



CESSION DE BIENS
IMMOBILIERS
SITUÉS À EPINAL (VOSGES)

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

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

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

ANNEXES

I. Objet et présentation des biens

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 deux logements d'habitation lui appartenant à EPINAL (88000).

2. Désignation des biens immobiliers

Les bâtiments concernés se situent au 71 rue de Remiremont à EPINAL (88000).

Il s'agit de deux bâtiments distincts :

1/ Une maison d'habitation en rez-de-chaussée ci-après dénommée « MS1 » composée de :

- Un sous-sol comprenant 3 caves de 13,48 m², 13,80 m² et 19,20 m²
- Un rez-de chaussée comprenant un WC de 1,35 m², une salle de bain de 3,17 m², une entrée de 4,17 m², 4 pièces de 6,20 m², 7,13 m², 12,71 m² et 13,25 m²

Ce bâtiment se situe sur la parcelle cadastrée section AL n°701 (4a 17ca) et est accessible via une servitude de passage grevant la parcelle voisine cadastrée section AL n°700.

2/ Une maison en triplex ci-après dénommée « LO1 » composé de :

- Un sous-sol comprenant 2 caves de 18,89 m² et 8,41 m²
- Un rez-de-chaussée comprenant une cuisine de 10,58 m², une entrée de 3,39 m², une salle à manger de 19,76 m², un salon de 19,70 m², un sas de 6,20 m², un WC de 1,74 m²
- Un 1^{er} étage comprenant un bureau de 13,89 m², deux chambres de 14,61 m² et 15,39 m² et une salle de bain de 3,90 m²
- Un 2nd étage comprenant une chambre de 11,31 m² et un grenier de 51,21 m²

Ce bâtiment se situe sur la parcelle cadastrée section AL n°700 (6a 67ca). Cette parcelle est grevée d'une servitude de passage pour les besoins en accès du bien immobilier voisin cadastré section AL n°701.

Les biens seront libres d'occupation lors de conclusion de la vente et ont été désaffectés de tout mission de service public de l'enseignement lors de la cession.

Option : Le candidat devra présenter une offre retenant l'une ou l'autre option détaillée ci-dessous, selon laquelle l'acquisition du bâtiment portera soit sur :

- **Option n°1 : acquisition du bâtiment maison d'habitation en rez-de-chaussée MS1 uniquement**

- **Option n°2 : acquisition du bâtiment maison en triplex LO1 uniquement**
- **Option n°3 : acquisition des bâtiments MS1 + LO1 ensemble**

3. Urbanisme

Les biens immobiliers sont classés en zone UK du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville d'EPINAL, destinée à l'accueil d'activités sportives et de loisirs.

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.

La mise à prix des biens immobiliers est la suivante :

- Maison d'habitation en rez-de-chaussée MS1 : 44 550 €
- Maison en triplex LO1 : 126 000 €

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

5. Conditions de cession des biens

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 des biens ;
- 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 des biens ;
- 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 les biens 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 des biens, 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 au lycée et préalablement coupés par la Région, étant toutefois précisé que :
 - o les deux maisons partagent des réseaux communs ;
 - o que des réseaux d'eaux usées utilisés par un bâtiment du lycée traversent les deux parcelles cédées et seront maintenus en l'état, ceux-ci faisant l'objet d'une servitude au profit de la Région ;
 - o que les alimentations en eau potable et en gaz sont communes aux deux maisons, le compteur d'eau étant situé dans le sous-sol du bâtiment MS1 (parcelle cadastrée section AL n°701) et la conduite de gaz traversant ce

dernier afin d'alimenter le bâtiment LO1 (parcelle cadastrée section AL n°700) ;qu'en outre, les alimentations électriques des bâtiments MS1 et LO1, actuellement raccordées au réseau du lycée, seront déconnectées par la Région, à charge pour le futur acquéreur de procéder à la création d'alimentations électriques indépendantes pour chaque parcelle ;

- enfin, une descente d'eaux pluviales d'un bâtiment du lycée actuellement située sur le bâtiment LO1 vendue sera déplacée côté lycée par la Région, les travaux étant réalisés et pris en charge par la Région, préalablement à la signature de l'acte de vente.
- D'assurer toute action de communication et de concertation vis-à-vis des tiers à l'acte et notamment des habitants du quartier ou des associations de manière à ce que la Région ne puisse être en aucune manière mise en cause sur le projet qui sera envisagé ou réalisé.

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 : 19/05/2026
- Date limite des visites (sur RDV) : voir point II.2
- Date limite de dépôt des offres : le 13/07/2026 à 12h
- Phase d'échange avec un ou plusieurs candidats
- Choix de l'attributaire (prévisionnel) : Juillet 2026

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 les biens immobiliers.

Une visite des bâtiments est possible sur prise de rendez-vous préalable obligatoire auprès de M. Thierry CHAPELIER, thierry.chapelier@grandest.fr (03.87.33.67.96)
– Service Construction et Maintenance – Région Grand Est – Maison de la Région d'Epinal.

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 prenant en compte les informations indiquées au présent cahier des charges, **précisant l'option retenue (n°1, n°2 ou n°3 tel que relaté au I – 2. des présentes)**. Cette présentation pourra utilement préciser la destination envisagée des biens ;

- Les garanties financières et notamment :
 - o Le montant des fonds propres et des fonds empruntés pour l'acquisition,
 - o Le nom et les coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement,
 - o Le détail des garanties financières et immobilières mises en place,
- Le prix proposé pour l'acquisition des biens exprimé en euro et en valeur nette de tout droit ou taxe.

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 des biens immobiliers sis 71 rue de Remiremont à
EPINAL (88000) »
« 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 :

- **Le choix du candidat entre l'option n°1, n°2 ou n°3**
- 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 des biens.

- 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 les biens dans leur 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 des présents biens que le candidat pourrait avoir à supporter resteront définitivement à sa seule charge.

2.4/ Date limite de dépôt des offres

La date limite de dépôt des offres est fixée au 13/07/2026 à 12h00 (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, les biens ci-après indiqués dont je déclare bien connaître la consistance et les caractéristiques :

Ensemble immobilier sis 71 rue de Remiremont à EPINAL (88000)

- ☐ Option n° 1 = bâtiment maison d'habitation en rez-de-chaussée MS1 uniquement
- ☐ Option n° 2 = bâtiment maison en triplex LO1 uniquement
- ☐ Option n° 3 = bâtiment MS1 + LO1 ensemble

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

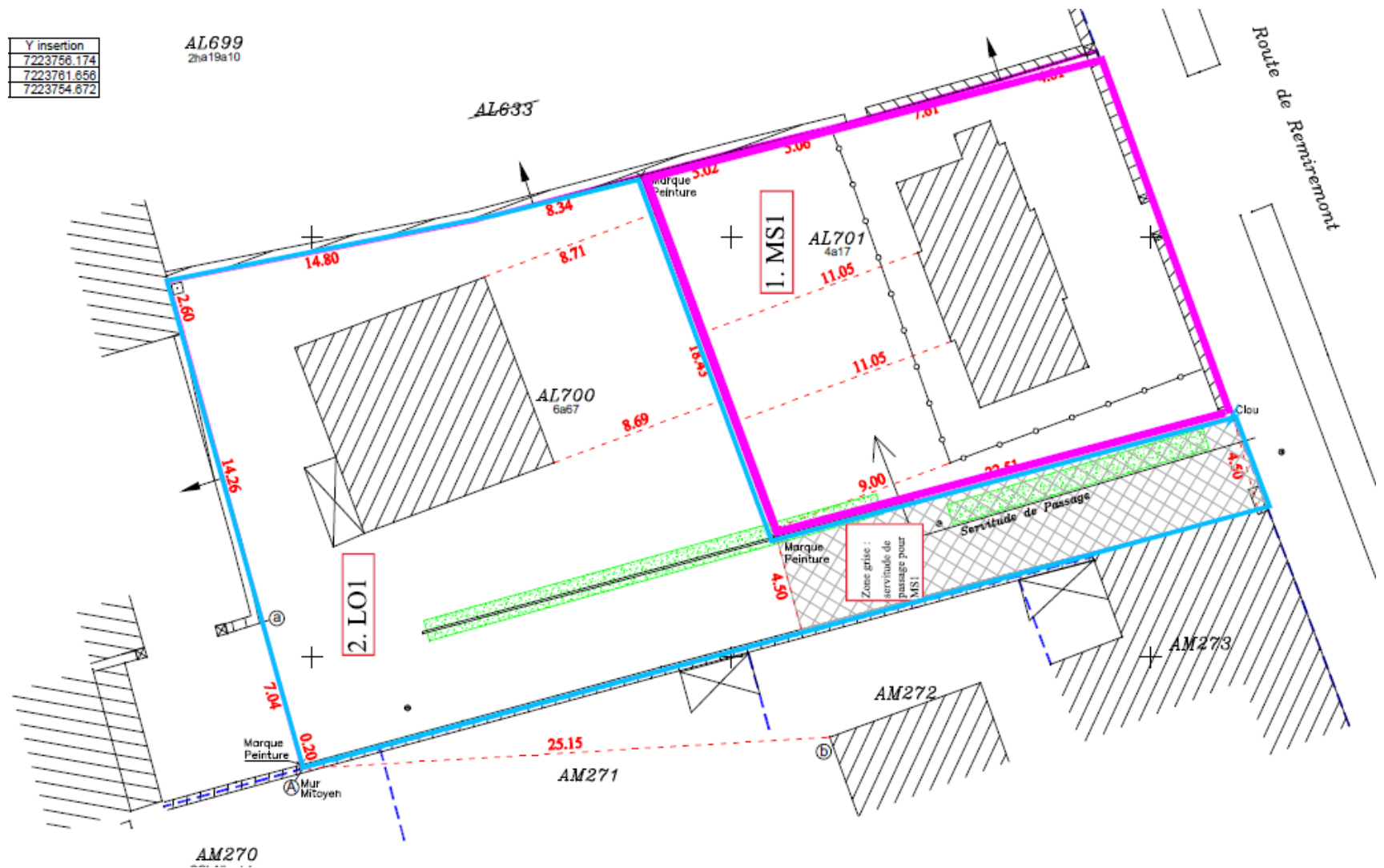
* inscrire la somme en toutes lettres

Situation Cadastrale

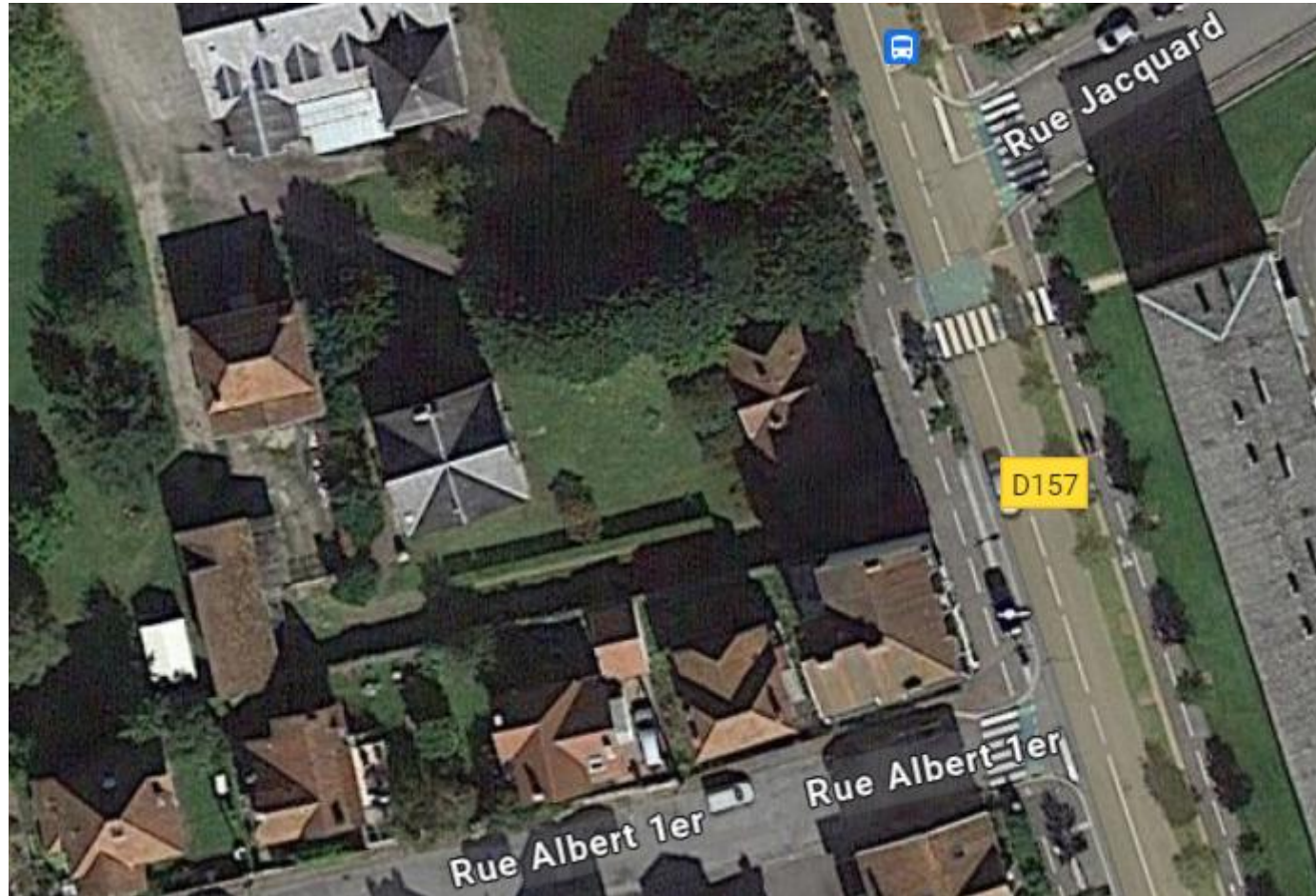
Avant découpage parcellaire



Situation Cadastrele



Situation Aérienne



Maison en triplex LO1



Maison d'habitation en rez-de-chaussée MS1

