



Bastia
CITÀ DI CULTURA

CAHIER DES CHARGES

**OBJET : AVIS D'APPEL OUVERT A CANDIDATURES
EN VUE DE LA CESSION AMIABLE D'UNE PROPRIETE
COMMUNALE SITUEE SUR LA COMMUNE DE BASTIA :**



**LOCAL SITUE AU 9 RUE CESAR CAMPINCHI A BASTIA
Cadastré : AN 66**

Offre à remettre par lettre recommandée ou directement à la DGAAE – Pôle Politique Foncière et Immobilière - 3^{ème} étage- avenue Pierre Giudicelli-20410 BASTIA Cedex au plus tard le :

2022 À H



SOMMAIRE

CHAPITRE I- OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

EXPOSE

- 1) MODALITES DE LA CONSULTATION
- 2) DESIGNATION DES IMMEUBLES
- 3) REGLEMENTATION D'URBANISME
- 4) USAGE ET OBLIGATION
- 5) CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

CHAPITRE II- LES CANDIDATS

- 1) POUR LES PERSONNES PHYSIQUES
- 2) POUR LES PERSONNES MORALES
- 3) POUR LES CANDIDATS ETRANGERS

CHAPITRE III- ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1) CAUTIONNEMENT
- 2) ORGANISATION DES VISITES
- 3) CONSULTATION DU DOSSIER
- 4) CONFIDENTIALITE

CHAPITRE IV- PROCEDURE ET CANDIDATURES

- 1) L'OFFRE DE PRIX
- 2) LE PROJET
- 3) MODALITES DE PAIEMENT
- 4) CHOIX DU CANDIDAT
- 5) PRESENTATION DES CANDIDATURES
- 6) DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES
- 7) DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES PAR LES CANDIDATS
- 8) CONTENU DES PROPOSITIONS

CHAPITRE V- PAIEMENT DU PRIX ET DES FRAIS A PAYER

- 1) MODE DE PAIEMENT DU PRIX
- 2) FRAIS A PAYER EN SUS DU PRIX

ANNEXES :

- MODELE DE LETTRE DE CANDIDATURE
- PLAN
- RAPPORT PHOTOGRAPHIQUE
- DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES
- P.V DES 3 DERNIERES ASSEMBLEES GENERALES S'IL Y A LIEU



**AVIS D'APPEL OUVERT A CANDIDATURES
EN VUE DE LA CESSION AMIABLE D'UN LOCAL
SITUE SUR LA COMMUNE DE BASTIA
9 RUE CESAR CAMPINCHI A BASTIA**

CHAPITRE I - OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

EXPOSE

La Ville de Bastia est propriétaire d'un local situé dans un immeuble en copropriété au 9 rue César Campinchi. Artère commerçante très attractive.

Cet immeuble est actuellement géré par le syndic professionnel « Le Kalliste » domicilié au 40, Bd Paoli 20200 Bastia.

La Ville de Bastia souhaite vendre ce local.

C'est pourquoi, il est proposé de le vendre après mise en œuvre d'une procédure d'avis d'appel à candidatures.

Le pôle d'évaluation de la DGFIP par estimation en date du 31 mars 2022 a évalué le bien à 510 000€.

1) MODALITES DE LA CONSULTATION

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

La consultation est organisée par :

Mairie de Bastia
Direction Générale Adjointe de l'Aménagement et de l'Energie
Pôle Politique Foncière et Immobilière
1, avenue Pierre Giudicelli
20 410 Bastia cedex
Tel : 04-95-55-96-18 ou 04-95-55-95-16
Mail : madour@bastia.corsica

2) DESIGNATION DU BIEN

Ce local est composé de deux parties. Une première partie donnant sur la rue Campinchi et les escaliers St François (environ 220 m²) et une partie enterrée située à l'arrière au niveau +1 (environ 160 m²).

La première partie du local est en forme de rectangle, sa largeur comporte une grande baie vitrée qui donne sur la rue Campinchi et une porte double sas vitrée.



Des fenêtres situées en haut du mur de gauche laissent passer la lumière. Les autres côtés du local sont aveugles.

Il dispose d'un grand open-space (environ 90 m²) sous une belle voûte bétonnée, de deux WC dont un pour Personne à Mobilité Réduite, d'un comptoir avec un espace bureau, d'un bureau aquarium et de trois pièces aveugles.

La sortie de secours se situe à l'arrière du bâtiment. Elle donne sur la cour de l'immeuble pour rejoindre le hall d'entrée.

Les peintures sont dans un état correct. Le parement des murs (imitation marbre) est abîmé à certains endroits, les dalles au sol sont dans un état correct comme celles du faux plafond. Les murs sont équipés de prises informatiques. L'état général est moyen.

Des traces d'humidité sont présentes sur les murs.

Le local est équipé d'une climatisation réversible installée et fonctionnelle et de radiateurs aux murs.

La deuxième partie du local est située à l'étage. Elle est complètement aveugle. La plupart des pièces sont dans un état de délabrement avancé du fait de la présence d'infiltration d'eau.

Ce bien est vendu libre de toute occupation.

3) REGLEMENTATION D'URBANISME

La commune est dotée d'un PLU applicable aux immeubles objets de la vente approuvé 18-12-2009 et rendu exécutoire le 04-02-2010. Les candidats sont invités à se rapprocher du service de l'Urbanisme afin de prendre connaissance de façon exhaustive de la réglementation d'urbanisme en vigueur. Les informations suivantes sont données à titre informatif :

- Situation au regard des risques naturels ou technologiques : Arrêté préfectoral du 29 mai 2008 rendant opposable certaines prescriptions du projet de plan de prévention des risques naturels d'incendie de forêts sur la commune de Bastia ; Arrêté préfectoral du 16 mars 2006 approuvant le plan de protection des forêts et des espaces naturels contre les incendies
- Situation au regard de la présence de termites : Arrêté préfectoral du 27 novembre 2001 portant délimitation des zones contaminées ou susceptibles de l'être par les termites dans le département de la Haute-Corse
- Situation au regard de la présence de plomb : Arrêté préfectoral du 18 juin 2001 portant classement de l'ensemble de la Haute-Corse en zone à risque d'exposition au plomb
- Situation au regard du Patrimoine : Périmètre des Sites Patrimoniaux Remarquables approuvé le 12 mars 2019.
- Situation au regard des risques d'inondation : Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) approuvé le 10 Août 2015



- Situation au regard des risques d'incendie et des feux de forêt : Plan de Prévention des Risques d'Incendie et des Feux de Forêt approuvé le 31 mai 2011.

4) USAGE ET OBLIGATION

Il conviendra au futur maître d'ouvrage et à son maître d'œuvre de prendre l'attache des services compétents (urbanisme, ABF, syndic d'immeuble etc....) avant de déposer une offre.

5) CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

La vente sera réalisée aux conditions suivantes :

- 1- Dès que le conseil municipal aura délibéré sur le choix du candidat, l'acte de vente sera signé par les parties dans un délai de 6 mois. Il pourra être précédé d'une promesse de vente.
- 2- Le paiement du prix de vente sera effectué comptant à la signature.

CHAPITRE II - LES CANDIDATS

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats.) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

1) POUR LES PERSONNES PHYSIQUES

Nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de résidence principale, coordonnées téléphoniques, adresse mail, nationalité, profession.

2) POUR LES PERSONNES MORALES

Dénomination, capital social, siège social, coordonnées et autres informations précisées ci-après :

- nom du dirigeant, du représentant légal ou de la personne dûment habilitée à signer
- statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur
- une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme.



- Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des 3 dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liés au secteur de l'immobilier.
- Savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des 5 dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées.
- Extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou registre des métiers ou équivalent.
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos.

3) POUR LES CANDIDATS ETRANGERS

- documents équivalents à ceux décrits ci-dessus
- un avis juridique (Legal opinion) en français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridiques non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme

CHAPITRE III - ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1) CAUTIONNEMENT

Le dépôt du dossier d'offre pour la vente de ces immeubles ne requiert pas de caution.

2) ORGANISATION DES VISITES

La visite du bien est nécessaire avant de formuler une offre. Elle se fait sur rendez-vous auprès du Pôle Politique Immobilière et Foncière de la Ville de Bastia au 04-95-55-95-16 ou à madour@bastia.corsica

Les candidats doivent formuler une demande par écrit au service organisateur de cette mise en concurrence (Chapitre I-1).

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité (cf. par.4 infra), aux vérifications et audits d'ordre techniques, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns 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 cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.



3) CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidats peut être demandée ou retirée à la :

Mairie de Bastia
DGAAE
Pôle Politique Foncière et Immobilière
1, avenue Pierre Giudicelli
20410 BASTIA CEDEX
Tel : 04-95-55-95-16
Mail : madour@bastia.corsica

4) CONFIDENTIALITE

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente.

CHAPITRE IV - PROCEDURES ET CANDIDATURES

Les candidats devront formuler une offre de prix et faire part de leur projet.

1) L'OFFRE DE PRIX

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, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

L'offre de prix net vendeur devra être écrite en lettre et en chiffre pour ce bien. Si une taxe sur la valeur ajoutée est due elle sera ajoutée au prix net vendeur.

2) LE PROJET

Le candidat devra indiquer la destination qu'il entend réserver à ce bien. La Ville de Bastia attachera une attention toute particulière au projet consistant en la réhabilitation du local et de la cave en vue de son exploitation par l'acquéreur.

3) MODALITES DE PAIEMENT

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'acte de vente en l'étude du notaire désigné par la Ville de Bastia.

L'acquéreur paiera en sus du prix de vente, les frais d'acte et d'autres accessoires à la vente.



En cas de signature d'une promesse de vente, un versement de 15 % du prix sera effectué en l'étude du notaire désigné par la Ville de Bastia lors de la signature de celui-ci.

4) CHOIX DU CANDIDAT

La Ville de Bastia choisit librement l'offre en tenant compte du prix, du projet du candidat et des capacités financières du candidat.

Toutefois, la Ville de Bastia se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats ne puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

5) PRESENTATION DES CANDIDATURES

a) La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français, doit préciser l'adresse ainsi que les coordonnées téléphoniques et être signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

b) La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté. L'envoi sera transmis, soit par voie postale par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé au bureau foncier.

6) DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES

La date de réception des offres est fixée au ***** À 17H00.

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

7) DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES PAR LES CANDIDATS

L'offre de contracter est ferme et non modifiable.

8) CONTENU DES PROPOSITIONS

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

a) Données juridiques

- La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive :
 - ▶ D'acquérir à son profit le bien dans sa totalité
 - ▶ De réaliser le projet présenté



- L'offre doit être faite uniquement sous les deux conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'un prêt
- Obtention de l'autorisation d'urbanisme éventuelle

- L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française

b) Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- Les modalités de financement de l'opération : prêt ou comptant
- Attestation bancaire sur la capacité financière ou accord de financement tant pour l'acquisition que pour les frais

CHAPITRE V- PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

1) MODE DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix de vente sera payé par virement bancaire à l'étude désignée par la Ville de Bastia.

2) FRAIS A PAYER EN SUS DU PRIX

Le candidat retenu acquitte 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 ainsi que les honoraires du notaire.

Le candidat fait son affaire personnelle des honoraires des conseils qu'il serait susceptible d'avoir sollicités.

ANNEXES

- Modèle de lettre de candidature
- Plan
- Rapport photographique
- Dossier de diagnostics techniques
- PV des trois dernières assemblées générales