

PLAN DE CESSION VILLE DE STRASBOURG

CONSULTATION PUBLIQUE PREALABLE A LA VENTE D'UN IMMEUBLE

11 RUE DES BONNES GENS

STRASBOURG CENTRE LES HALLES



CAHIER DE CONSULTATION

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|----|
| TABLE DES MATIERES | 2 |
| OBJET DE LA CONSULTATION | 3 |
| I. LOCALISATION DU BIEN IMMOBILIER | 3 |
| ELEMENTS DE CONNAISSANCE DU MARCHE LOCAL | 4 |
| II. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER | 5 |
| A. La situation juridique | 5 |
| SITUATION AU REGARD DU CADASTRE | 5 |
| SITUATION AU REGARD DU LIVRE FONCIER | 5 |
| DOMANIALITE | 5 |
| SITUATION AU REGARD DES REGLES D'URBANISME | 6 |
| SITUATION FISCALE | 6 |
| B. Les caractéristiques techniques | 7 |
| DESCRIPTIF SOMMAIRE DU BIEN IMMOBILIER | 7 |
| ÉTAT LOCATIF | 8 |
| DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS | 8 |
| RESEAUX | 8 |
| SITUATION ACOUSTIQUE | 9 |
| III. CONDITIONS PARTICULIERES DE CESSION | 9 |
| A. Prix de vente | 10 |
| B. Interdiction de revente sans l'accord de la Ville de Strasbourg | 10 |
| C. Interdiction des meublés touristiques | 10 |
| D. Exclusion de la garantie des vices cachés | 10 |
| E. Servitudes | 10 |
| IV. MODALITES DE CONSULTATION | 11 |
| A. Visites | 11 |
| B. Composition du dossier de candidature | 11 |
| PRESENTATION DU CANDIDAT | 11 |
| PRESENTATION DE L'OFFRE D'ACQUISITION | 12 |
| PRESENTATION DES GARANTIES ET DES MOTIVATIONS D'ACHAT | 12 |
| C. Confidentialité et non substitution | 13 |
| D. Conditions d'envoi et de remise des offres | 13 |
| ENVOI OU DEPOT DES DOSSIERS PAPIERS | 13 |
| ENVOI DES DOSSIERS ELECTRONIQUES | 14 |
| DATE ET HEURE LIMITES DE RECEPTION DES DOSSIERS | 14 |
| E. Analyse des offres et choix de l'offre d'acquisition | 15 |
| RECEVABILITE DES OFFRES | 15 |

| | |
|--|-----------|
| EXAMEN ET CLASSEMENT DES OFFRES | 15 |
| F. Exécution de la vente | 15 |
| VENTE EN L'ETAT..... | 15 |
| DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE VENTE..... | 15 |
| CHOIX DU NOTAIRE..... | 16 |
| INTERRUPTION DE LA CONSULTATION | 16 |

OBJET DE LA CONSULTATION

La Ville de Strasbourg, ayant son siège social sis 1 Parc de l'Etoile 67076 STRASBOURG a procédé au déclassement d'un droit de superficie V1, assis sur l'immeuble sis **11 rue des Bonnes Gens à Strasbourg**, et procède aujourd'hui à l'organisation d'un appel d'offres ouvert à tous en vue de sa cession.

Il est rappelé que les ventes immobilières des collectivités territoriales échappent aux dispositions relatives aux délégations de service public et aux marchés publics, dès lors qu'elles ne contiennent pas de clauses exorbitantes de droit commun et qu'il n'y a pas d'immixtion de la collectivité publique dans le projet de l'acquéreur suite à la transaction.

La présente procédure de vente immobilière s'inscrit dans ce cadre.

Le présent document et ses annexes constituent le cahier des charges et le règlement de consultation contenant des informations juridiques, administratives et techniques relatives au bien immobilier dont la vente est envisagée.

Ces documents sont consultables (jusqu'à la date limite fixée pour le dépôt des offres d'acquisition) sur le site internet de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg :

<https://www.strasbourg.eu/-/ventes-immobilieres>

Dans le cadre de la vente, la ville de STRASBOURG pourra, si elle le souhaite, accepter une offre d'achat, dans les conditions définies ci-après.

L'acte de vente sera rédigé par un notaire aux frais de l'acquéreur.

I. LOCALISATION DU BIEN IMMOBILIER

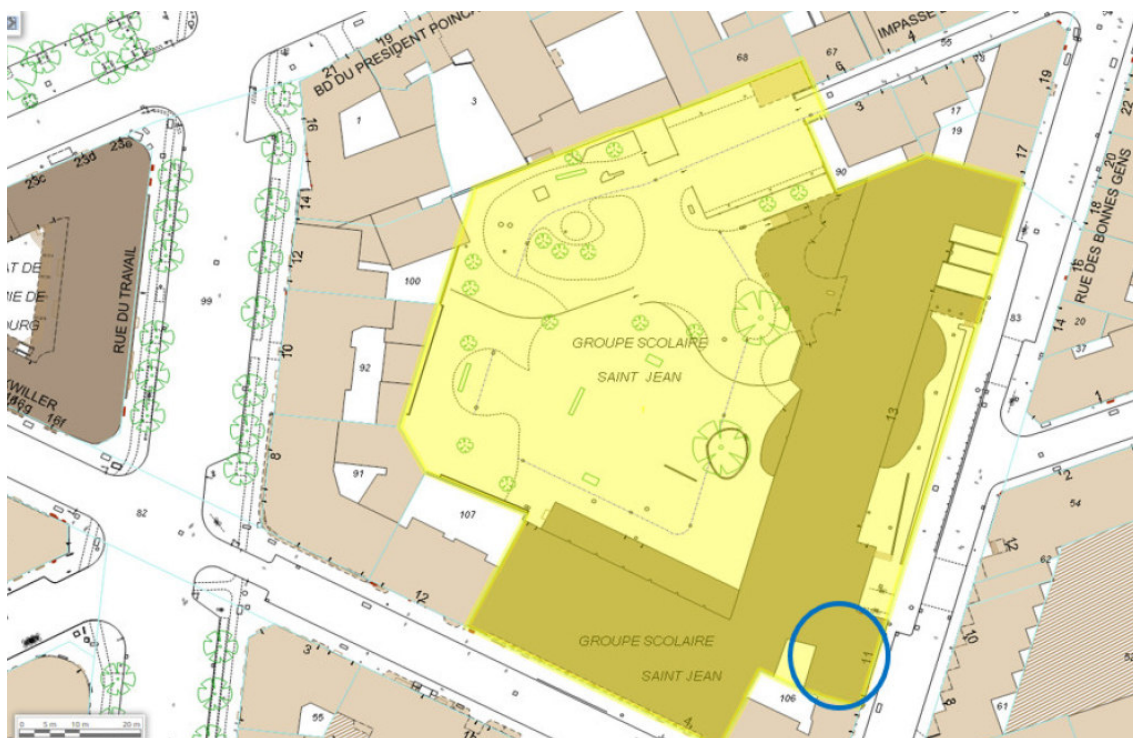
L'immeuble sis 11 rue des Bonnes Gens à Strasbourg est localisé dans le quartier des Halles, en bordure nord-ouest de la Grande-Île, le cœur historique de Strasbourg classé depuis 1988 au Patrimoine mondial de l'Humanité par l'Unesco.

Le quartier des Halles s'articule autour de la place des Halles, située à quelques encablures de l'immeuble, et connue pour abriter un vaste ensemble immobilier à vocation tertiaire et commerciale. Le site accueille en particulier le centre commercial intégré de la place des Halles avec pas moins de 120 boutiques et restaurants.

Le quartier des Halles bénéficie d'une accessibilité très satisfaisante depuis et vers l'autoroute M35 (échangeurs « place des Halles » ou « place de Haguenau ») avant sa requalification planifiée en boulevard urbain métropolitain (échéance 2025/2030), et est remarquablement desservi par les transports en commun (pôle multimodal de part et d'autre de la rue de Sébastopol, gare routière du réseau 67 en partie nord et multiples arrêts de bus et de tramway en partie sud).

La rue des Bonnes Gens relie précisément la rue de Sébastopol à la ceinture nord des grands boulevards qui relient eux-mêmes la gare centrale à l'avenue des Vosges. La gare centrale de Strasbourg est quant à elle accessible depuis l'immeuble sis 11 rue des Bonnes Gens en douze minutes à pied (source Google Maps).

À proximité immédiate de l'immeuble, se trouvent l'institution scolaire Notre-Dame (école, collège et lycée privés) et le groupe scolaire public Saint-Jean dont le volume V1 est détaché.



Le plan de situation de l'immeuble et du quartier est annexé au présent cahier de consultation (**annexe 1**).

ELEMENTS DE CONNAISSANCE DU MARCHÉ LOCAL

Il n'y a pas eu d'opération de promotion immobilière depuis les années 2000 dans le quartier des Halles.

Le marché de la transaction propose régulièrement des logements à vendre. Début 2023, plusieurs appartements ont été mis en vente pour des prix au m² SH variant de 4.250 € le m² SH (5 pièces de 133 m² - rue des Bonnes Gens) à 5.907 € le m² SH (4 pièces 80 m² -rue du Fossé des Treize).

Un immeuble a été vendu dans la rue des Bonnes Gens, début 2023 à 3.335 € le m² SH (commission d'agence comprise).

En terme de location, le secteur halles tribunal est classé en zone 2 par l'Observatoire Local des Loyers. La fourchette des loyers pour des T4 dans des immeubles de la période 1950/1970 se situe entre 7,20 € et 11,20 € le m² SH avec une moyenne à 9 € le m².

II. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

A. La situation juridique

SITUATION AU REGARD DU CADASTRE

L'immeuble dont est détaché un droit de superficie (dénommé V1) est cadastré comme suit :

**Commune de STRASBOURG,
Parcelle Section 76 n° 128/1
d'une contenance de 1,36 are**

Précision étant faite qu'il n'est pas donné de garantie de contenance ni pour cette assiette foncière, ni pour la contenance du droit de superficie V1 même si le déficit de contenance devait excéder 1/20.

Un plan parcellaire est annexé au présent cahier de consultation (**annexe 2**).

SITUATION AU REGARD DU LIVRE FONCIER

Le bien susvisé est régulièrement inscrit au Livre Foncier au nom de la ville de Strasbourg, et n'est grevé d'aucune servitude.

Des servitudes seront toutefois constituées dans l'acte d'état descriptif de droits de superficie – cahier des servitudes et des charges, au titre des servitudes générales usuellement créées entre volumes.

DOMANIALITE

L'immeuble est historiquement rattaché au Groupe scolaire Saint-Jean attenant, et sa construction a été concomitante (année 1969). L'affectation de l'immeuble était pleinement liée à l'activité du groupe scolaire, puisqu'il abritait jusqu'à peu le logement de fonction du concierge et quatre logements de service affectés à des professeurs exerçant dans le groupe scolaire voisin.

L'immeuble appartenait ainsi au domaine public de la Ville de Strasbourg.

La ville de Strasbourg a approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15 novembre 2021 le déclassement du domaine public du droit de superficie V1 en vue d'envisager sa vente dès lors que l'immeuble n'est plus nécessaire à l'exécution de missions de service public et que la vente peut donc être envisagée.

SITUATION AU REGARD DES REGLES D'URBANISME

Un formulaire de renseignements d'urbanisme en date du 18 janvier 2023, comportant les dispositions d'urbanisme ainsi que les servitudes administratives et d'utilité publique applicables au terrain abritant le bien immobilier, est annexé au présent cahier de consultation (**annexe 3**).

⇒ Zonage PLUi et réglementation

La parcelle abritant le bien immobilier est classée en zone UAB1 20mET du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le règlement correspondant est consultable sur le site internet dédié :

<https://www.strasbourg.eu/plan-local-urbanisme-eurometropole-strasbourg>

⇒ Droit de Préemption Urbain (DPU)

Le bien immobilier est soumis au Droit de Préemption Urbain simple. Il conviendra donc de purger le DPU auprès de l'Eurométropole de Strasbourg, dans le cadre de la vente envisagée.

⇒ Protection au titre des Monuments Historiques

Le bien immobilier n'est ni inscrit ni classé, partiellement ou en totalité, au titre des monuments historiques. Il s'inscrit néanmoins dans un périmètre de 500 mètres de protection,

En cas de projet de travaux sur cet immeuble, il faudra donc prendre l'attache de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (03.69.08.51.07 ou 03.69.08.51.09).

⇒ État des Risques et Pollution

L'immeuble s'inscrit dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) : PPRi de l'Eurométropole de Strasbourg du 20/04/2018 (aléa submersion et remontée de nappe pour la commune de Strasbourg).

Il est situé dans une zone de sismicité modérée.

L'immeuble n'est inscrit ni dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRt), ni dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers (PPRm).

SITUATION FISCALE

Pour des raisons liées à l'affectation précédente de l'immeuble (une bonne partie des locaux bénéficiait ainsi d'une exonération permanente de taxe foncière), le montant de la taxe foncière acquitté jusqu'alors par la Ville de Strasbourg n'est pas

représentatif du montant qui aura à être acquitté par le futur propriétaire (les futurs copropriétaires en cas de mise en copropriété ultérieure).

B. Les caractéristiques techniques

DESCRIPTIF SOMMAIRE DU BIEN IMMOBILIER

Dans la perspective de la vente, et dans un double souci de valorisation immobilière et de réponse à des obligations réglementaires, un géomètre a été missionné par la ville de Strasbourg pour procéder à une division parcellaire (en vue de détacher l'immeuble d'habitation du groupe scolaire proprement dit), préalable à une division en volumes.

Concernant la nouvelle parcelle cadastrée section 76 n° 128 sur laquelle est inscrit le droit de superficie Lot V1, une division en volumes a ensuite été rendue nécessaire par l'imbrication (au sous-sol et au rez-de-chaussée) des masses bâties partagées avec le groupe scolaire. Trois volumes V1, V2 et V3 ont ainsi été constitués, suivant des éléments structurels existants. Cette division en volumes a ainsi permis d'isoler le volume (droit de superficie V1).

Il est précisé que la constitution d'une Association Syndicale Libre n'est pas envisagée.

L'état descriptif de division en volumes n° 6214 enregistré en date du 2 juin 2021 et l'esquisse d'étages intégrant les plans de chaque niveau n° 6215 établie en date du 22 mars 2021, tels qu'établis par Monsieur Régis BILHAUT, géomètre expert à Strasbourg, sont annexés au présent cahier de consultation (**annexes 4 et 5**).

L'immeuble R+4 comprend 5 appartements (1 par étage), et autant de caves en sous-sol.

Les surfaces qui renvoient au mode de calcul fixé par la loi Carrez du 10 décembre 1996 sont détaillées ci-dessous, conformément au projet d'esquisse d'étage :

- . Au RDC : Un appartement de 95 m² ;
- . Au 1^{er} étage, un appartement de 87,1 m² ;
- . Au 2^{ème} étage, un appartement de 87 m² ;
- . Au 3^{ème} étage, un appartement de 86,5 m² ;
- . Au 4^{ème} étage, un appartement de 86,7 m² ;

Ainsi que :

Une cave de 11 m², deux caves de 9 m², une cave de 8 m² et une cave de 7 m².

Les 5 appartements comprennent chacun une entrée, un séjour, trois chambres, une salle de bains, deux dégagements, un W.C, une cuisine et un séchoir de l'ordre de 1,8 m².

Le projet d'esquisse d'étage est fourni à titre indicatif, étant entendu que la Ville vend le volume V1 en bloc, sans mise en copropriété préalable.

ÉTAT LOCATIF

L'immeuble est libre de tout occupant depuis 2019, et ne fait donc l'objet d'aucun titre d'occupation en cours.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

Le dossier de diagnostic technique immobilier (DDT) est annexé au présent document (**annexe 6**) et se compose des diagnostics suivants : Amiante / DPE / Etat des installations intérieures d'électricité / Etat des installations intérieures de gaz.

La synthèse du DDT fait apparaître les éléments de conclusion suivants :

Appartement du rez-de-chaussée

- ⇒ Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante
- ⇒ DPE : vierge
- ⇒ L'installation intérieure électrique comporte une ou des anomalies
- ⇒ L'installation de gaz comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais

Appartements du 1^{er} étage au 4^{ème} étage

- ⇒ Présence de matériaux et produits contenant de l'amiante
- ⇒ DPE : vierge
- ⇒ L'installation intérieure électrique comporte une ou des anomalies
- ⇒ L'installation de gaz comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement, et des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais

Outre le DDT qui révèle la présence d'amiante, un diagnostic technique global (DTG) figure également pour information au dossier (**annexe 7**).

RESEAUX

Les colonnes du volume en vente (V1) transitent par l'une des caves de l'ensemble immobilier du groupe scolaire (V2) et ne sont plus raccordées aux réseaux.

Un branchement indépendant du groupe scolaire doit être mis en place.

La solution de dévoiement des colonnes et de raccordement de l'immeuble au collecteur de la rue des Bonnes gens a été étudiée.

Il en résulte l'établissement de 3 devis de travaux, joints au présent cahier des charges en **annexes 8, 9 et 10** :

- Devis de dévoiement interne à l'immeuble ;
- Devis de raccordement de l'immeuble au réseau d'eau potable ;
- Devis de raccordement de l'immeuble au réseau d'assainissement.

Ces devis fournis à titre indicatif compte tenu du fait qu'ils devront être renouvelés pour tenir compte de l'évolution des valeurs, permettent de disposer d'une appréciation de la nature des travaux que tout acquéreur devra entreprendre pour réaliser ces raccordements et du montant associé à ceux-ci.

L'acquéreur devra assurer l'ensemble des coûts d'études et de travaux ainsi que la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble de ceux-ci et notamment en assurer la coordination, étant entendu que la portion privée des travaux de maîtrise d'œuvre dans l'immeuble devra être réceptionnée par la maîtrise d'œuvre publique assurée par le service Eau et assainissement de l'Eurométropole, avant tout raccordement aux réseaux de la rue.

Le plan des réseaux d'eau et d'assainissement publics est joint au présent document (**annexe 11**).

L'immeuble n'est raccordé à aucun réseau de chaleur urbain concédé par l'Eurométropole de Strasbourg. S'il est situé dans le périmètre concessif de la prochaine délégation de service public portée par la collectivité, il n'y a pas de projet de raccordement à court terme.

SITUATION ACOUSTIQUE

Une étude acoustique datée de novembre 2022, commandée auprès du bureau d'études SCENE ACOUSTIQUE (**annexe 12**) relève des niveaux sonores non conformes à la réglementation dans le volume V1 destiné à la vente, cela s'expliquant par la mitoyenneté du volume V1 avec le volume V2 propre au groupe scolaire, précisément en raison du passage récurrent des élèves et personnels dans la cage d'escalier de celui-ci, et avec l'immeuble voisin cadastré section 76 n° 129/1 abritant le groupe scolaire.

L'étude acoustique comporte notamment une partie dédiée aux relevés et mesures effectués et une partie dédiée à la solution constructive pouvant être envisagée afin de régulariser la situation en matière de bruits aériens.

Cette proposition constructive d'isolation coté logements est non chiffrée et sera à la charge de l'acquéreur.

L'étude ne permet pas de conclure à l'efficacité complète de ladite mesure constructive sur les bruits de chocs.

En cas de nouvelles mesures effectuées par et à la charge de l'acquéreur suite à l'intervention de correction des bruits aériens, concluant à la persistance des bruits de chocs à un niveau non réglementaire, l'acquéreur pourra se rapprocher de la Ville pour trouver une solution de traitement au niveau de la cage d'escalier du groupe scolaire.

III. CONDITIONS PARTICULIERES DE CESSION

Tout acte de vente à intervenir comportera les stipulations énoncées ci-après.

Toutes offres ne répondant pas aux conditions déterminantes visées ci-dessous seront considérées comme irrecevables.

A. Prix de vente

Tout dossier de candidature comportant une offre inférieure à 1 275 000 € sera déclaré irrecevable.

B. Interdiction de revente sans l'accord de la Ville de Strasbourg

L'acquéreur s'interdit de revendre en bloc le bien immobilier acquis auprès de la Ville de Strasbourg dans un délai de cinq (5) ans à compter de la signature de l'acte de vente sans l'accord préalable de la ville de Strasbourg. Cette restriction au droit de disposer sera inscrite au Livre Foncier.

Cette obligation motivée par le souci de prévenir d'éventuelles intentions spéculatives sera à la charge du premier acquéreur et de tout nouvel acquéreur en cas de vente ultérieure du bien immobilier en bloc dans ledit délai.

C. Interdiction des meublés touristiques

La Ville interdira pendant 15 ans à l'acquéreur et tout acquéreur ultérieur de l'immeuble l'affectation de tout ou partie de celui-ci à la location en meublés touristiques, sous forme de clause insérée dans l'acte de vente.

Le respect de ladite clause d'interdiction sera assuré par l'inscription d'un droit à la résolution de l'acte de vente au profit de la Ville au Livre Foncier.

D. Exclusion de la garantie des vices cachés

Le bien immobilier sera vendu en l'état, l'acquéreur étant réputé connaître le bien pour l'avoir visité, avoir pris connaissance des différents dossiers de diagnostics (DDT + DTG) et s'être entouré de toute étude et conseil nécessaire à la formulation de son offre.

L'acquéreur prendra le bien vendu en l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part du vendeur pour quelque raison que se soit.

L'immeuble envisagé n'a pas fait l'objet de travaux qui relèveraient à ce jour d'une garantie décennale en cours de validité.

E. Servitudes

L'acquéreur supportera toutes les servitudes de quelque nature que ce soit pouvant grever le bien nouvellement acquis.

IV. MODALITES DE CONSULTATION

A. Visites

Des visites libres (sans inscription préalable) seront organisées aux dates suivantes exclusivement :

- Mercredi 8 mars 2023 de 14h à 16h
- Lundi 20 mars 2023 de 14h à 16h

Aucune visite supplémentaire ne sera programmée.

La visite du bien n'est pas un préalable obligatoire au dépôt d'un dossier de candidature.

Les candidats sont invités à procéder ou à faire procéder par leurs conseils (à leurs frais exclusifs), aux vérifications et audits d'ordre technique, juridique et administratif qu'ils jugent opportuns pour formuler une offre d'acquisition.

Il leur appartiendra donc de prendre leurs dispositions s'ils souhaitent que le bien soit examiné par un homme de l'art au moment de la/les visite-s du bien.

B. Composition du dossier de candidature

PRESENTATION DU CANDIDAT

Tout dossier de candidature devra comprendre les éléments d'information suivants :

- nom et prénom(s) ou dénomination sociale, adresse, téléphone et courriel ;
 - pour les personnes morales :
 - o extrait de K-bis de moins de 3 mois,
 - o attestation sur l'honneur que la société est à jour de ses cotisations sociales et fiscales ;
 - o extrait de casier judiciaire de la personne morale, ainsi que de ses dirigeants de fait et de droit, ou à défaut concernant ces derniers une attestation sur l'honneur qu'ils n'ont pas fait l'objet au cours des cinq dernières années, d'une condamnation définitive à l'une des infractions prévues aux articles du Code pénal et du Code général des impôts ;
 - pour les personnes physiques :
 - o Copie d'une pièce d'identité ;
 - o Extrait de casier judiciaire attestant de l'absence de condamnation pour violence, crime ou délit ;
 - o Attestation sur l'honneur que la personne :
 - ⇒ N'est pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
 - ⇒ N'a pas été associée à une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans

laquelle elle était tenue indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social ;

⇒ N'est concernée :

- Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées,
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

⇒ N'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumise à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

- références complètes des partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, architectes...)

PRESENTATION DE L'OFFRE D'ACQUISITION

Toute présentation d'offre doit être établie via le **modèle de lettre d'engagement** joint, qui devra être complété sans que la trame ne puisse faire l'objet de modifications de la part du candidat à l'acquisition du bien.

Dans cette lettre d'engagement, le candidat indiquera par ailleurs si l'offre est faite sous condition suspensive, étant précisé que la seule condition suspensive acceptée par la Ville de Strasbourg dans le cadre de cette consultation est l'obtention d'un prêt bancaire.

Les candidats à l'acquisition voient leur attention attirée sur le fait que la signature de la lettre d'engagement les engage. Il s'agit d'une offre ferme et définitive d'acquérir le bien rédigée en français et exprimée en euros. Le candidat fera son affaire personnelle des frais et émoluments de l'acte notarié, des taxes et droits divers, et des éventuels honoraires de ses conseils.

Dans l'hypothèse où une offre serait illisible ou rédigée de telle façon que le prix offert ne pourrait être établi avec certitude, les représentants de la Ville de Strasbourg présents lors de l'ouverture des plis se réservent la possibilité de la déclarer irrecevable.

PRESENTATION DES GARANTIES ET DES MOTIVATIONS D'ACHAT

Toute offre d'achat devra par ailleurs comporter, en appui de la lettre d'engagement complétée et signée :

- un plan de financement (comportant le montant précis des fonds propres et des emprunts bancaires) qui intègre à la fois le coût de l'acquisition et le cas échéant le coût des travaux ;
- une attestation bancaire de capacité financière ou d'accord de financement pour l'acquisition du bien immobilier ;

- une lettre d'intention précisant de façon sommaire le projet envisagé à la suite de l'acquisition du bien.

La soumission d'une offre par le candidat vaudra reconnaissance et acceptation des conditions stipulées dans le cadre de la présente consultation.

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu des informations suffisantes pour formuler leur offre sans réserves et aux seules conditions de la présente consultation.

C. Confidentialité et non substitution

Toutes les informations transmises par le vendeur, relatives à la vente visée par ce dossier de présentation, sont soumises à une obligation de confidentialité.

Tout candidat destinataire de ces informations s'engage donc :

- ⇒ À ne pas les publier ou les divulguer à des tiers, y compris les sociétés filiales, ou celles possédant une participation dans son capital ;
- ⇒ À ne pas les utiliser directement ou indirectement à des fins personnelles ou à d'autres fins que de conduire à bien l'opération indiquée ;
- ⇒ À ne communiquer les informations qu'aux seuls salariés travaillant sur le projet qui auraient besoin d'y avoir accès ;
- ⇒ À ne pas publier, dupliquer, reproduire ces informations.

Aucune personne physique ou morale n'est autorisée à se substituer au candidat exception faite d'une personne morale dont l'associé majoritaire est le candidat.

Toute vente par déclaration de command est proscrite.

D. Conditions d'envoi et de remise des offres

Les candidats auront la possibilité de déposer/envoyer leur offre papier ou de la communiquer par voie électronique suivant les modalités décrites ci-après.

Les candidats devront appliquer le même mode de transmission à l'ensemble des documents qu'ils adressent à la Ville de Strasbourg.

ENVOI OU DEPOT DES DOSSIERS PAPIERS

Les candidats devront transmettre leur dossier de candidature et leur offre d'acquisition en joignant les documents justificatifs nécessaires sous pli cacheté portant les mentions :

NE PAS OUVRIR
OFFRE D'ACHAT DE
L'IMMEUBLE SIS 11 RUE DES BONNES GENS A STRASBOURG

Deux possibilités s'offrent aux candidats pour déposer leur offre :

- ⇒ soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) à l'adresse indiquée ci-dessous :

VILLE DE STRASBOURG
Service Politique foncière et immobilière
1, Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex

- ⇒ soit par remise en main propre contre récépissé aux horaires de bureaux, à l'adresse suivante :

VILLE DE STRASBOURG
Service Politique foncière et immobilière (3ème étage, secrétariat du service : bureau n° 358)
1, Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex

ENVOI DES DOSSIERS ELECTRONIQUES

Le dépôt des dossiers de candidature et d'offre pourra également être effectué par voie électronique à l'adresse suivante : <https://alsacemarchespublics.eu>.

Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique.

Les documents fournis doivent être dans l'un des formats suivants, sous peine d'irrecevabilité du dossier de candidature :

- Format bureautique propriétaire de Microsoft (.doc, .xls et .ppt)
- Format texte universel (.rtf)
- Format PDF (.pdf)
- Format images (.gif, .jpg et .png)
- Format pour les plans (.dxf et .dwg).

Tout document contenant un virus informatique fera l'objet d'un archivage de sécurité et sera réputé n'avoir jamais été reçu. Le candidat concerné en sera informé. Dans ces conditions, il est conseillé aux candidats de soumettre leurs documents à un anti-virus avant envoi.

DATE ET HEURE LIMITES DE RECEPTION DES DOSSIERS

Les dossiers papiers et électroniques seront réceptionnés au plus tard le mardi 11 avril 2023 à 16h30.

Le fuseau horaire de référence retenu est celui de (GMT+01 :00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid.

Tout dossier déposé après cette date et cet horaire précis sera déclaré irrecevable.

Les offres déposées dans les modalités prévues et déclarées recevables auront une échéance de validité fixée au 31 janvier 2024.

E. Analyse des offres et choix de l'offre d'acquisition

RECEVABILITE DES OFFRES

Pour que les offres soient jugées recevables, les candidats doivent :

- ⇒ Accepter les termes du présent document et s'engager à les respecter s'ils étaient retenus,
- ⇒ Présenter une offre complète prenant en compte l'ensemble des prescriptions de la collectivité énoncées dans ce même document.

EXAMEN ET CLASSEMENT DES OFFRES

À l'issue du délai de remise des offres d'acquisition, leur examen sera réalisé par la Commission patrimoine de la ville de Strasbourg.

Les offres recevables seront analysées et départagées sur le fondement d'un critère unique, à savoir le montant de l'offre proposée.

Par conséquent, le candidat le mieux disant se verra déclaré lauréat de la consultation.

Dans l'hypothèse où deux candidats feraient une offre au même prix, il sera demandé aux candidats concernés de formuler une nouvelle offre supérieure à la précédente, dans les 15 jours suivant la notification de cette demande par les services de la ville de Strasbourg.

F. Exécution de la vente

VENTE EN L'ETAT

Le bien est vendu en l'état (cf supra).

La vente sera faite sans autre garantie que la garantie d'éviction.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE VENTE

Une fois le candidat retenu sur la base de sa lettre d'engagement, l'approbation de la vente sera actée par une délibération du conseil municipal de Strasbourg, après avis de la Commission Patrimoine de la collectivité.

La délibération sera exécutoire après son affichage et sa transmission en Préfecture du Bas-Rhin au titre du contrôle de légalité. Elle deviendra définitive en l'absence de recours à l'expiration d'un délai de deux mois.

Le candidat acquéreur dont l'offre aura été acceptée, s'obligera :

- ⇒ **En l'absence de conditions suspensives**

à signer l'acte constatant le transfert de propriété dans un **délai maximum de trois mois** suivant la notification à son attention par la Ville de Strasbourg d'une ampliation de la délibération du conseil approuvant son offre.

Passé ce délai, la ville de Strasbourg sera déliée de l'ensemble de ses engagements à l'égard du candidat retenu, sans qu'une quelconque indemnité ne lui soit due au titre de l'ensemble des frais qu'il aurait engagé pour l'établissement de son offre.

⇒ **Dans l'hypothèse où le candidat acquéreur subordonnerait son acquisition à la condition suspensive d'obtention d'un financement**

à signer un **compromis de vente** dans un **délai maximum de trois mois** suivant la notification à son attention par la Ville de Strasbourg d'une ampliation de la délibération du conseil approuvant les offres.

Au jour de la signature du compromis de vente, un dépôt de garantie correspondant à dix pour cent (10 %) du montant de l'offre sera versé en la comptabilité du notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente. Le solde du prix de vente sera acquitté le jour de la signature de l'acte authentique.

Le dépôt de garantie restera acquis à la Ville de Strasbourg pour le cas où la vente ne saurait être réalisée dans les conditions dudit avant-contrat, et ce du fait ou par défaillance de l'acquéreur. Dans ce cas, la caducité de l'avant-contrat sera prononcée de plein droit.

Le compromis de vente devra être réitéré par la **signature de l'acte définitif au plus tard dans les deux mois à compter de la signature dudit avant-contrat.**, la Ville de Strasbourg se réservant dans le cas contraire le droit de relancer une procédure afin de rechercher un nouvel acquéreur.

Passés ces délais, la Ville de Strasbourg sera déliée de l'ensemble de ses engagements à l'égard de l'acquéreur pressenti sans qu'une quelconque indemnité ne lui soit due au titre de l'ensemble des frais qu'il aurait engagé pour l'établissement de son offre.

Conformément à l'objectif de la Ville, la date de conclusion de l'acte définitif de vente pourra intervenir entre septembre et décembre 2023.

CHOIX DU NOTAIRE

L'acte de vente sera rédigé par un notaire aux frais de l'acquéreur.

Le candidat retenu fera toute diligence pour saisir le notaire de son choix, au plus tard dans la semaine suivant la notification de l'acceptation de l'offre par la Ville de Strasbourg.

Cette dernière se réserve la possibilité de choisir un notaire qui interviendra en participation à la rédaction de l'acte.

INTERRUPTION DE LA CONSULTATION

La Ville de Strasbourg 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 à l'offre reçue, le tout sans que le candidat puisse demander en contrepartie une quelconque indemnisation.