

La Région
Grand Est

CESSION D'UN BIEN IMMOBILIER
APPARTENANT À LA RÉGION GRAND
EST SITUÉ À METZ (MOSELLE)

**AVIS D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT EN
VUE D'UNE CESSION AMIABLE**

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

- I. Objet et présentation du bien
- II. Organisation de la consultation
- III. Candidats et critères de choix
- IV. Modalités de dépôt des offres

ANNEXES

- Formulaire d'engagement
- Plan cadastral
- Vue aérienne

I. Objet et présentation du bien

1. Objet

La Région Grand Est, ayant son siège à Strasbourg, 1 place Adrien Zeller, représentée par Monsieur Franck LEROY, agissant en sa qualité de Président du Conseil Régional Grand Est, organise un appel à manifestation d'intérêt en vue de la cession amiable de logements d'habitation lui appartenant à METZ (57070).

2. Désignation du bien immobilier

Le bâtiment concerné se situe au 2 – 4 rue Monseigneur Pelt à METZ (57070) à proximité de toutes les commodités (accès autoroutiers, commerces, etc...)

Il s'agit d'un bâtiment logements en R+5 d'une surface plancher de 1378 m² et d'un bâtiment garages associés aux logements en rez-de-chaussée d'une surface plancher de 195 m². Le bâtiment logements est composé de 6 logements de type T4 d'une surface de 92 m² chacun, de 4 logements de type T5 d'une surface de 110 m² chacun et d'un studio de 18 m². Il y a également 11 caves au rez-de-chaussée surfaces variables de 4,87 m² à 11,59 m² et 1 local vélo. Le bâtiment garage est composé de 10 garages de 18 m² chacun.

Le bâtiment ainsi que les garages ont été édifiés en 1963 sur la parcelle cadastrée CR n°112 d'une superficie de 15a 75ca.

A cela s'ajoute une emprise de terrain de 3a 37ca cadastrée section CR n°62 permettant la réalisation d'un projet constructible en extension de la parcelle CR n°112.

Les biens sont libres d'occupation depuis septembre 2023 et seront désaffectés de tout mission de service public de l'enseignement lors de la cession.

3. Urbanisme

Le bien immobilier est classé en zone UIL15 du PLU de la commune.

4. Indication relative au prix

Tout candidat entrant dans les critères demandés ci-après a la possibilité de faire une offre et de présenter un projet compatible avec les attentes de la Région Grand Est.

La Région Grand Est se réserve le droit de ne pas étudier les offres dont le prix sera manifestement sous-évalué.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro.

5. Conditions de cession du bien

La cession sera consentie sous les charges et conditions suivantes que le candidat retenu s'engage à accepter :

- De prendre les biens mis en vente dans leur état actuel, sans que le candidat puisse exercer par la suite aucun recours ni répétition contre la Région pour quelque cause que ce soit ;
- De prendre les biens vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte authentique de vente, notamment au regard de la destination ou de l'usage du bien ;
- De prendre les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part du vendeur en raison des vices apparents ou cachés dans le sol, le sous-sol, dont les ouvrages pourraient être affectés ;
- D'être subrogé dans tous les droits et actions du vendeur relativement à l'immeuble, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques ;
- Le vendeur ne garantit pas le contenu des plans, relevés de surfaces, diagnostics et études contenus dans le dossier d'information établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs. Il ne confère pas davantage de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée par référence aux documents cadastraux.
- De supporter toutes les servitudes de quelque nature que ce soit pouvant grever les biens ;
- De signer un compromis de vente dans un délai de 1 mois ou un acte de vente dans le cas où il n'y aurait aucune condition suspensive dans un délai de 4 mois à compter de la notification qui lui sera faite de la délibération du conseil régional, rendue exécutoire par le contrôle de légalité, décidant de l'attribution du bien ;
- De verser au jour de la signature du compromis de vente, en la comptabilité du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique, un dépôt de garantie correspondant à cinq pour cent (5%) du prix de vente (ou de faire produire un acte de garantie de paiement à première demande d'une banque). Cette somme restera acquise à la Région 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 et la Région recouvrera l'intégralité de ses droits sur le bien sans que l'acquéreur puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité ;
- L'acte de vente comportera une clause de complément de prix applicable en cas de mutation du bien, dans un délai de trois ans à compter du jour de la signature de l'acte de vente, pour un prix supérieur au prix d'acquisition. Le complément de prix correspondra à soixante pourcents (60%) de la plus-value ainsi réalisée.

A titre d'exemple, si l'Acquéreur, ayant acquis les Biens au prix de 100 000 euros, les revendait pour un prix de 150 000 euros au bout de deux ans, le complément de prix serait de :

$(150\ 000 - 100\ 000) \times 60\% = 30\ 000$ euros.

Dans le cas où l'Acquéreur ne revendrait qu'une partie des Biens, l'application éventuelle du complément de prix de vente de la partie vendue serait déterminée en rapportant, de manière proportionnelle, la fraction de surface utile représentée par la partie vendue sur la totalité de la surface utile des biens, et la fraction du prix de la partie vendue sur la fraction du prix d'acquisition total.

- De payer au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes et tous frais se rapportant à la vente. La Région Grand Est ne supportera aucun frais relatif à la vente.
- De procéder à sa charge à l'enlèvement sur l'emprise foncière vendue des réseaux/canalisation connectés avec Lycée et qui auront été préalablement coupés par la Région.

II. Organisation de la consultation

1. Calendrier

Les différentes phases du présent Appel à Manifestation d'Intérêt sont les suivantes :

- Date de publicité : à compter du 4 mars 2024
- Date limite des visites (sur RDV) : voir point II.2
- Date limite de dépôt des offres : le 24 mai 2024 à 12h
- Phase d'échange avec un ou plusieurs candidats
- Choix de l'attributaire

La Région compte ensuite sur la réactivité et le professionnalisme de l'attributaire sélectionné pour réaliser les études et dossiers administratifs, dans les meilleurs délais.

2. Organisation des visites

Les candidats peuvent se rendre sur les lieux à leur gré mais ne pourront pénétrer dans le bien immobilier.

Une visite du bâtiment est possible sur prise de rendez-vous préalable obligatoire pris la veille au maximum auprès de Madame Elodie HECTOR, elodie.hector@grandest.fr – Service Ingénierie juridique patrimoniale – Région Grand Est – Site de Metz, à l'un des créneaux suivants :

- Le mercredi 10 avril 2024 – Début de la visite à 9h00
- Le mercredi 17 avril 2024 – Début de la visite à 9h00
- Le mercredi 15 mai 2024 – Début de la visite à 9h00

Les candidats devront notamment indiquer le nombre de visiteurs ainsi que leurs noms.

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 ou 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 faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions portant transfert de propriété de terrain bâti.

3. Candidats

Les candidats peuvent être des personnes physiques, des sociétés ou toutes autres personnes morales.

4. Audition complémentaire

La Région se réserve la possibilité d'auditionner les candidats qui seront convoqués par courrier postal ou par messagerie électronique.

III. Candidats et critères de choix

1. Identité du candidat

L'identité du candidat devra être présentée ainsi qu'il suit, accompagnée, le cas échéant, des documents désignés.

→ Pour les candidats personnes physiques :

- Identité complète : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques (et éventuellement électroniques), nationalité, profession, situation familiale.

→ Pour les candidats personnes morales :

- Dénomination détaillée, capital social, siège social, coordonnées du candidat
- Extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent ainsi que le numéro SIRET
- Nom du (ou des) dirigeant, du (des) représentant légal ou de la (des) personne dûment habilitée
- Statuts à jour, datés et certifiés conforme par le candidat acquéreur
- 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,

→ Pour les candidats étrangers :

- Documents équivalents à ceux décrits ci-dessus
- Un accès juridique (Legal Opinion) en langue française attestant que le signataire de l'offre ferme dispose de pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

2. Critères de choix

La Région Grand Est choisit librement l'acquéreur en fonction des offres reçues.

Le choix de l'acquéreur interviendra selon trois critères :

- Le projet du candidat
- Les garanties financières
- Le prix proposé

La Région Grand Est se réserve la possibilité de solliciter l'avis de la Ville de Metz en tant que responsable de la gestion de l'espace public.

La Région Grand Est 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 ne puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

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

La Région Grand Est n'aura pas à justifier sa décision.

IV. Modalités de dépôt des offres

1. Transmission des offres

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

« Candidature à l'acquisition du bien immobilier sis 2-4 rue Monseigneur Pelt
– 57070 METZ »
« Ne pas ouvrir par le service du courrier »

Le pli doit contenir une enveloppe intérieure cachetée au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe contiendra l'ensemble des documents visés au point IV.2.

Ce pli est transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception à l'adresse suivante : **Région Grand Est - Direction Juridique et Prévention - 1 Place Gabriel Hocquard - CS 81004 - 57036 METZ CEDEX 01** ou bien contre décharge à l'adresse suivante : **Région Grand Est - Direction Juridique et Prévention – Boulevard de Trèves – Bâtiment 2 – 57000 METZ**

2. Contenu de l'offre

2.1/ Une lettre de candidature

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par la personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat quelle que soit sa forme juridique.

2.2/ Un dossier de présentation du candidat

Les éléments sont à reprendre au III.1.

2.3/ Un dossier de présentation de l'offre

Rédigé en langue française, ce dossier doit contenir plusieurs éléments :

- L'offre de prix (formulaire d'engagement à remplir) :

La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro (€).

L'offre sera exprimée en valeur nette de tout droit ou de toute taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

Le candidat doit manifester sa volonté de signer le compromis de vente, puis l'acte de vente définitif, dans le respect des dispositions et du calendrier contenus dans le présent cahier des charges et ses annexes.

- Les modalités de financement de l'opération

Toute dépense de toute nature, directe ou indirecte, liée à l'étude et à l'élaboration de projets en vue de l'acquisition du présent bien que le candidat pourrait avoir à supporter resteront définitivement à sa seule charge.

- La nature du projet :

Le candidat doit exposer aussi complètement que possible, par tout moyen à sa convenance, les raisons qui motivent sa volonté d'acquisition, les objectifs qu'il se donne ainsi que les moyens qu'il a l'intention de mettre en œuvre. Il précisera en outre le délai prévisionnel des travaux qu'il compte entreprendre et la date prévisionnelle de remise en service du bien.

2.4 Date limite de dépôt des offres

La date limite de dépôt des offres est fixée au 24 mai 2024 (cachet de la poste faisant foi).

Les plis qui seraient déposés après la date limite susvisée ou bien sous enveloppe non cachetée pourront ne pas être retenus. Il en sera de même en cas de dossier incomplet au regard des pièces demandées.

2.5 Délai de validité de l'offre formulée par le candidat

L'offre de contracter est ferme et ne peut être rétractée jusqu'à la signature du compromis de vente, sauf réception par le candidat d'une lettre de la Région Grand Est, envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

Passé le délai de 10 mois suivant la date limite du dépôt des offres et faute pour la Région Grand Est de s'être prononcée sur cette offre, le candidat est délié de tout engagement envers la Région.

ANNEXES

- Formulaire d'Engagement
- Situation cadastrale
- Situation aérienne
- Certificat d'urbanisme
- Photos
- Plan des Locaux
- Diagnostics techniques (amiante, gaz, électricité et DPE)

Ces documents sont disponibles sur le site internet de la Région Grand Est :

<https://www.grandest.fr/fonctionnement-de-la-region/annonces-immobilieres/>

FORMULAIRE D'ENGAGEMENT

Je soussigné(e), Mme/M

Représentant la société (dénomination, capital social, n° d'immatriculation au RCS)

Domiciliée :

Téléphone :

Fax :

Mél :

Agissant en vertu des pouvoirs suivants :

Propose d'acquérir à la Région Grand Est, le bien ci-après indiqué dont je déclare bien connaître la consistance et les caractéristiques :

Ensemble immobilier sis 2-4 rue Monseigneur Pelt à METZ (57070).

La présente offre est faite au prix de :

- Avec la (les) condition(s) suspensive(s) suivante(s) :
- Sans condition suspensive.

Et sera valable 10 mois à compter de la date limite du dépôt des offres.

J'ai également bien noté que la Région pourra renoncer à tout moment à la vente sans aucune indemnité à mon profit.

Fait en un seul original

Le _____,

Signature et cachet

* inscrire la somme en toutes lettres

Situation Cadastrale



Situation Aérienne

