

Cahier des charges relatif à la cession amiable d'une parcelle communale

Rue Alfred de Vigny - Section RK n°357

Ville de Metz – Pôle Urbanisme

1 place d'Armes, Jacques-François Blondel – 57036 METZ Cedex 1



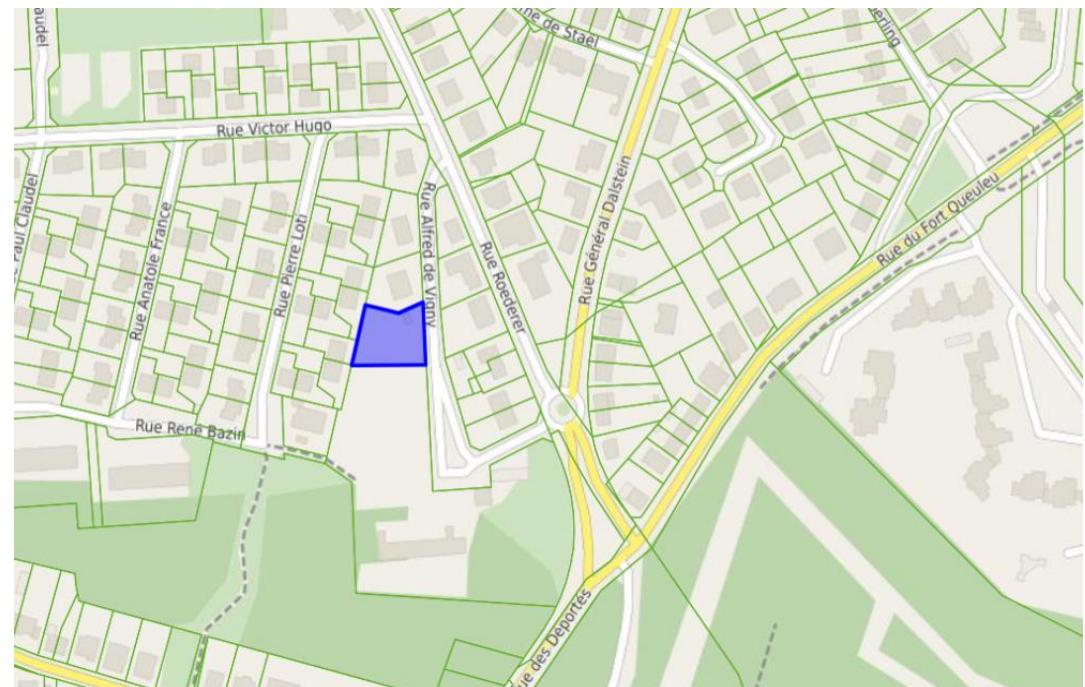
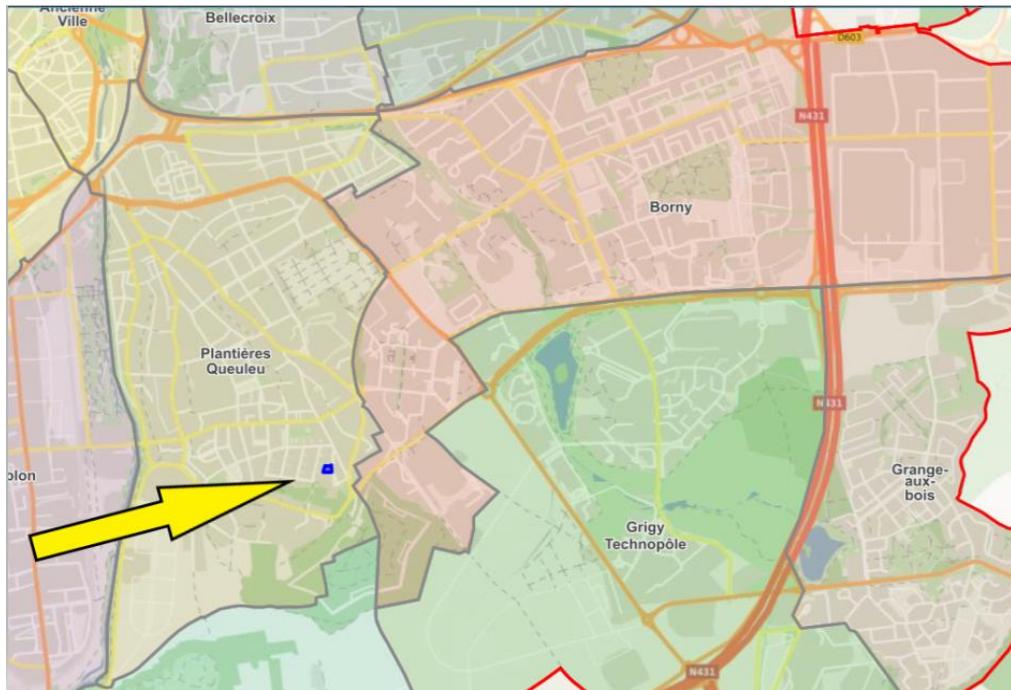
Obligations

Toute personne présentant une offre et spécialement celle qui sera déclarée acquéreur, s'obligera à l'exécution de toutes les clauses stipulées au présent cahier des charges qui sera annexé à l'acte de vente.

Situation

Plan de localisation

La parcelle est localisée rue Alfred de Vigny dans le quartier Plantières-Queueuleu.



Situation



Cadastre

Cette parcelle relève du domaine privé de la Ville de Metz.

Vierge de construction, située au cœur d'une zone résidentielle prisée, elle bénéficie d'un emplacement de choix pour le développement d'un projet **d'habitat individuel**.



Descriptif de la parcelle

Surface

Un arpenteage a été effectué pour extraire le transformateur de la parcelle cédée. Le PV d'arpenteage est en cours d'inscription au Livre Foncier.

La superficie totale de la parcelle est d'environ 1 138 m² (hors poste transformateur).



Descriptif de la parcelle

Contraintes réglementaires

- Zone : UIL27
- Prescriptions PLU : Se référer au chapitre 5 – Disposition applicable à la zone UI du PLU de la ville de Metz. Ce dernier est consultable sur le site de la métropole :
<https://www.eurometropolemetz.eu/les-services/urbanisme-amenagement/consulter-les-informations-des-plu/plu-metz-317.html>
- Constructibilité :
 - UIL : « dans ce secteur, il s'agit de maisons individuelles qui peuvent être implantées sur une limite séparative latérale de l'unité foncière »
 - Emprise au sol maximale : 30% de la superficie totale de l'unité foncière (article 9)
 - Hauteur maximale : R+2, à concurrence de 9 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit (article 10)
 - Retrait de 4 m minimum et bande des 24 mètres, hors annexes et piscines (article 6)
 - 30 % d'espaces verts en pleine terre,
 - Consultation de l'Architecte des Bâtiments de France obligatoire.

Descriptif de la parcelle

Servitudes

La Ville précise qu'à sa connaissance le terrain vendu n'est grevé d'aucune servitude autre que celle pouvant résulter de sa situation naturelle ou des plans d'aménagement ou d'urbanisme.

Risques

La parcelle est concernée par un risque fort de retrait-gonflement des argiles (source: Géorisques.gouv.fr). Conformément à l'article 68 de la Loi Elan, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020, la Ville de Metz réalisera une étude de sol avant la vente de la parcelle. Cette étude répondra aux exigences de l'arrêté du 22 juillet 2020. Elle constituera une étude géologique préliminaire qui décrira les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction permettant de se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Elle est réalisée sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Un glissement de terrain a été recensé dans un rayon de 500 m autour de la parcelle à l'étude (source: Géorisque.gouv.fr).

Le risque d'exposition sismique au droit de la parcelle est très faible (source: Géorisque.gouv.fr).

Le potentiel radon au droit de la parcelle est défini comme faible (source: Géorisque.gouv.fr).

Pour plus d'information concernant les risques inhérents à la localisation, il est recommandé de prendre connaissance du descriptif complet des risques sur le site Géoportail.gouv.fr.

Descriptif de la parcelle

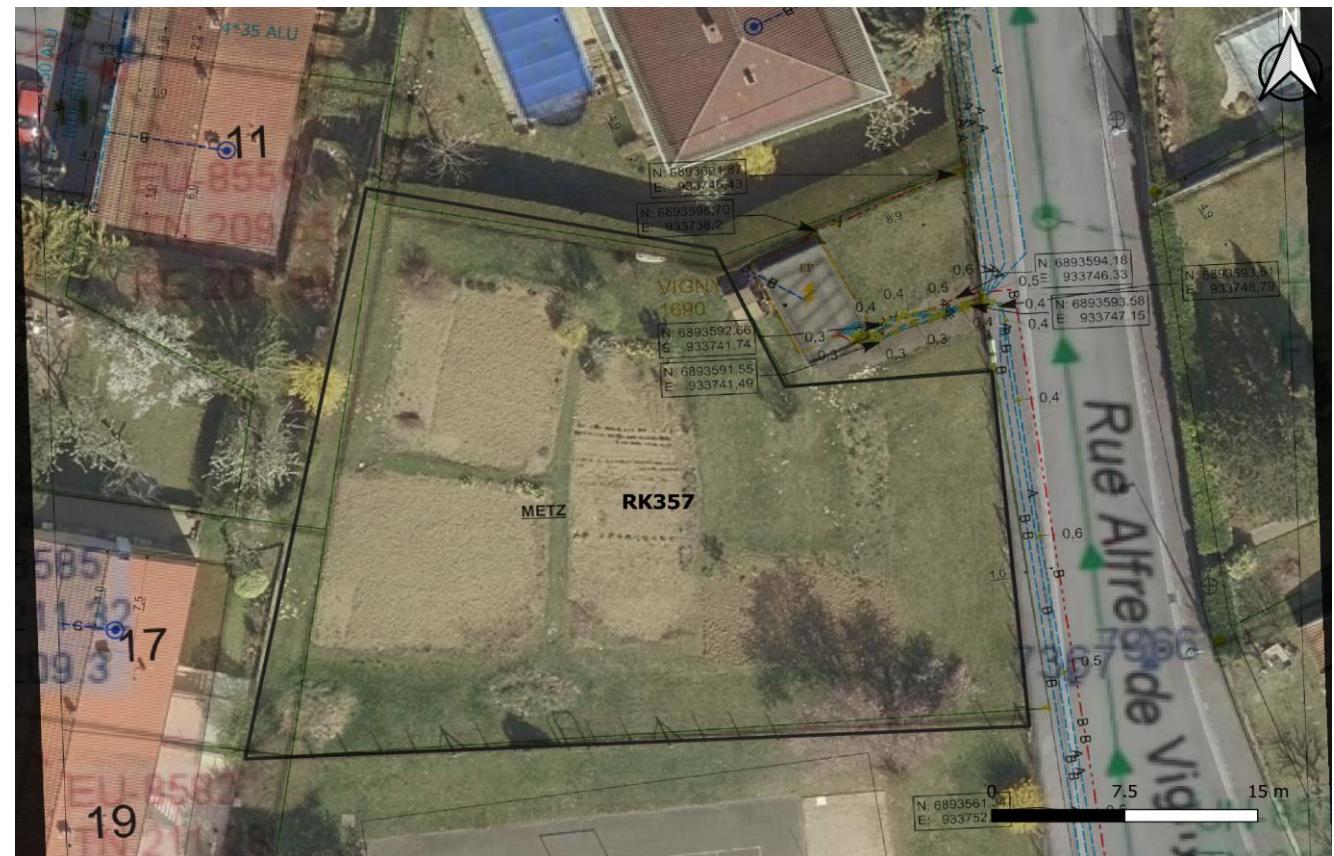
Réseaux

Après enquête de réseaux auprès des concessionnaires concernés sur le secteur, il apparaît qu'aucun réseau n'est implanté sur la parcelle, objet du présent appel à projet.

Les réseaux (eau potable, eaux usées et pluviales, électricité, gaz) se trouvent à proximité immédiate, sous la voirie rue Alfred de Vigny.

Le réseau de fibre optique est présent jusqu'au 6 rue Alfred de Vigny.

Le terrain est vendu non viabilisé, mais viabilisable à la charge de l'acquéreur qui fera son affaire personnelle du raccordement de tout projet de construction aux différents réseaux publics.



Conditions particulières

Objet

La Ville de Metz lance un appel à projets en vue d'une cession amiable d'un terrain nu localisé au 8 rue Alfred de Vigny à Metz. Cet appel à projets s'adresse à toute personne ou entité désireuse d'investir sur cette parcelle, en proposant un projet d'habitat. Le projet devra prendre en compte la situation du site dans le respect du voisinage.

Le projet devra porter sur la construction d'une maison individuelle.

Garanties et réserves

Le candidat s'engage, du fait de son offre, à n'élever s'il devient attributaire aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de la parcelle vendue, notamment l'état du sol et du sous-sol.

Le candidat s'engage à prendre le terrain dans l'état où il se trouve au jour de la vente, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, et ne sollicitera de la part de la Ville aucun travaux d'aménagement préalable.

Conditions particulières

Frais

L'ensemble des frais de droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, ainsi que les charges liées au financement de l'acquisition, ainsi que les frais de publicités se rapportant à la vente, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

Le candidat fera son affaire personnelle des honoraires des conseils qu'il aura pu consulter dans le cadre de la réalisation de son offre. Il en pourra en aucun cas solliciter une quelconque indemnisation à ce titre en cas de rejet de son offre ou d'abandon de la procédure par la Ville de Metz.

Conditions particulières

Connaissance du site et organisation de la visite

Le candidat est invité, à ses frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par ses conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'il juge opportun pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, le candidat reconnaît et accepte qu'en soumettant une offre il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

Les diagnostics relatifs au terrain seront consultables sur le site Internet de la Ville de Metz par toute personne ayant effectué une visite du site.

La visite du site est obligatoire. Il sera délivré au candidat un certificat de visite à l'issue de cette dernière par la Ville de Metz. Toute offre ne contenant pas cette pièce sera rejetée.

Deux sessions de visites sont programmées :

- le mercredi 02 novembre 2022 à 14h00.
- le mardi 08 novembre 2022 à 17h00.

Si une question venait à être posée par un candidat à l'issue des visites, une réponse générale sera apportée par e-mail à l'ensemble des candidats qui auront communiqué une adresse e-mail sur l'attestation de visite.

Les questions pourront être formulées jusqu'au vendredi 18 novembre 2022 au plus tard.

Conditions particulières

Clause de sauvegarde des intérêts de la commune

En cas de mutation des terrains dans les cinq années qui suivent la signature de l'acte authentique, pour le tout ou pour partie, dans son état physique initial, pour un prix hors droit et frais de mutation supérieur au prix stipulé de la présente vente, l'acquéreur versera à la Ville de Metz un complément de prix correspondant à 35 % de la plus-value réalisée par l'acquéreur.

Conditions particulières

Clauses suspensives / clause résolutoire

La Ville de Metz envisage de procéder à cette cession en acceptant les conditions suspensives suivantes au bénéfice de l'acheteur :

1. La vente sera réalisée sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire conforme aux règles de l'urbanisme ou tout autre document administratif nécessaire à la réalisation des travaux.
2. La vente sera réalisée sous la condition suspensive du financement de l'opération par le candidat (fonds propres ou obtention du ou des prêts).

La Ville de Metz demande que soit acceptée par les candidats la clause résolutoire suivante :

Le démarrage des travaux aura lieu dans un délai maximum de 24 mois à compter de la signature de l'acte définitif.

Si l'acquéreur n'a pas respecté le délai susvisé, la Ville de Metz le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 3 mois.

Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Ville de Metz pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession par jour de retard avec maximum de 10%. Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10%, la Ville de Metz pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

Conditions particulières

Clauses suspensives / clause résolutoire

La cession pourra être résolue par décision de la Ville de Metz, notifiée par acte d'huissier. L'acquéreur aura le droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tout travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite du montant du préjudice subi par la Ville de Metz, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession.
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'acquéreur sera tenu de remettre en état le terrain tel qu'il a été vendu. L'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite du montant du préjudice subi par la Ville de Metz, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession. Toutefois, la collectivité peut accepter de conserver une partie ou la totalité des travaux réalisés. Dans ce cas, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins value due aux travaux exécutés. La plus-value ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Ville de Metz pouvant être la DGFIP, France Domaine, celui de l'acquéreur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la Ville de Metz. En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la parcelle à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Une clause résolutoire en ce sens sera insérée dans l'acte de vente.

Du fait de l'existence de conditions suspensives, un compromis de vente sera établi.

Contenu de l'offre

Documents administratifs et juridiques

Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien à son profit dans sa totalité.

Le candidat doit déclarer sa volonté de signer l'acte de vente selon le calendrier qui sera fixé par le notaire.

- Le candidat doit accepter expressément les termes du présent appel à projets.
- L'identité complète du candidat.
 - Pour les personnes physiques :
 - copie d'une pièce d'identité en cours de validité
 - informations sur la profession
 - Pour les personnes morales :
 - un extrait Kbis de moins de 3 mois
 - copie des derniers statuts déposés
 - une note descriptive de l'entreprise (dirigeants, activités principales et accessoires, chiffre d'affaire, résultats des trois derniers exercices)
 - L'adresse postale de la résidence principale ou le siège social de la personne morale, les coordonnées téléphoniques et électroniques.
- L'attestation de visite.

Contenu de l'offre

Définition du projet

Le candidat décrira impérativement son projet au moyen d'une note détaillée de 6 pages maximum (format A4).

Cette note détaillera et précisera :

- La description précise du projet, son délai de mise en œuvre,
- Les partenaires potentiels,
- La nature, le coût et le planning des travaux envisagés.
- Les modalités de financement de l'opération et les justifications utiles à démontrer la capacité financière du candidat et du projet présenté.

Les offres devront obligatoirement être rédigées intégralement en français.

Le candidat pourra illustrer la note de plans ou tout autre élément graphique sur support papier qu'il jugera utile et permettant une compréhension aisée et complète du projet.

Contenu de l'offre

Définition du projet

Etant précisé que toute offre ne présentant pas un projet d'habitat individuel sera considérée comme nulle et non avenue et sera rejetée.

Par ailleurs, en cas de pièce manquante, la Ville de Metz se réserve le droit de rejeter la candidature.

Le projet devra bien entendu être conforme au PLU et à l'ensemble des dispositions urbanistiques en vigueur.

Une grande attention sera portée à la qualité architecturale et à l'intégration urbaine et paysagère du site.

A ce titre, les candidats devront veiller à une bonne intégration des constructions dans leur environnement immédiat. Il est à noter que les habitations voisines s'élèvent à une hauteur en R+1 et un niveau de combles.

Une attention particulière devra également être portée tant aux finitions qu'au choix des matériaux (choix en fonction de leur qualité et de leur pérennité dans le temps). Il est à ce titre, d'ores et déjà précisé que toute demande de PC modificatif sera refusée si les évolutions remettent en cause les qualités du projet (ex. changement de matériaux pour des raisons économiques).

Le projet retenu et son affectation feront l'objet d'une clause résolutoire dans l'acte de cession.

Contenu de l'offre

Proposition financière

L'offre financière remise devra contenir le prix d'achat exprimé en euros, net vendeur (frais et droits d'acquisition à la charge de l'acquéreur), en excluant toute formule, modèle ou fourchette. L'offre financière devra lister les conditions suspensives du candidat.

L'offre, pour être valable, doit contenir les modalités de financement de l'opération et les justifications utiles à démontrer la capacité financière du candidat et du projet présenté.

L'offre du candidat devra être accompagnée d'une lettre de confort de la banque.

Le paiement du prix devra être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique.

La mise à prix est fixée à 440 000 € (quatre cent quarante mille euros). Toute offre doit au minimum être égale à cette mise à prix. En cas d'offre inférieure émise par un candidat, celle-ci sera considérée comme nulle et non avenue.

Procédure

Critères de sélection

La Ville de Metz choisit librement l'acquéreur en fonction des offres reçues, des capacités professionnelles, techniques et financières susmentionnées, ainsi qu'en fonction des critères suivants :

- Définition du projet (qualité et pertinence du projet dans son ensemble, nature et coût des travaux envisagés, viabilité financière du projet)
- Offre de prix et éventuelles conditions suspensives de financement

Remise des offres

La transmission des offres doit être effectuées sous pli cacheté et devront porter les mentions suivantes :

NE PAS OUVRIR PAR LE BUREAU DU COURRIER

A l'attention du Pôle Urbanisme

Dossier de candidature – remise des offres

Offre d'achat pour la parcelle RK357 rue Alfred de Vigny

Procédure

Remise des offres

Les plis seront transmis :

- Soit par voie postale, par lettre recommandée avec accusé réception, à l'adresse suivante :

Mairie de Metz – 1 place d'Armes – 57000 METZ

- Soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Mairie de Metz – Pôle urbanisme – 144 avenue de Thionville 57000 METZ

Les offres dématérialisées ne sont pas admises dans le cadre du présent appel à projets.

La date limite de réception des offres est fixée au vendredi 2 décembre 2022 à 12h00 (cachet de la poste faisant foi).

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

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de la Ville, l'informant de la suite donnée à son offre.

Dans le cas où son offre est retenue, le candidat ne peut la retirer ou la modifier jusqu'à la signature de l'acte de vente (hors possibilité de rétractation résultant du compromis de vente).

Procédure

Analyse des offres

A réception des offres, une pré analyse sera réalisée par les services municipaux.

Il s'en suivra d'un passage en Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme et en Commission Communale de Cession du Patrimoine. Ces Commissions sont chargées d'examiner les offres reçues en vue de l'acquisition du patrimoine communal mis en vente et de formuler un avis sur la désignation du dossier à retenir.

Dans ce cadre, seront présentées aux Commissions les différentes offres réceptionnées dans le délai imparti. Au vu des dossiers présentés, les Commissions pourront :

- soit retenir une offre (qui sera alors présentée au Conseil Municipal en vue de la signature d'un compromis et de l'acte de vente),
- soit solliciter une ou des meilleures offres, parmi celles présentées et qui devra/devront être remise(s) selon les modalités qui seront ultérieurement présentées au(x) candidat(s) choisi(s). Le cas échéant, une nouvelle Commission se réunira pour formuler un avis sur les nouvelles offres proposées,
- soit ne pas donner suite aux offres reçues, sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement des frais préalables qu'ils ont pu engager. Dans ce cas, la Ville de Metz se réserve le droit de lancer un nouvel appel à projet pour susciter de nouvelles visites et offres.

Procédure

Analyse des offres

La Ville de Metz n'aura pas à justifier sa décision.

Il est précisé que la Ville pourra décider d'auditionner un ou plusieurs candidats.

Il est précisé que la Ville de Metz se réserve le droit d'interrompre, de modifier, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment, sans que les candidats puissent demander une quelconque indemnité. Néanmoins, dans un tel cas, la vente pourra être poursuivie selon d'autres modalités.

Par ailleurs, et plus généralement, les candidats reconnaissent qu'ils ne disposent d'aucun droit à obtenir connaissance de documents non communiqués dans le cadre du présent appel à projets.

Il est d'ores et déjà entendu que la Ville n'encourt aucune responsabilité à l'égard du candidat, à raison de la présente procédure d'appel à projets. En conséquence, le candidat renonce d'ores et déjà à engager la responsabilité de la Ville au titre de la présente procédure d'appel à projets.

Procédure

Signature du compromis et de l'acte de vente

A l'issue de la décision des Commissions, le candidat retenu sera invité à signer le compromis de vente.

Ensuite, le Conseil Municipal de la Ville de Metz délibérera sur l'offre retenue par les Commissions et le cas échéant autorisera M. le Maire ou son représentant à signer le compromis de vente et l'acte de vente. (Dans le cas où le compromis n'aurait pas pu être signé par l'acquéreur préalablement à la présentation au Conseil Municipal, il devra être signé au maximum quatre mois après passage en Conseil municipal). Passé le délai de 4 mois, la Ville de Metz aura la possibilité de ne pas donner suite avec le lauréat et de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement.

S'en suivra, la signature du compromis par la Ville de Metz. Le permis de construire devra être déposer au plus tard 6 mois après la signature du compromis, cette clause fera l'objet d'une condition suspensive dans le compromis. Puis la signature de l'acte de vente par les deux parties devra intervenir dans un délai maximum de 18 mois à compter de la signature du compromis.

Le candidat accepte que le notaire rédacteur du compromis de vente et de l'acte de vente soit un notaire désigné par la Ville.

L'acquéreur pourra demander que le notaire désigné par la Ville soit assisté d'un second notaire.

Procédure

Calendrier

- Réception des offres : le vendredi 2 décembre 2022 à 12h00.
- Commissions d'attribution qui procèdent à l'analyse des offres : janvier 2023
- Décision du Conseil Municipal : janvier 2023
- Signature du compromis de vente par la Ville : 1^{er} semestre 2023
- Signature de l'acte authentique : 2^{ème} semestre 2023

Ce calendrier pourra être amené à évoluer à l'initiative de la Ville.

Contacts

Contact : Mairie de Metz – Pôle Urbanisme - poleurbanisme@mairie-metz.fr