

CESSION D’UN BIEN IMMOBILIER

DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES RHÔNE-LEZ-PROVENCE

AVIS D’APPEL A PROJETS EN VUE DE LA CESSION D’UN BIEN IMMOBILIER INTERCOMMUNAL

AU PRIX DE 380 000 €

CAHIER DES CHARGES DE LA CESSION

Offre à remettre par lettre recommandée ou déposée directement au plus tard le 31 mai 2021

à 12H00

A la CCRLP

Service « Economie »

Tél. 09 70 59 71 08

Visites sur rendez-vous à solliciter auprès du service Economie

PRÉAMBULE

En vertu de l’ordonnance n° 2017-762 du 19 avril 2017, la Communauté de communes Rhône-Lez-Provence (CCRLP) procède à un appel à projet visant à la cession d’un bien dont elle est propriétaire.

Cet ensemble immobilier (anciennement Brasserie Flamenco) à usage commercial et d’habitation, est situé à BOLLENE (VAUCLUSE) 84500 au 8 avenue Pasteur.

 

La CCRLP a décidé de mettre en vente ce bien au prix de 380 000 €. Elle souhaite orienter son utilisation future vers un **PROJET D’ETABLISSEMENT DE RESTAURATION TRADITIONNELLE, SERVICES ET HEBERGEMENT.**

Le présent cahier des charges a pour objet :

- De préciser les modalités selon lesquelles la CCRLP entend mettre les candidats acquéreurs en concurrence.

- D’identifier le bien immobilier concerné et de fournir les informations spécifiques s’y rapportant.

En conséquence de quoi, le présent cahier des charges comporte deux parties :

- Première partie – Conditions générales : Objet et modalités de la consultation.

- Seconde partie – Conditions particulières : Identification et information sur le bien concerné.

– PREMIERE PARTIE –

CONDITIONS GENERALES :

OBJET ET MODALITES DE LA CONSULTATION

I.IDENTIFICATION DU VENDEUR

**Communauté de communes Rhône Lez Provence**1260, avenue Théodore Aubanel

84500 Bollène

Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du VAUCLUSE, identifiée au SIRET sous le numéro 200 000 628 00079 représentée par son Président, Monsieur ANTHONY ZILIO.

II.OBJET DE LA CONSULTATION - APPEL A PROJET

La consultation basée sur le présent cahier des charges et les différents éléments auxquels il est fait référence, a pour objet de recueillir des candidatures basées sur un projet d’intention dans le cadre de la mise en vente à l’amiable d’un bien immobilier appartenant à la CCRLP.

Cette procédure est organisée et suivie par le Service «Economie» de la CCRLP :

Alexandre HOUPERT – 04 90 40 01 28 / 06 72 24 00 30

economie@ccrlp.fr

III.OFFRES D’ACQUISTION

1. CONTENU DES OFFRES

L’offre est faite au moyen d’une lettre de candidature qui doit comprendre les données suivantes :

1. Données juridiques¬

-Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d’acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité, et sans possibilité de substitution.

-Le candidat doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges.

-Le candidat doit préciser :

* S’il s’agit d’une personne physique :

•Ses éléments d’état-civil (NOM, Prénoms, lieu et date de naissance),

•Sa profession

•Ses coordonnées complètes.

* S’il s’agit d’une société ou d’une personne morale :

•Sa dénomination sociale,

•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,

•Sa surface financière : chiffre d’affaire global pour chacune des 3 dernières années,

•Sa déclaration sur l’honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,

•L’extrait de l’inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent.

* Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser les références de l’établissement prêteur,

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.

Pour le cas où le candidat retenu n’aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s’oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la loi pour renoncer à la condition suspensive légale d’obtention d’un prêt pour financer l’acquisition.

2. Données relatives au projet du candidat :

Le candidat doit préciser :

* Ses références dans des opérations similaires,
* Une présentation du projet développé pour cet appel à projet, avec, notamment :
  + La présentation du projet de restaurant envisagé,
  + Une description du projet envisagé mentionnant notamment le type de restauration ainsi que le nombre de tables envisagé.
  + Une note explicative du parti pris architectural et du traitement esthétique du projet et de la mise en valeur du bâtiment.
  + Des esquisses ou croquis d’intention,
  + Un plan de masse,
  + Une description précise des modalités de gestion envisagées pour le projet développé,
  + La durée prévisionnelle d’exécution de l’opération,
  + De manière générale, toute information de nature à faciliter la compréhension et l’appréciation du projet.

Le projet devra OBLIGATOIREMENT comporter les trois volets suivants :

* Rez de Chaussée : Etablissement de restauration sur place avec une ouverture minimale de 4 jours du lundi au vendredi et au moins 1 jour d’ouverture le weekend end,
* Premier étage : Salle(s) de réunions, de visio-conférence ou de formation avec prestation de restauration possibles (ERP Type L catégorie 5),
* Premier étage non utilisé par les espaces de travail + second étage : hébergements touristiques ou professionnels en locations saisonnières ou de courte durée.

1. ORGANISATION DES VISITES

Les candidats pourront visiter le bien vendu, sur rendez-vous, en s’adressant à Alexandre HOUPERT – 04 90 40 01 28 / 06 72 24 00 30.

1. LIEU OU LES DOCUMENTS RELATIFS A L’IMMEUBLE PEUVENT ETRE OBTENUS

Toute information complémentaire se rapportant à l’immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée auprès de la CCRLP, Service Economie, Alexandre HOUPERT – 04 90 40 01 28 / 06 72 24 00 30

IV.PRESENTATION DES CANDIDATURES, CHOIX ET CONDITIONS GÉNÉRALES

1. PRESENTATION DES CANDIDATURES

La lettre de candidature contenant l’offre de contracter devra être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l’engager juridiquement et financièrement.

La transmission des offres devra être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

« CANDIDATURE À L’ACQUISITION D’UN BIEN IMMOBILIER -NE PAS OUVRIR »

**Et contenant l’ensemble des documents visés au paragraphe III/A.**

**Ces plis seront transmis soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé à l’adresse suivante :**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES RHONE-LEZ-PROVENCE**

**SERVICE Economie**

**1260 AVENUE THEODORE AUBANEL 84500 BOLLENE**

1. DATE LIMITE DES OFFRES

La date limite est fixée au 31 mai 2021 à 12h.

Les plis qui parviendraient sous enveloppe non cachetée ou après la date et l’heure fixées ci-dessus ne seront pas retenus.

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l’heure de réception feront foi. Les candidats prendront donc toutes les précautions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt pour permettre l’acheminement des plis dans les temps.

Si aucune information sur l’enveloppe ne permet d’identifier l’expéditeur alors la CCRLP se réserve le droit d’ouvrir l’enveloppe afin d’en déterminer l’expéditeur, cette ouverture ne vaut pas acceptation de l’offre par la CCRLP.

1. DELAI DE VALIDITE ET CARACTERE FERME DES OFFRES FORMULEES PAR LE CANDIDAT

L’offre de contracter est ferme et non modifiable. Elle pourra cependant être rétractée par le candidat par lettre à la CCRLP, envoyée avec accusé de réception, dans les sept jours suivant le lendemain de la notification du compromis de vente, en application des articles L.442-8 du Code de l’Urbanisme et L.271-1 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de rétractation, le candidat retenu en deuxième position aura le bénéfice de la vente et un compromis de vente sera dressé avec ce dernier. Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d’ordre technique, administratif, juridique, qu’ils jugeraient nécessaires pour faire une offre d’acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu’en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtés dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

1. COMMISSION COMPETENTE POUR LE CHOIX DU CANDIDAT

Une commission sera spécialement désignée pour l’ouverture des plis et le choix des candidats.

1. CHOIX DU CANDIDAT

Les choix de la commission mentionnée au point précédent feront l’objet d’une lettre, transmise en recommandé avec accusé de réception, auprès des candidats, dans les quinze jours suivant la tenue de cette commission.

Les offres seront examinées selon les critères suivants:

* Le projet du candidat (cf. III/A/2) sur 10 points,
* La capacité technique et financière du candidat et ses références pour des opérations similaires sur 5 points
* Nombre d’emplois créés sur 10 points
* Complémentarité avec les autres offres commerciales déjà présentes en centre-ville sur 5 points
* Le caractère innovant du projet sur 10 points,
* Adéquation avec le projet de développement de l’hypercentre : qualité graphique et esthétique, amplitude des horaires d’ouverture, nombre de places intérieures et extérieurs envisagées sur 5 points
* Qualité du projet d’établissement de restauration traditionnelle : mise en valeur de produits locaux, mise en valeur de savoir-faire artisanaux, valorisation de filières courtes, valorisation de partenariats locaux sur 5 points.

Jusqu’à l’acceptation ferme d’une candidature, la CCRLP se réserve le droit d’interrompre, de suspendre ou d’annuler 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 en contrepartie une quelconque indemnisation.

1. MODE DE REGLEMENT DU PRIX D’ACQUISITION

Le prix d’acquisition sera acquitté, suivant les conditions prévues à l’acte constatant le transfert de propriété, au notaire en charge de la rédaction de l’acte.

Il est à noter que la CCRLP n’exclut pas la possibilité d’une location-vente comme mode d’acquisition par le candidat. Le cas échéant, les modalités de celle-ci seront définies à l’acte.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal et ce conformément à l’article 1593 du code civil « les frais d’actes et autres accessoires à la vente ».

A défaut de paiement du prix ou d’exécution des autres charges et conditions de la vente, la CCRLP aura la faculté :

* Soit de poursuivre l’exécution du contrat par toutes les voies légales,
* Soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux lois et règlements en vigueur.

G . CONDITIONS GENERALES DE L’ACQUISITION

1. Transfert de propriété

Le transfert de propriété sera effectif selon les modalités de l’acte.

1. Absence de garantie

Le candidat acquéreur retenu, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

* Prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part de la commune pour raison de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède,
* 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 périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l’exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, 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.
* Sera subrogé dans tous les droits du vendeur relativement aux biens.

1. Impôts

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la conclusion de l’acte authentique constatant la vente.

1. Frais

L’ensemble des frais droits et émoluments relatifs aux actes, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l’acquisition, seront à la charge exclusive de l’acquéreur retenu, en sus des sommes payées à la CCRLP.

1. Clause de non réalisation

Le bâtiment ne sera cédé qu’à un acquéreur qui s’engage à réaliser son projet dans son intégralité dans **les quatre ans** qui suivront l’acte de vente.

En aucun cas, sous peine de nullité, le bien ainsi vendu ne pourra servir des buts spéculatifs de la part des acquéreurs.

A défaut de réalisation dans les quatre ans, l’acquéreur s’engage à rétrocéder, à prix coûtant, tous frais annexes à sa charge le bien vendu.

Si le projet n’est pas réalisé en totalité, la CCRLP se réserve le droit d’appliquer des pénalités qui seront précisées à l’acte de vente.

–SECONDE PARTIE –CONDITIONS PARTICULIERES :

IDENTIFICATION ET INFORMATION SUR LE BIEN CONCERNE

1. DESIGNATION

BOLLENE (84500 – VAUCLUSE) 8 avenue Pasteur

Immeuble cadastré :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Section | N° | Lieudit | Surface |
| CB | 104 | 8 avenue Pasteur | 00 ha 04 a 12 ca |

Ainsi que ce bien immobilier existe, s’étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué aux présentes.

1. SITUATION LOCATIVE

L’immeuble est libre de toute location ou occupation.

1. URBANISME

Les règles d’urbanisme concernant le bâtiment objet du présent appel à projet sont contenues dans le certificat d’urbanisme présent dans le dossier d’information et d’urbanisme.

Le bien est situé en périmètre soumis au visa de l’Architecte des Bâtiments de France. Le candidat devra donc veiller à ce que son projet respecte les contraintes liées.

1. CONDITIONS SUSPENSIVES

Si l’acquéreur retenu a recours à un prêt bancaire, l’obtention de son prêt dans les formes légalement requises. L’acquéreur devra justifier du dépôt de la demande de prêt dans les dix jours suivant notification qui lui aura été faite comme quoi il est retenu.

1. CONTENU DU DOSSIER D’INFORMATION D’URBANISME

Plans de situation

Plan cadastral de la parcelle cadastrée section CB

Règlement écrit de la zone 1 UA du PLU