



Direction des Affaires juridiques

CAHIER des CHARGES

Immeuble sis 1 faubourg des Ancêtres (90 000 BELFORT)

Siège du CCAS de la Commune



Date limite de remise des propositions d'achat :

Vendredi 22 février 2019 à 12h

SOMMAIRE

Article 1^{er} – SITUATION GENERALE

Article 2 – DESCRIPTION SOMMAIRE DU BIEN

Article 3 – MODALITES DE LA VENTE

3.1 – Publicité et mise en concurrence des candidats

3.2 – Demandes d'informations complémentaires

3.3 – Visite des locaux

3.4 – Modalités de remise des offres

3.5 – Critères de choix de l'acquéreur

3.6 - Ouverture et analyse des offres d'acquisition

Article 4 – CONDITIONS DE CESSION DU BIEN

4.1 – Conditions générales

4.2 – Conditions particulières

Article 5 - AUTRES CONDITIONS

5.1 - Propriété – Jouissance

5.2 - Abonnements divers

5.3 - Paiement du prix

5.4 - Impôts et charges

5.5 - Frais et émoluments

Article 6 - ANNEXES AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

DESIGNATION DU BIEN

Article 1^{er} – SITUATION GENERALE

Cet immeuble administratif est situé au 1 faubourg des Ancêtres (angle rue de l'As de Carreau). Il a été construit en 1923 par Charles SCHMUTZ dans un style éclectique, d'inspiration néo-gothique. Il s'agit d'un bâtiment avec tourelle d'angle, surmontée d'un toit à six pans avec flèche, balcon à balustrade, marquant l'entrée principale. Les deux portes d'entrée sont surmontées d'oculus oblongs et encadrées de pilastres corinthiens. Linteaux droits et en plein cintre, encadrements et corbeaux sont richement ornés de moulures au décor floral. Garde-corps et ferronneries d'origine, fenêtre à petits bois d'origine. Toiture à la Mansart, en ardoise et lucarnes capucines retroussées.

Il est construit sur sous-sol et comporte 3 étages dont un entresol. Il dispose de deux entrées sur le faubourg des Ancêtres. Ce bâtiment abrite actuellement le CCAS de la commune de BELFORT.

Cet immeuble est situé sur la parcelle cadastrée AL 233 de la zone UA du PLU de la commune.

A titre indicatif, la valeur vénale de cet immeuble est évaluée à 400.000 € par la Direction Générale des Finances Publiques. Cette valeur s'entend net vendeur, hors frais de notaire à la charge de l'acquéreur, la commune n'étant pas assujettie à la TVA immobilière.

Article 2 – DESCRIPTION SOMMAIRE DU BIEN

Ce bâtiment est composé comme suit :

- Un sous sol de 141,83 m²
- Un rez-de-chaussée de 178,04 m² (la Ville n'est pas propriétaire de la totalité du rez-de-chaussée : une partie des locaux occupée par le CCAS (128,56 m²) est louée à la Ville par le Crédit municipal (Cf plans en annexe))
- Un entresol de 64,33 m²
- Un 1^{er} étage de 148,94 m²
- Un 2^{ème} étage de 125,02 m²

Soit une surface totale de 608,68 m².

Contrainte particulière : Cet immeuble fait l'objet d'une protection particulière en tant que patrimoine d'intérêt local. A ce titre, il est soumis à des prescriptions particulières qui sont consultables auprès de la Direction de l'Urbanisme de la Ville de BELFORT (annexe rue de l'Ancien Théâtre). Il se situe également dans le périmètre de visibilité des Monuments Historiques.

PROCEDURE de VENTE du BIEN

La vente aura lieu sous les charges et conditions décrites au présent cahier des charges.

Article 3 – MODALITES DE LA VENTE

3.1 – Publicité et mise en concurrence des candidats

La vente sera réalisée après publicité et mise en concurrence.

Le dossier de vente est disponible gratuitement sur le site Internet de la ville de Belfort ainsi que sur le site « Le bon coin ».

3.2 – Demandes d'informations complémentaires

Toute question devra obligatoirement être adressée par courriel (affairesjuridiques@grandbelfort.fr), au plus tard le mercredi 20 février 2019.

Les diagnostics immobiliers sont à demander par mail à la même adresse.

3.3 – Visite des locaux

A leur demande, les candidats pourront effectuer une visite des locaux.

En ce sens, toute demande de visite sera impérativement adressée par courriel (affairesjuridiques@grandbelfort.fr).

3.4 – Modalités de remise des offres

Les acquéreurs intéressés devront déposer une offre écrite selon les modalités ci-après :

- Les offres seront rédigées en français, datées et signées par toute personne ayant pouvoir d'engager juridiquement et financièrement le candidat. La preuve de la capacité du signataire à engager le candidat sera apportée par tout moyen.
- Chaque offre sera placée dans une enveloppe portant les mentions :

**« Offre d'achat pour l'immeuble sis 1 faubourg des Ancêtres NE PAS OUVRIR –
CONFIDENTIEL »**

- Chaque offre pourra, au choix du candidat :
 - Etre remise en main propre, contre récépissé, au bureau du courrier de l'hôtel de ville, à l'attention de la Direction des Affaires Juridiques, place d'Armes à Belfort,
 - OU transmise par voie postale avec accusé de réception au siège de l'hôtel de ville, à l'attention de la Direction des Affaires Juridiques - place d'Armes – 90020 BELFORT CEDEX.

Les offres devront parvenir au vendeur au plus tard le vendredi 22 février 2019 à 12h, délai de rigueur

Toute offre reçue hors délai sera rejetée.

En cas de remise de plusieurs offres successives, seule la dernière reçue dans le délai indiqué sera ouverte et analysée.

3.5 – Critères de choix de l'acquéreur

1. Destination que le candidat envisage de donner au bien. A ce titre l'attractivité pour la ville du projet de l'acquéreur sera prise en compte.
2. Montant de l'offre financière.
3. Garanties financières du candidat : celui-ci annexera à sa proposition l'engagement d'une banque sur le dossier de financement comprenant les références de l'établissement prêteur, le montant du ou des prêts souscrits, la durée du ou des prêts. Toute offre non accompagnée de ce document sera rejetée.

En vertu de l'article L313-42 du code de la consommation, si dans l'acte mentionné à l'article L313-40 dudit code l'acquéreur indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte devra porter, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir des dispositions du chapitre III de ce même code. En l'absence de l'indication prescrite à l'article L313-40 ou si la mention exigée ci-dessus manque ou n'est pas de la main de l'acquéreur et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive prévue à l'article L. 313-41 du code de la consommation.

3.6 - Ouverture et analyse des offres d'acquisition

Toute offre d'acquisition ne respectant pas le formalisme imposé ci-dessus (notamment offre incomplète, illisible ou rédigée de telle façon que son contenu ne pourrait être établi avec certitude) pourra être rejetée de plein droit.

La ville de Belfort se réserve en outre la possibilité d'engager des négociations (sur les plans financier et/ou qualitatif) avec le ou les candidats ayant remis les propositions d'achat qui lui paraîtront les plus pertinentes au regard des critères de choix susmentionnés.

Toute négociation sera formalisée par un écrit.

Si un candidat invité à négocier ne souhaitait pas répondre à ladite négociation, l'analyse serait alors effectuée sur la base de son offre initiale.

Les candidats ayant déposé ou adressé une offre d'acquisition seront informés par courriel (ou par courrier s'ils ne disposent pas d'une adresse mail) de la décision de la ville de Belfort.

Article 4 – CONDITIONS DE CESSIION DU BIEN

4.1 – Conditions générales

Par le seul fait du dépôt de l'offre, chaque candidat sera réputé accepter de plein droit toutes les charges et conditions du présent cahier des charges sans exception.

Le bien sera vendu au candidat sous réserve, toutefois, des dispositions suivantes :

- La ville de Belfort se réserve le droit de ne pas donner suite à son projet de cession dans l'hypothèse où les propositions seraient inférieures au prix des domaines
- La ville de Belfort ne sera pas tenue de la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou le bâtiment,
- L'acquéreur devra supporter toutes les servitudes de quelque nature que ce soit pouvant grever le bien,
- Le choix de l'acquéreur sera validé par délibération du conseil municipal de la ville de Belfort.

La ville de Belfort se réserve également le droit 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.

4.2 – Conditions particulières

Dès lors que l'offre d'un candidat sera retenue, la ville de Belfort arrêtera avec ce dernier les conditions de la vente. Celles-ci pourront prévoir la possibilité de signer un compromis de vente, permettant la mise en œuvre de conditions suspensives, ou de passer directement à la signature de l'acte de vente. Ces conditions devront être négociées dans un délai maximum d'un mois à compter de la notification du courrier d'acceptation de l'offre.

Dans le cas où une promesse de vente serait signée, celle-ci devra intervenir dans les plus brefs délais après la délibération validant la cession. Lors de cette signature, le candidat devra verser un dépôt de garantie correspondant à 10 % du prix de vente qui sera imputé sur le prix d'acquisition. En cas de non versement de cette somme à la date convenue, la vente sera considérée comme annulée si le vendeur le souhaite. L'acquéreur ne pourra recouvrer ce dépôt de garantie, sous réserve de la déduction des éventuels frais et débours pouvant être dus à l'intervention d'un notaire, que s'il justifie de la non réalisation hors de sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au 1er alinéa de l'article L.1304-3 du code civil. Dans le cas contraire, cette somme restera acquise à la ville de Belfort à titre de pénalité (hors frais notariés).

La signature de l'acte authentique devra intervenir dans un délai maximum de **UNE ANNEE** à compter de l'entrée en vigueur de la délibération du conseil municipal désignant l'attributaire du bien, sauf dans l'hypothèse où un compromis de vente contiendrait 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 Belfort et l'acquéreur.

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 Belfort se réserve le droit de :

- Soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
- Soit de retirer le bien de la vente,
- Soit de lui substituer le candidat suivant sur la liste approuvée par le conseil municipal.

Article 5 - AUTRES CONDITIONS

5.1 - Propriété – Jouissance

Ce bien sera libre d'occupation au 1^{er} mars 2019.

L'acquéreur aura la propriété des biens et droits immobiliers à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

5.2 - Abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnement relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre la commune.

5.3 - Paiement du prix

L'acquéreur paiera la totalité du prix de la vente le jour de la signature de l'acte (dépôt de garantie déduit).

5.4 - Impôts et charges

L'acquéreur supportera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquelles l'immeuble vendu est assujéti. A cet égard, les parties se régleront directement entre elles tout prorata.

5.5 - Frais et émoluments

L'acquéreur supportera, en sus de son offre, l'intégralité des frais d'acte et d'enregistrement, notamment les droits de timbre et d'enregistrement de la vente, ainsi que tous les frais qui en seront la suite et la conséquence.

Article 6 - ANNEXES AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

- Modèle d'offre (ci-dessous)
- Plan de situation
- Plan parcellaire
- Détail parcellaire
- Plans intérieurs/mesurage
- Dispositions applicables à la zone UA du PLU
- Vue aérienne
- Clichés façade

OFFRE

Madame, Monsieur.....

Adresse :

Téléphone :

A Monsieur le Maire de la Ville de BELFORT,

Objet : Offre pour l'achat Immeuble sis 1 faubourg des Ancêtres (90 000 BELFORT)

Monsieur le Maire,

Après avoir visité les biens référencés ci-dessus, je vous confirme par la présente être acquéreur ferme et irrévocable.

Mon offre d'achat est faite sur la base d'un prix (en lettres et en chiffres) de :

.....
.....

payable le jour de la vente, étant entendu que les frais d'acquisition seront supportés par moi seul. Cette offre est faite aux charges et conditions contenues dans le cahier des charges, assortie des conditions suspensives suivantes :

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

Je m'oblige à signer l'acte de vente avec paiement de l'intégralité du prix et des frais dans les délais qui seront arrêtés entre moi-même et la ville de Belfort.

Je joins à la présente une attestation bancaire couvrant le montant de l'offre (nom et adresse).

Nom, date et signature de l'acquéreur

.....