

APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT

EN VUE DE LA CESSION D'UN BIEN IMMOBILIER

« LA MAISON DU DIRECTEUR »

CAHIER DES CHARGES DE LA CONSULTATION



Maison du Directeur Façade Nord

Ville d'Arles
Hôtel de Ville
Place de la République
BP 196
13637 ARLES CEDEX
Site internet : <https://www.ville-arles.fr/>

Date limite des propositions d'acquisition : « **jeudi 30 novembre 2023 à 12h.** »

La Ville d'Arles souhaite céder le BIEN ci-dessous décrit à un acquéreur afin qu'il y réalise le projet pour lequel il aura été sélectionné.

Il aura librement façonné son projet dans le seul respect des normes législatives et réglementaires ainsi que des conditions du présent cahier des charges de la consultation.

Bien qu'elle ne soit aucunement contrainte par une quelconque obligation de publicité et de mise en concurrence, la Ville d'Arles a décidé de lancer un Appel à Manifestation d'Intérêts et de mettre ainsi en compétition plusieurs acquéreurs potentiels (« les candidats »), et ce dans l'objectif que la vente se réalise au meilleur prix et que le projet, le plus satisfaisant pour l'intérêt communal, soit concrétisé.

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt est composé du présent cahier des charges de la consultation et de ses annexes, lesquels ont pour objet :

- De porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques du BIEN mis en vente ;
- D'exposer les modalités par la voie desquelles les candidats pourront présenter une proposition d'acquisition et les règles de désignation du lauréat de cet appel à manifestation d'intérêt ;
- De présenter les caractéristiques principales qui seront attachées à la cession (promesse d'achat et acte authentique).

La Ville se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au cahier des charges de la consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats.

Ces compléments, précisions ou modifications au cahier des charges de la consultation seront portés à la connaissance des candidats dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise de leur proposition d'acquisition.

La Ville se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente du BIEN et de ne pas donner suite aux propositions d'acquisition reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats.

Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

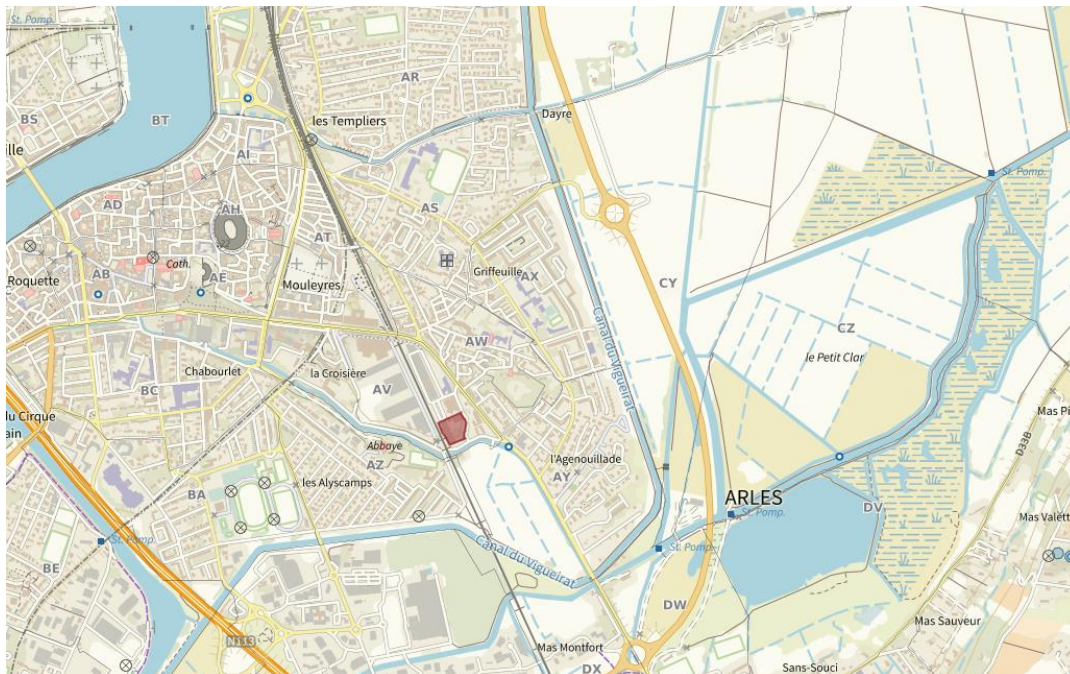
En cas de renoncement à la vente dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, la vente du BIEN pourra toutefois se faire par la Ville selon toutes autres modalités.

La Ville pourra faire usage de son droit de renoncement sans indemnité dans les situations suivantes :

- ✓ si la promesse de vente n'est pas signée dans les délais visés aux présentes et convenus avec le lauréat ;
- ✓ si la (ou les) condition(s) suspensive(s) ne sont pas levées dans les délais sur lesquels le candidat s'est engagé dans sa proposition d'acquisition
- ✓ si la (ou les) condition(s) suspensive(s) ne sont pas levées dans les délais qui auraient été convenus entre la Ville et le lauréat.

TITRE 1 : OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

La commune d'Arles a acquis, le 21 septembre 2005, le lot N°32 compris dans un ensemble immobilier dénommé « Les Cyclades d'Arles », situé avenue Victor Hugo, et Chemin des Minimes.



*Pour une meilleure compréhension des présentes, ledit lot N°32 sera dénommé :
le « BIEN ».*

CHAPITRE 1 : DESCRIPTION

En ce qui concerne l'ensemble immobilier dont dépend le bien objet de la présente consultation.

L'emprise foncière de l'ensemble en copropriété figure au cadastre sous les références :

- Section AV N°101 Lieudit : « Avenue Victor Hugo » pour une contenance de 63a 11ca
- Section AV N°106 Lieudit : « chemin des Minimes » pour une contenance de 07a 48ca



L'ensemble immobilier en copropriété comprend trois bâtiments dénommés A, B, et C, lesdits bâtiments comprenant :

- Pour le BATIMENT A : rez-de-jardin, rez-de-chaussée et premier étage ;
- Pour le BATIMENT B : rez-de-jardin, rez-de-chaussée et premier étage ;
- Pour le BATIMENT C : un bâtiment en rez-de-chaussée.

Afin d'édifier cet ensemble immobilier en copropriété, il a été délivré, par la Commune d'Arles :

- Un permis de construire en date du 3 octobre 2002, sous le numéro PC 13 004 02R0213 ;
- Un permis de construire modificatif en date du 4 avril 2003, sous le numéro PC 13 004 02R0213 A ;
- Un permis de construire modificatif en date du 16 février 2004, sous le numéro PC 13 004 02R0213 B ;

Un état descriptif de division et règlement de copropriété a été établi par Maître Marc Champeyrache, notaire à ALES (Gard), en date du 27 novembre 2003.

En ce qui concerne le BIEN objet de la présente consultation

Le lot N°32 d'une surface de 158 m² (mesurage loi Carrez établi le 30 septembre 2004), constitue l'ensemble du bâtiment C ;

Et les 1 338/ 10 000èmes dans la propriété du sol et dans les charges communes générales de l'ensemble immobilier.

Il est précisé que le BIEN préexistait à l'ensemble en copropriété et a été livré à la Commune d'Arles « Brut Hors d'eau », état dans lequel il se trouve toujours aujourd'hui.



CHAPITRE 2 : ETAT DU BIEN

Le BIEN objet du présent cahier des charges de la consultation est une bâtisse qui fut à l'origine la maison du directeur des Ateliers SNCF.

La commune souhaite conserver son architecture remarquable.



Maison du Directeur Façade Nord



Maison du Directeur Façade Sud

Des travaux de réhabilitation portant sur le gros œuvre, serrurerie, charpente-couverture, façades, menuiseries, peintures (sur volets persiennes) et VRD (« *clapicette sol parvis* ») ont été réalisés en 2003/2004.

Le BIEN n'est actuellement pas raccordé aux réseaux mais ces derniers se trouvent à proximité.





Intérieur de la Maison du Directeur

Ce bien, à l'état « hors d'eau », comprend une grande hauteur sous plafond permettant l'aménagement de niveaux supérieurs.

Toutefois, les planchers supérieurs et les aménagements intérieurs sont inexistantes.

CHAPITRE 3 : ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE DU BIEN

Le BIEN faisant l'objet du présent cahier des charges de la consultation fait partie d'un ensemble en copropriété ainsi qu'il est dit ci-dessus.

A titre indicatif, le montant des provisions pour charges s'élève à 2 200,00 euros par trimestre environ, en sus de la cotisation sur fonds travaux s'élevant à 240,00 euros par trimestre environ.

Règles d'urbanisme

Le bien est situé en zone économique de mixité urbaine où les constructions à usage d'habitation sont autorisées (*zone UEm du Plan Local d'Urbanisme*).

Destination du bien

Dans le règlement de copropriété, il est mentionné que le BIEN a la nature suivante : « *local* ». Précision étant ici faite que le permis de construire a été obtenu, notamment, pour le « *réaménagement d'un bâtiment en immeuble de bureaux non accessible au public* ».

Domanialité

Ce bien n'a jamais fait l'objet d'une affectation à l'usage direct du public, ni d'une affectation à un service public.

De plus, le BIEN ne constitue pas un accessoire du domaine public.
En conséquence, le BIEN dépend du domaine privé de la Commune d'Arles.

Protection des Monuments Historiques

Le BIEN n'est ni inscrit, ni classé, mais se trouve en co-visibilité avec les immeubles protégés au titre des Monuments Historiques suivants :

- La chapelle de l'Agenouillade,
- La Léproserie Saint-Lazare (deux bâtiments protégés),
- Eglise Saint-Honorat des Alyscamps

Toute demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Servitudes grevant l'ensemble immobilier dont dépend le BIEN

Les servitudes de canalisations, de passage pour piétons et véhicules, et de clôture, qui grevent l'assiette foncière de l'ensemble en copropriété sont rappelées dans l'état descriptif de division et le règlement de copropriété annexé au présent cahier des charges de la consultation.

TITRE 2 : LA PROCEDURE DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Le présent appel à manifestation d'intérêt se terminera le **jeudi 30 novembre 2023 à 12h**.
Le présent cahier des charges de la consultation est consultable sur le site de la ville d'Arles et téléchargeable depuis ce dernier.

CHAPITRE 1 : LE DEROULEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Demande de précision par les candidats

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats auront la possibilité de faire parvenir, au plus tard le **jeudi 23 novembre 2023 à 12h** des questions écrites à la Ville.

Toutes les questions devront obligatoirement être adressées par courriel à l'adresse suivante : **foncier@ville-arles.fr**.

Visites du bien

Les candidats peuvent, avant le dépôt de leur proposition d'acquisition, et s'ils le souhaitent, procéder à une visite du BIEN en présence d'une personne habilitée à représenter la Ville à cet effet.

Les dates de visites sont les suivantes :

1/ Jeudi 5 octobre à 14h00

2/ Jeudi 2 novembre à 14h00

3/ Jeudi 16 novembre à 14h00

Lieu de rendez-vous : Portillon façade Nord situé donnant sur le parking de l'IUT.

CHAPITRE 2 : LA REMISE DES OFFRES

Section 1 : le formalisme des offres

Les candidats devront remettre leurs propositions d'acquisition avant le **jeudi 30 novembre 2023 à 12h.**

Les propositions d'acquisitions contenant les pièces ci-dessous énumérées seront remises à la Ville :

- Soit par voie postale avec Accusé de Réception à l'adresse suivante :

**Hôtel de Ville
Service Foncier Immobilier
Place de la République
BP 196
13637 ARLES CEDEX**

- Soit en mains propres contre récépissés dans les locaux de la Ville d'Arles à la même adresse :

**DDT
Service Foncier Immobilier
2 -ème étage
Pôle Services Publics – 11 rue Parmentier
13200 ARLES**

L'enveloppe contenant la proposition d'acquisition des candidats devra comporter les mentions suivantes :

« Candidature à l'acquisition de la Maison du Directeur - Ne pas ouvrir »

Section 2 : le contenu des offres

La proposition d'acquisition sera composée :

- D'une lettre de candidature (§1)
- D'un dossier présentant le projet du candidat et sa capacité à réaliser effectivement le projet. (§2).

La proposition d'acquisition sera intégralement rédigée en langue française et devra être dûment datée et signée par la (les) personne(s) habilitée(s) à engager le candidat

§1 : La lettre de candidature

La lettre de candidature devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les documents (ou équivalents) classés dans l'ordre indiqué ci-dessous.

Pour une personne physique :

- La photocopie recto-verso de la carte d'identité ;
- Les trois derniers avis d'imposition ;

Pour une personne morale :

- Extrait Kbis de moins de trois mois (avec mentions de la dénomination sociale, du capital social, du siège social) de la société dépositaire de l'offre d'acquisition ;
- Les photocopies recto-verso des cartes d'identité desdits dirigeants ;

Pour les candidats étrangers : documents équivalents à ceux énumérés pour chacune des catégories.

La Ville attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'une proposition d'acquisition peut être remise par un candidat individuel (proposition propre à une seule personne) ou bien par un groupement de candidats avec un mandataire unique (proposition commune à plusieurs personnes soit des personnes physiques, soit des personnes morales, soit des personnes physiques et morales).

§2 : Le dossier de présentation du projet

Le dossier de présentation du projet remis par les candidats devra comporter

A/ La présentation des équipes

- *La maîtrise d'ouvrage*
- *La maîtrise d'œuvre*

B/ La description du projet

Une description détaillée de la nature du projet que le candidat souhaite réaliser dans le cadre du présent Appel à Manifestation d'intérêt, à savoir notamment :

- La destination que le candidat souhaite donner au BIEN ;
- Les travaux / aménagements envisagés ;
- La ou les activités qui y seront exercées.

C/ Le prix d'acquisition proposé

Le montant du prix d'acquisition du BIEN.

D/ Le financement du projet

Les modalités de financement retenues pour procéder à l'acquisition du BIEN, et le cas échéant aux travaux.

Le candidat doit démontrer sa capacité à financer l'achat du BIEN et, le cas échéant, les travaux requis pour la réalisation de son projet.

À cet effet, il peut produire une attestation délivrée par un établissement financier de premier rang ou toute autre document qui témoignerait de cette capacité ; les garanties qu'il offre et dont il peut bénéficier.

E/ Les conditions essentielles de la vente

Une liste des éventuelles conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner son acquisition.

La Ville attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'aucune condition suspensive non prévue dans la proposition d'acquisition finale ne pourra ensuite être insérée dans la promesse de vente.

F/ Le calendrier de réalisation de l'opération

Un calendrier de levée des éventuelles conditions suspensives.

Ce calendrier engagera le candidat.

Un calendrier prévisionnel de réalisation de chacune des actions et autres mesures nécessaires à la concrétisation du projet, et de « mise en service » du projet.

Ce calendrier engagera le candidat.

Un calendrier prévisionnel de réalisation de son opération (dépôt, obtention des autorisations du droit des sols et de toute autre autorisation administratives, dates de démarrage et d'achèvement des travaux, livraison/ mise en service du bien, etc...)

Ce calendrier engagera le candidat.

G/ Le formulaire d'engagement daté et signé par le représentant du candidat habilité à cet effet

H/ Un tableau de surface programmatique ainsi que tout autre plan ou esquisse nécessaire à la bonne compréhension du projet du candidat.

CHAPITRE 4 : LA DESIGNATION DU LAUREAT PAR LA VILLE

La Ville analysera les propositions d'acquisition, conformément aux critères énumérés aux présentes selon la méthode indiquée ci-dessous.

Le mérite des propositions d'acquisition sera apprécié en considération des deux critères suivants :

- **Le prix proposé dans le Formulaire d'engagement à hauteur de 45%,**

(Le prix de la cession n'est pas arrêté et constitue un des critères de désignation du lauréat. Il est par ailleurs précisé que le prix proposé devra être soumis par la Ville à l'avis de France Domaine, conformément à l'article L1311-9 du CGCT).

- **La qualité du projet en considération des documents et informations visés aux présentes à hauteur de 55% répartis comme suit :**

- La moitié de cette note (50%) portera sur les éléments contribuant à l'intérêt communal.
- L'autre moitié (50%) sera également appréciée au regard de la nature du projet et des garanties juridiques et financières apportées par le candidat pour témoigner de sa capacité à assurer la réalisation effective du projet.

La Ville pourra demander des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse.

Ensuite, la Ville engagera librement des discussions avec les candidats.

La Ville pourra limiter le nombre de candidats avec lesquels elle engagera des discussions, en ne retenant à cet effet que les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés aux présentes.

À l'issue de cette première phase de discussions, la Ville pourra inviter un (ou des) candidat(s) à remettre une proposition d'acquisition modifiée.

Par conséquent, la Ville pourra engager de nouvelles discussions avec le ou les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés aux présentes.

Les candidats seront tenus de prendre en compte ces compléments, précisions et/ou modifications le cas échéant.

Au terme des discussions, la Ville invitera le (ou les) candidat(s) retenu(s) à signer une promesse de vente.

La proposition d'attribution en vue de la cession sera présentée en Conseil Municipal afin d'autoriser Monsieur le Maire, ou l'élu par délégation, de signer tout acte sous seings privés et authentiques constatant la vente de l'immeuble.

La Ville attire l'attention des candidats sur la circonstance que **la promesse de vente devra être signée dans un délai de trois (3) mois à compter de la décision désignant le lauréat**, sauf accord différent entre la Ville et le lauréat.

Dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signature de la promesse de vente, la Ville informera les candidats qui n'ont pas été désignés comme lauréat que leur proposition d'acquisition n'a pas été retenue.

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats non retenus.

TITRE 3 : CONDITIONS ATTACHEES A LA CESSION

La vente interviendra dans le respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui trouveraient à s'appliquer, et notamment conformément aux règles attachées à l'urbanisme.

CHAPITRE 1 : LA CESSION SERA CONCLUE AVEC CHARGES 1

La cession sera conclue avec la charge pour l'acquéreur de réaliser, dans le délai sur lequel il se sera engagé lors de sa candidature, le projet pour lequel son offre aura été choisie.

L'acte de vente comportera des clauses, notamment pénales, qui sanctionneront l'acquéreur en cas de non-respect des délais et/ou en cas de non-réalisation du projet.

Les candidats indiqueront dans leur lettre d'engagement, la proposition de prix d'achat de l'ensemble immobilier.

Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires, la proposition d'acquisition finale est ferme et non modifiable.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe.

Notamment, le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des Hypothèques se rapportant à la vente ; et le candidat devra faire son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

CHAPITRE 2 - MODALITES DE PAIEMENT

Le paiement du prix de vente doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique de vente au moyen d'un virement bancaire.

CHAPITRE 3 : DEPOT DE GARANTIE

L'acquéreur s'acquittera, lors de la signature de la promesse de vente, d'une somme équivalente à 5% minimum du prix de vente du BIEN au titre d'indemnité d'immobilisation.

Cette somme sera versée dans la comptabilité du notaire rédacteur de la promesse de vente et s'imputera sur le prix de vente en cas de réitération par acte authentique.

Cette somme serait restituée à l'acquéreur en cas de non-réalisation des conditions suspensives inscrites dans la promesse de vente.

CHAPITRE 4 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Les candidats doivent s'engager à lever effectivement et pleinement la ou les éventuelles conditions suspensives attachées à la vente suivant le calendrier sur lequel ils se seront engagés dans le cadre de leur proposition d'acquisition finale.

CHAPITRE 5 : ABSENCE DE GARANTIE

L'acquéreur prendra le BIEN vendu dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie, autre que les garanties légales, de la part de la Ville.

L'acquéreur ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l'encontre de la Ville de documents et/ou autres informations que la Ville ne lui aurait pas remis, du caractère imparfait, approximatif, incomplet ou contradictoire des études, des plans et autres documents de toute nature qui lui ont été remis par la Ville.

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et péril, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant, créées par ce dernier et non indiquées en annexe sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

ANNEXES

1/ Le Plan du lot (loi Carrez)

2/ Les Plans de coupes

3/ L'EDD- RCP

4/ Le PV d'AG du 17 décembre 2020

5/ Le PV d'AG du 30 novembre 2021

6/ Le PV d'AG du 21 décembre 2022

7/ Le Relevé de provisions sur charges- Fonds travaux du 3^{ème} trimestre 2023

8/ Le formulaire d'engagement