

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

-

CESSION D'IMMEUBLES EN VUE DU PROJET GRAND-RUE SAPIAC

-

DOSSIER DE CONSULTATION

Date limite de réception des propositions d'acquisition :

Le jour mois année (cachet de la Poste faisant foi)



ARTICLE I : IDENTIFICATION DU VENDEUR

VILLE DE MONTAUBAN
9 rue de l'Hôtel de ville
82000 MONTAUBAN
DIRECTION GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE
<https://www.montauban.com/>

ARTICLE II : OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

2.1 – Contexte de l'appel à manifestation d'intérêt

La Ville de Montauban est propriétaire de deux immeubles situés Grand-Rue Sapiac, à savoir :

- Le 17/19 Grand-Rue Sapiac,
- Et le 23/25 Grand-Rue Sapiac.

La Ville souhaite céder l'ensemble de ces immeubles à un acquéreur pour qu'il y réalise le projet pour lequel il aura été sélectionné, projet qu'il aura librement façonné, dans le seul respect des normes législatives et réglementaires.

Cependant, à des fins architecturales et fonctionnelles, la Ville souhaite que le futur acquéreur procède également à l'acquisition d'un immeuble supplémentaire appartenant à un propriétaire privé, situé au 21 Grand-Rue Sapiac, de sorte que l'acquéreur des trois immeubles puisse aménager un îlot complet entre la Grand-Rue Sapiac et le jardin des plantes.

Cet îlot, ainsi situé en entrée du cœur de ville, entre la Grand-Rue Sapiac et le jardin des plantes municipal, permettrait de valoriser les abords du centre-ville.

Une attention particulière sera portée sur la qualité architecturale du projet ainsi que sur le standing des futurs appartements et locaux mis à disposition.

Les espaces verts devront également être réalisés conformément à cet objectif de valorisation.

2.2 – Objet de la mise en concurrence

La Ville de Montauban entend procéder à la vente de deux immeubles lui appartenant, le 17/19 Grand rue Sapiac et le 23 /25 Grand rue Sapiac et souhaite que le futur acquéreur réalise, parallèlement, l'acquisition de l'immeuble sis 21 Grand rue Sapiac.

La Ville a donc décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt et de mettre ainsi en compétition plusieurs acquéreurs potentiels (« les candidats »), et ce dans l'objectif que la vente se fasse au meilleur prix et qu'elle porte le projet le plus satisfaisant pour l'intérêt municipal.

2.3 – Objet du dossier de consultation

Le dossier de consultation a pour objet :

- (i) de porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques des immeubles concernés,
- (ii) 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,
- (iii) de présenter les caractéristiques principales qui seront attachées à la cession (promesse d'achat et acte authentique).

Le dossier de consultation est composé du présent document et de ses annexes techniques :

- annexe 1 : Présentation du site,
- annexe 2 : Plan cadastral/état des lieux,

2.4 – Désignation des immeubles

2.4.1 – Immeubles cédés par la commune

La Ville de Montauban entend céder la propriété cadastrée Grand-Rue Sapiac :

- Parcelle section BP n°16 d'une superficie d'environ 497m².

Cette parcelle comprend un immeuble à usage mixte de type R+3 côté rue, et R+4 sur l'arrière avec rez-de-jardin et cour intérieure.

L'immeuble est composé de 2 locaux professionnels au rez-de-chaussée (dont un actuellement vacant) et de 8 appartements de petites superficies (de 18 à 25m² de superficies cadastrales).

- Parcelle cadastrée BP n°18 d'une superficie d'environ 2607m².

Cette parcelle comprend un ensemble immobilier composé de trois bâtiments avec emplacements de stationnement.

Un premier bâtiment de type R+2 donnant sur la Grand-Rue Sapiac.

Il s'agit d'un bâtiment à usage de bureaux et actuellement occupé par des sections départementales d'organisations syndicales.

Les locaux ont une superficie utile de 337m² auxquels s'ajoutent 77m² en sous-sol.

Il dispose d'un parking privatif qui est situé à l'arrière.

Un deuxième bâtiment, aujourd'hui vacant, s'étalant le long de l'impasse René Daynes.

Le rez-de-chaussée d'une superficie de 292m² comportait des bureaux et des locaux d'activité.

A l'étage, un logement de 137m² habitable qui est actuellement inoccupé.

Ces locaux bénéficient d'un parking privatif.

Un troisième bâtiment de type R+2 faisant face au jardin des plantes.

Il dispose à chacun des deux étages d'une galerie couverte sur toute sa longueur, soit sur environ 40m.

Il est composé de 3 grands garages et de locaux divers situés au rez-de-chaussée d'une superficie de 297m², ainsi que de salles actuellement utilisées par diverses associations et dont l'accès se fait par la galerie couverte, tant au premier étage de 259m² qu'au deuxième étage de 300m².

Ce bâtiment bénéficie également d'un parking d'environ 500m².

- Une partie de la parcelle cadastrée BP n°19 partiellement constructible d'une superficie d'environ 225m² moyennant son déclassement préalable.

Les immeubles vendus par la commune seront cédés libre(s) de toute occupation.

2.4.2 – Immeuble cédé par un propriétaire privé

Le projet passe également par l'acquisition à un propriétaire privé de la parcelle cadastrée BP n°17 sur laquelle se situe un immeuble comprenant trois appartements actuellement loués :

- Le premier de 26m²,
- Le deuxième de 32m²,
- Et le troisième de 35m².

2.5 – Conditions de l'acquisition

Le projet global de l'îlot de la Grand-Rue Sapiac est soumis à diverses conditions. En effet, comme indiqué précédemment, cette opération doit répondre à un objectif de valorisation des abords du centre-ville montalbanais. Cet objectif de valorisation passe donc par un cahier des charges strict du point de vue architectural ainsi que du point de vue de la qualité des prestations proposées.

Devront donc être conçus des projets de standing disposant de terrasses et ascenseurs.

Sont donc exclus ici les projets de logements sociaux et seniors.

En outre, l'aménagement des espaces verts et le choix des essences végétales utilisées devront également s'inscrire dans cet objectif de valorisation.

Par ailleurs, la commune intègre en conditions suspensives à sa vente que le projet et l'acquisition couvrent la totalité des parcelles de l'îlot de façon à réaliser un projet d'ensemble cohérent.

ARTICLE III : DEROULEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Les candidats peuvent, avant le dépôt de leur proposition d'acquisition, et s'ils en font la demande, procéder à une visite de l'ensemble immobilier en présence d'une personne habilitée à représenter la commune à cet effet. Les demandes de visite devront être réalisées au plus tard quinze (15) jours calendaires avant la date de remise des candidatures à la manifestation d'intérêt et se dérouleront à partir du premier jour de l'appel à manifestation d'intérêt jusqu'au quinzième jour précédant la date de remise des candidatures.

Les candidats devront remettre leur proposition d'acquisition avant la date limite visée en page de garde du dossier de consultation, soit avant le *jour mois année*. La commune analysera les propositions d'acquisition, conformément aux critères énumérés à l'article 8.

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

Ensuite, la commune engagera librement des discussions avec les candidats. La commune 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 à l'article 8.

À l'issue de cette première phase de discussions, la commune pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition d'acquisition modifiée et la commune pourra engager de nouvelles discussions avec le ou les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article 8.

Au terme des discussions, la commune invitera le candidat retenu à signer une promesse unilatérale d'achat.

La commune attire l'attention des candidats sur la circonstance que la promesse unilatérale d'achat devra être signée dans un délai d'un (1) mois à compter de la décision désignant le lauréat, sauf accord différent entre la commune et le lauréat. Dans un délai de huit (8) jours à compter de la signature de la promesse d'achat, la commune informera les candidats qui n'ont pas été désignés comme lauréat que leur proposition d'acquisition n'a pas été retenue.

Une fois la promesse unilatérale d'achat signée, puis une fois l'éventuelle ou les éventuelles conditions suspensives levées, la proposition d'attribution en vue de la cession sera présentée à l'assemblée délibérante afin d'autoriser Mme le Maire à signer l'acte authentique constatant la vente de l'immeuble.

ARTICLE IV : DEMANDE DE PRECISIONS 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 quinze (15) jours calendaires avant la date limite de remise des propositions d'acquisition une

question écrite à la commune. Toutes les questions devront obligatoirement être adressées par courrier.

ARTICLE V : MODIFICATIONS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

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

Ces compléments, précisions et/ou modifications au dossier de 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.

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

ARTICLE VI : CONTENU DES PROPOSITIONS D'ACQUISITIONS

6.1. – Présentation

La proposition d'acquisition sera composée d'une lettre de candidature et d'un dossier présentant le projet du candidat et sa capacité à réaliser effectivement le projet.

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 (document(s) justificatif(s) à l'appui).

La proposition d'acquisition devra impérativement être remise avant la date limite (cachet de la Poste faisant foi) indiquée sur la page de garde du dossier de consultation, soit avant le *jour mois année*.

La promesse unilatérale d'achat visée à l'article 3 est, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires applicables, ferme et définitive, et ne peut être rétractée avant un délai de 4 mois. La commune et le lauréat pourront convenir d'une prolongation de la durée de validité de la promesse le cas échéant.

6.2. – Lettre de candidature

La lettre de candidature devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les documents suivants, ou tout document équivalent pour la commune :

Pour une personne physique :

– la photocopie recto-verso de la carte d'identité ;

– tout document permettant de s’assurer du professionnalisme du candidat (précédentes réalisations, collaborateurs...).

- Une attestation sur l’honneur indiquant que le candidat n’est pas en situation de cessation de paiement, ou de redressement personnel.

Pour une personne morale :

– dénomination, capital social, siège social et coordonnées (notamment extrait Kbis de moins de trois mois) ;

– nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s) à prendre l’engagement d’acquiescer ;

– les statuts à jour de l’entreprise ou de l’association ;

– les trois derniers bilans et les trois derniers comptes de résultat de l’entreprise disponibles en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d’activité de la personne morale, dans la mesure où ces informations sont disponibles ;

– une déclaration sur l’honneur attestant que :

o le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d’activité de la personne morale ;

o le candidat n’est pas en état de liquidation judiciaire, n’est pas admis à une procédure de redressement judiciaire ou n’a pas fait l’objet de procédures équivalentes régies par un droit étranger ;

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

La commune 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).

6.3. – Dossier de présentation du projet

Le dossier de présentation du projet remis par les candidats devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les éléments suivants :

-Une description détaillée de la nature du projet que le candidat souhaite réaliser dans l’ensemble immobilier, à savoir la destination qu’il souhaite donner aux biens et plus précisément encore la ou les activités qui y seront exercées ;

-Une description via un plan masse.

-Une description détaillée de l’ensemble des actions et autres mesures que le candidat s’engagera à prendre, dans le cadre de l’acte de vente, pour être effectivement capable de réaliser le projet (plan d’affaires et de financement, études, devis...) ;

-Un calendrier 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 ;

-Les modalités de financement retenues pour procéder à l'acquisition de l'ensemble immobilier : le candidat doit démontrer sa capacité à financer (i) l'achat de l'ensemble immobilier et (ii) 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 ;

-Une liste des éventuelles conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner son acquisition. La commune 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 ;

-Un calendrier de levée des éventuelles conditions suspensives. Ce calendrier engagera le candidat ;

-Le prix d'acquisition proposé.

ARTICLE VII : TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION

Les propositions d'acquisitions seront remises à la Ville de Montauban par voie postale avec Accusé de Réception à l'adresse suivante :

Ville de Montauban
Direction Gestion foncière et immobilière
9 rue de l'Hôtel de ville
82000 MONTAUBAN

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

« Candidature à l'acquisition des immeubles en vue du projet d'aménagement de l'îlot Grand-Rue Sapiac »

Toute candidature devra être déposée avant le 5 août 2022.

ARTICLE VIII : CRITERES DE SELECTION DU LAUREAT

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

-Le prix proposé,

-Et la qualité du projet en considération des documents et informations visés aux articles 6.2 et 6.3.

ARTICLE IX : RENONCEMENT A LA VENTE PAR LA COMMUNE

La commune se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente des immeubles, 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.

Par exception, une indemnité pourra être versée au lauréat si le renoncement de la commune intervient après la signature de promesse unilatérale d'achat par le candidat. Le montant de cette indemnité s'élèvera à hauteur des dépenses dûment justifiées que le candidat aurait exposées pour préparer sa proposition d'acquisition finale, et ce dans la limite d'un plafond de 10 000 euros.

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

Sans préjudice des alinéas qui précèdent, la commune pourra en particulier faire usage de son droit de renoncement sans indemnité dans les situations suivantes :

- si la promesse unilatérale d'achat n'est pas signée dans les délais visés à l'article 3 ;
- 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 ou sur un autre délai qui aurait été convenu entre la commune et le lauréat.

ARTICLE X : 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, au droit des propriétés publiques.

10.1. – Prix d'achat

Les candidats indiqueront 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 droits d'enregistrement se rapportant à la vente ; et le candidat devra faire son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

Le prix de la cession n'est pas arrêté et constitue un des critères de désignation du lauréat.

10.2. – Modalités de paiement

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique de vente.

Le prix d'acquisition, est payé le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire.

10.3. – 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.

10.4. – Absence de garantie

L'acquéreur prendra l'ensemble immobilier 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 commune.

L'acquéreur ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l'encontre de la commune de documents et/ou autres informations que la commune 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 commune.

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.

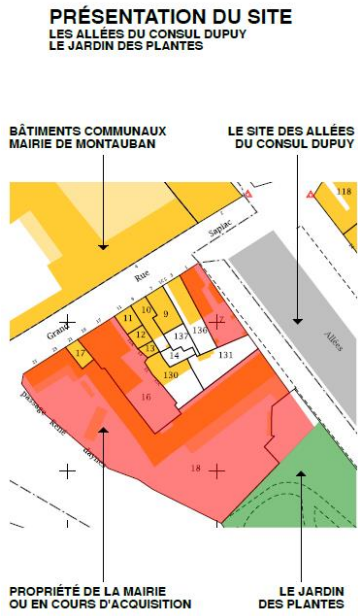
10.5. – Charges de réaliser le projet

La cession sera conclue avec charges pour l'acquéreur de réaliser, dans le délai sur lequel il se sera engagé lors de la 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.

ANNEXES

Annexe 1 : Présentation du site



Annexe 2 : Plan cadastral/Etat des lieux

