VILLE DE
BLOIS

VENTE DE L'ANCIENNE AUBERGE DE JEUNESSE
18 RUE DE L'HOTEL PASQUIER A BLOIS

Conditions de vente et modalités de présentation des offres

Cahier des charges de la cession

Offres à remettre au plus tard le <u>lundi 3 septembre à 17 h</u>
ou par courrier, cachet de la poste faisant foi

<u>Renseignements et envoi des offres :</u>
Service Action Foncière de la Ville de Blois,
2° étage de la D.P.A.D.D., 34 rue de la Villette 41 000 BLOIS
Tél. : 02 54 56 51 60 et 02 54 56 51 61.

PREAMBULE

Afin d'optimiser la gestion de son patrimoine bâti, la Ville de Blois a décidé de se séparer de plusieurs biens immobiliers dont elle n'a plus l'utilité et de les mettre en vente.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONSULTATION : APPEL A CANDIDATURE

La consultation a pour objet de recueillir des candidatures dans le cadre de la mise en vente amiable de l'ancienne Auberge de Jeunesse, appartenant à la Ville de Blois, située 18 rue de l'Hôtel Pasquier à Blois, construit sur un terrain cadastré CN 97, d'une contenance cadastrale d'environ 1 400 m², après consultation et mise en concurrence.

Cette procédure est suivie par le Service Action Foncière de la Ville de Blois.

Toute personne intéressée pourra déposer une offre d'achat dans les conditions prévues ci-après, dans le respect des formes et délais précisés par le présent document contenant les conditions de vente et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

ARTICLE 2 – DESIGNATION ET DESCRIPTION DU BIEN

2.1 – Situation et description

Ensemble immobilier, situé 18 rue de l'Hôtel Pasquier à Blois (ancienne école transformée en Auberge de Jeunesse en 1947), composé d'un bâtiment principal d'une surface intérieure totale de 255,83 m² et de communs, construit sur un terrain cadastrée CN 97, d'une contenance cadastrale de 1400 m².

Le bien se compose comme suit :

- Un bâtiment principal composé :
  . *Rez-de-chaussée* : vestibule d'entrée, deux salles à usage de dortoirs, dégagement, chaufferie, cage d'escalier
  . *Premier étage* : palier, cuisine, salle à manger, pièce à usage de réfectoire avec cheminée, trois chambres, salle de bain, dégagement, autre cuisine
- Communs composés : sanitaires hommes et femmes, wc hommes et femmes, laverie, bagagerie, appentis
- Chauffage au fuel.

2.2 – Urbanisme

Le bien est classé en zones UEb au Plan d'occupation des sols valant Plan Local d'Urbanisme.
Un certificat d'urbanisme d'information n° CU **41018 12 00126** a été délivré le **2 mars 2012** par la Mairie de Blois.

2.3 – Dossier des diagnostics techniques

Conformément à la législation en vigueur, la société « AGENDA 41 » a établi le dossier des diagnostics techniques le 20 avril 2012, après visite sur site, comprenant :

- Le constat de repérage amiante, lequel n'a pas repéré de matériaux contenant de l'amiante.
- Le constat de risque d'exposition au plomb, lequel a conclu a l'absence de risque actuel d'exposition au plomb.
- L'état de l'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE), identifiant notamment le logement en classe F concernant sa consommation énergétique.

2.4 – Précision sur l'installation de chauffage

Chauffage au fuel.

2.5 – Mise à prix

La mise à prix est de **250 000 €.**

ARTICLE 3 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

3.1 – Visites

Deux visites collectives seront organisées par le Service Action Foncière de la Ville de Blois, en collaboration avec un technicien des services techniques municipaux, **le 10 juillet 2012 de 14 h 305 à 15 h 30 et le 14 août 2012 de 11 h à 12 h.**

Les candidats qui désirent visiter l'immeuble doivent en formuler la demande (écrite ou par téléphone) auprès du service Action Foncière, Direction de la Planification, de l'Aménagement et du Développement Durable, 34 rue de la Villette 41000 BLOIS. Vous pouvez contacter à cet effet :

- Mme RAVOY Sylvie , Responsable du service Action Foncière au 02 54 56 51 61
  ou sylvie.ravoy@ville-blois.fr

- Mme DE AZEVEDO Sonia, Assistante du service Action Foncière au 02 54 56 51 60
  ou sonia.deazevedo@ville-blois.fr

3.2 – Présentation des offres

Les candidats à l'acquisition du bien devront transmettre leur offre, rédigée en français selon le modèle joint et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (joindre documents justificatifs nécessaires), sous pli cacheté portant les mentions sur les deux côtés de l'enveloppe :

« OFFRE D'ACQUISITION DE L'ANCIENNE AUBERGE DE JEUNESSE SIS A BLOIS
« 18 rue de l'Hôtel Pasquier »

« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »

Ce pli sera transmis par voie postale, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis directement contre récépissé à la Direction de la Planification, de l'Aménagement et du Développement Durable de la Ville de Blois - Service Action Foncière - 34 rue de la Villette – 2°étage 41000 BLOIS, **au plus tard le lundi 3 septembre 2012 à 17 h 00.**

Les plis parvenus hors délai ou sous enveloppe non cachetée seront irrecevables.

3.3 – Contenu des offres

L'offre d'achat qui pourra être exprimée sur l'acte d'engagement joint, devra comporter les éléments d'informations suivants :

Données juridiques :

1. Le candidat doit expressément :

- présenter une offre ferme d'acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité, et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société civile immobilière dans laquelle il maîtriserait plus de 50 % des parts
- accepter les termes du présent cahier des charges, notamment les délais pour signer la vente, et s'engager à les respecter s'il était retenu,
- déclarer sa volonté de signer l'acte de vente et de payer le prix dans le respect du calendrier tel qu'il est précisé dans le présent document,

2. Si le candidat est une personne physique, il devra fournir :

- ses éléments d'état-civil,
- sa situation matrimoniale,
- ses coordonnées complètes,
- une déclaration sur l'honneur par laquelle il atteste :
  - avoir satisfait à ses obligations fiscales pour les trois dernières années,
  - et ne pas avoir fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues par les articles L. 222-38, 222-40 (trafic de stupéfiants), 313-1 à 313-3 (escroquerie), 314-1 à 314-3 (abus de confiance) 324-1 à 324-6 (blanchiment), 421-2-1, par l'article 421-5 al 2 (terrorisme), par l'article 433-1, par l'article 433-2 al 2 (corruption et trafic d'influence), par l'article 434-9 al 8, par l'article 434-9-1 al 2 (entrave à l'exercice de la justice), par les articles 435-3, 435-4, 435-9, 435-10 (autres cas de corruption et de trafic d'influence), 441-1 à 441-7, par l'article 441-8 al 1 et 2, par l'article 441-9 (faux et usage de faux), par les articles 445-1 (autre cas de corruption) et 450-1 (participation à une association de malfaiteurs) du Code Pénal et l'article 1741 du Code Général des Impôts.

3. S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale, il sera joint au dossier :

- sa dénomination sociale,
- ses statuts,
- son capital social,
- son siège social,
- ses coordonnées complètes,
- le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir,
- l'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent,
- une attestation sur l'honneur que la société est à jour de ses cotisations sociales et fiscales et que son ou ses représentants légaux n'ont pas fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation définitive à l'une des infractions prévues aux articles précités du code pénal et du Code Général des Impôts.

4. En principe la vente est réalisée **sans condition suspensive,** à l'exception toutefois si le candidat en formule la demande, de l'obtention d'un prêt et d'éventuelles autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de son projet.

Si le candidat subordonne la signature à l'obtention d'un prêt représentant tout ou partie de son acquisition, il précisera :

- les références de l'établissement prêteur,
- le montant du ou des prêts souscrits,
- la durée du ou des prêts,
- le taux d'intérêt maximum,
- le délai dans lequel il s'obligera à déposer sa ou ses demandes de prêt s'il était retenu.

Dans cette hypothèse, le candidat est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.

Données financières

L'offre d'achat doit être exprimée en euros et en prix net pour le vendeur, Ville de Blois, le candidat faisant son affaire personnelle des frais et émoluments de l'acte notarié, des taxes et droits divers et des éventuels honoraires de ses conseils.

3.4 – Critères d'analyse des offres

A la fin du délai de remise des offres, la Ville de Blois choisit librement l'offre. Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse. Il est toutefois précisé que la Ville de Blois ne cèdera pas son bien en dessous du prix de l'estimation des Domaines. Elle apprécie également, la capacité du candidat à réaliser l'acquisition et les délais prévus pour signer la vente et payer le prix, notamment au regard des éventuelles conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner l'acquisition.

La Ville de Blois se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander une quelconque explication.

Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les offreux initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

Enfin, et en fonction des offres présentées, la Ville de Blois se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. La Ville n'aura pas à justifier sa décision.

La Ville de Blois n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu conserve financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué.

3.5 – Acceptation d'une offre et régularisation de la vente

Une fois le candidat retenu, le Conseil Municipal délibère ensuite afin d'accepter l'offre la mieux-disante. La délibération devient exécutoire après transmission à la Préfecture du Loir-et-Cher au titre du contrôle de légalité, et est définitive en l'absence de recours à l'expiration d'un délai de deux mois.

Le candidat dont l'offre aura été acceptée s'oblige à signer une promesse synallagmatique de vente dans un délai d'un mois suivant la notification de la délibération du conseil municipal acceptant son offre d'achat et la remise du dossier au notaire, avec le versement d'une indemnité d'immobilisation représentant 5 % du montant de la vente. Cet acte devra être réitéré par la signature de l'acte définitif dès la réalisation des conditions suspensives auxquelles l'offre serait subordonnée et au plus tard le **31 Décembre 2012.**

Néanmoins, en l'absence de conditions suspensives, il sera procédé directement à la signature de l'acte authentique de vente, impérativement dans le mois qui suivra le choix du candidat et la remise du dossier au notaire, sans pouvoir excéder le 31 Décembre 2012.

Si pour une raison quelconque l'ACQUEREUR ne pouvait pas ou ne voulait pas passer cet acte et/ou payer le prix et les frais, la Ville de Blois pourra :

- soit tenir le présent accord pour nul et non avenu, quinze jours après une sommation de passer l'acte authentique, par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée sans effet. Dans ce cas les parties seront alors déliés de tout engagement quelconque résultant des présentes et la Ville de Blois aura droit de conserver les 5 % du montant de la vente versés à la signature de la promesse synallagmatique de vente.

- Soit poursuivre l'ACQUEREUR en constatation judiciaire de la vente, la somme versée venant en déduction du prix de vente.

Par contre, si la responsabilité n'incombait pas à l'ACQUEREUR, la présente vente serait réputée n'avoir jamais existé et la somme perçue par la Ville de Blois, représentant 5 % du montant du prix de vente serait immédiatement restituée à l'ACQUEREUR.

La Ville de Blois désigne **Maître CHAMPION Eve, notaire à Blois, 12, place Jean Jaurès – B.P. 72 41000 BLOIS,** pour recevoir les actes consécutifs.

3.6 – Paiement du prix de vente et des frais d'acte notarié

Le prix d'acquisition est payé comptant en totalité, le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un chèque de banque ou d'un chèque certifié, entre les mains du Notaire.

Le candidat retenu acquitte également, entre les mains du Notaire, en sus du prix de vente, tout les frais se rapportant à la vente.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE LA VENTE

La vente est faite en l'état, l'acquéreur étant réputé le bien connaître pour l'avoir visité, sans autre garantie que la garantie d'éviction. Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Il appartient aux candidats, préalablement au dépôt de leur offre d'achat, de faire à leur initiative et sous leur responsabilité, tous mesurages et diagnostics qu'ils estimeraient utiles, en respectant toutefois les périodes de visites précisées au présent document.

ARTICLE 5 – INTERLOCUTEURS / RENSEIGNEMENTS

Les demandes d'informations complémentaires se rapportant au bien mis en vente ou aux modalités de présentation des offres, pourront être adressées au service Action Foncière, Direction de la Planification, de l'Aménagement et du Développement Durable, 34 rue de la Villette 41000 BLOIS, par courriel ou par courrier :

- Mme RAVOY Sylvie, Responsable du service Action Foncière **sylvie.ravoy@ville-blois.fr**

- Mme DE AZEVEDO Sonia, Assistante du service Action Foncière **sonia.deazevedo@ville-blois.fr**

ARTICLE 6 – DOSSIER

Un dossier consultable sur place, sur rendez-vous, comprenant :

- Le certificat d'urbanisme d'information
- Un plan de situation
- Un plan d'intérieur
- Le dossier des diagnostics techniques

sera tenu à la disposition des candidats au service Action Foncière, Direction de la Planification, de l'Aménagement et du Développement Durable, 34 rue de la Villette 41000 BLOIS. Prendre rendez-vous préalablement au 02 54 56 51 60 ou 02 54 56 51 61.

ACTE D'ENGAGEMENT

Acquisition de l'ancienne Auberge de Jeunesse sis 18 rue de l'Hôtel Pasquier à Blois

A retourner au Service Action Foncière de la Ville de Blois
Direction de la Planification, de l'Aménagement et du Développement Durable
2°étage - 34 rue de la Villette – 41000 BLOIS

Remise au Service Action Foncière de la Ville de Blois au plus tard
le lundi 3 septembre 2012 à 17 heures
(ou minuit par courrier, cachet de la poste faisant foi avec mention
« NE PAS OUVRIR – Offre Ancienne Auberge de Jeunesse 18 rue de l'Hôtel Pasquier» au recto et au verso de l'enveloppe)

CF. ARTICLE 3 DU CAHIER DES CHARGES POUR TOUTES PRECISIONS

PREMIER CONTRACTANT

NOM.....PRENOMS.....

Profession.....

Date et lieu de naissance.....

Domicile.....

N°de tél..... .....N°de portable..... .....

Situation familiale.....

DEUXIEME CONTRACTANT (le cas échéant)

NOM.....PRENOMS.....

Profession.....

Date et lieu de naissance.....

Domicile.....

N°de tél..... .....N°de portable..... .....

Situation familiale.....

Ci-après dénommé(s) « le contractant » ;

1°) Déclare avoir pris connaissance des pièces du dossier constitué par la Ville de Blois, notamment le cahier des charges de la cession, et, après avoir visité le bien, entend déposer une offre d'acquisition

2°) Offre le prix de..... .....euros (1)
pour l'acquisition de l'immeuble sus-visé, étant observé que les frais complémentaires (émoluments du notaire, droits fiscaux, etc…) seront en sus et à sa charge.
Cette offre est une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité, et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société civile immobilière dans laquelle il maîtriserait plus de 50 % des parts

3°) Accepte les termes du cahier des charges de la cession, notamment les délais pour signer la vente, et s'engage à les respecter s'il était retenu

4°) Déclare sa volonté de signer l'acte de vente et de payer le prix dans le respect du calendrier tel qu'il est précisé dans le cahier des charges de la cession, c'est-à-dire à signer une promesse de vente dans le délai d'un mois à compter de la notification de la délibération acceptant l'offre l'achat (avec versement d'une indemnité d'immobilisation d'un montant à 5 % du prix proposé), puis à signer l'acte définitif de transfert de propriété avant le 31 décembre 2012.

5°) Déclare que cette acquisition sera réalisée (2) :

- Sans aucune attribution de prêt :

  Dans cette hypothèse, le contractant doit écrire lisiblement au-dessus de la signature du présent document : « Le soussigné *nom et prénom*.....
  reconnaît avoir été informé que si, contrairement à ses déclarations, il recourt à un prêt, il ne pourra se prévaloir des dispositions des articles L.312-16 et L.312-17 du Code de la Consommation (textes joints en annexe) ».

- En tout ou partie au moyen d'un prêt :

  . Références de l'établissement prêteur : .....

  . Montant du prêt : .....

  . Durée du prêt : .....

  . Taux d'intérêt maximum accepté : .....

  . Délai dans lequel la demande sera déposée, si l'offre est acceptée : .....

  Le contractant joint à son offre **l'avis favorable de l'établissement bancaire à la demande de financement formulée**, avec indication des caractéristiques du prêt.

  Dans cette hypothèse, l'offre d'acquisition est réputée déposée sous condition suspensive de l'acceptation de l'offre de prêt, étant précisé que le contractant s'engage à déposer sa demande de prêt dès qu'il aura été informé par la Ville, par courrier simple, de la présentation de son offre pour acceptation devant le Conseil Municipal.

6°) Annexe au présent engagement valant offre d'acq uisition, selon sa situation :

↳ S'il est une personne physique :

- ses éléments d'état-civil,
- sa situation matrimoniale,
- ses coordonnées complètes,
- en cas de demande de prêt bancaire, l'attestation de l'établissement bancaire mentionnant les informations sur le prêt qui sera demandé ;
- En outre, il déclare sur l'honneur :
  - avoir satisfait à ses obligations fiscales pour les trois dernières années,
  - et ne pas avoir fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues par les articles L. 222-38, 222-40 (trafic de stupéfiants), 313-1 à 313-3 (escroquerie), 314-1 à 314-3 (abus de confiance) 324-1 à 324-6 (blanchiment), 421-2-1, par l'article 421-5 al 2 (terrorisme), par l'article 433-1, par l'article 433-2 al 2 (corruption et trafic d'influence), par l'article 434-9 al 8, par l'article 434-9-1 al 2 (entrave à

l'exercice de la justice), par les articles 435-3, 435-4, 435-9, 435-10 (autres cas de corruption et de trafic d'influence), 441-1 à 441-7, par l'article 441-8 al 1 et 2, par l'article 441-9 (faux et usage de faux), par les articles 445-1 (autre cas de corruption) et 450-1 (participation à une association de malfaiteurs) du Code Pénal et l'article 1741 du Code Général des Impôts.

↳ S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :

- sa dénomination sociale,
- ses statuts,
- son capital social,
- son siège social,
- ses coordonnées complètes,
- le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir,
- l'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent,
- Il déclare en outre sur l'honneur que la société est à jour de ses cotisations sociales et fiscales et que son ou ses représentants légaux n'ont pas fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation définitive à l'une des infractions prévues aux articles précités du code pénal et du Code Général des Impôts,

7°) S'engage, dans le cas où son offre serait retenue, à acquérir de la Ville de Blois l'immeuble sus-visé aux conditions proposées et s'oblige à signer une promesse synallagmatique de vente dans le délai d'un mois suivant la notification de la délibération, avec le versement d'une indemnité d'immobilisation représentant 5 % du montant de la vente. Cet acte devra alors être réitéré par la signature de l'acte définitif au plus tard le 31 décembre 2012, la Ville se réservant dans le cas contraire le droit de relancer une procédure afin de rechercher un nouvel acquéreur.

En application des dispositions des articles L.271-1 et L.271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, résultant de la loi de solidarité et de renouvellement urbain, l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation dispose d'un délai de rétractation de 7 jours, à compter du lendemain de la notification de la promesse de vente. Pendant toute la durée de ce délai de rétractation, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit ne peut être accepté.

Le non-respect des délais prévus pour signer le (ou les) acte(s) notarié(s) entraînera, sauf accord de la Ville, la caducité de la délibération du Conseil Municipal acceptant l'offre.

Fait à....., le.....
Signature(s) (3)

1. Mettre la somme en chiffres et en lettres
2. Rayer la mention inutile
3. Faire procéder la signature de la mention « Lu et accepté, bon pour achat, moyennant la somme de…… »

Offre à retourner par courrier recommandé avec accusé de réception ou à déposer contre récépissé à :

Service Action Foncière de la Ville de Blois
Direction de la Planification, de l'Aménagement et du Développement Durable
2° étage - 34 rue de la Villette – 41000 BLOIS

Sous enveloppe cachetée avec mention : « NE PAS OUVRIR – Offre Ancienne Auberge de Jeunesse 18 rue de l'Hôtel Pasquier» au recto et au verso

Date limite de réception des offres : Remise au Service Action Foncière de la Ville de Blois au plus tard le lundi 3 septembre 2012 à 17 heures – à minuit par courrier, cachet de la poste faisant foi

Article L312-16

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 et la section 5 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.
Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa du présent article n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit. A compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié.

Article L312-17

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte doit 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 du présent chapitre.

En l'absence de l'indication prescrite à l'article L. 312-15 ou si la mention exigée au premier alinéa du présent article 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. 312-16.