

**AVIS D'APPEL OUVERT A CANDIDATURES**

**CESSION AMIABLE D'UN IMMEUBLE COMMUNAL  
APPARTENANT A LA VILLE D'INGWILLER**

***ENSEMBLE IMMOBILIER 34 RTE DE HAGUENAU A INGWILLER***



**Modalités de présentation des offres d'acquisition**

Offre à remettre sous double enveloppe par lettre recommandée avec accusé de réception ou à déposer directement à la Mairie d'INGWILLER au plus tard le : **Vendredi 10 septembre 2021 à 16h00**

## **SOMMAIRE**

### **I. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES**

1. Modalités de la consultation
2. Désignation du bien
3. Origine de propriété
4. Situation d'occupation
5. Servitudes
6. Urbanisme
7. Diagnostics
8. Conditions particulières

### **II. LES CANDIDATS**

### **III. ORGANISATION DE LA CONSULTATION**

1. Garantie et clause pénale
2. Organisation des visites
3. Consultation du dossier
4. Confidentialité

### **IV. PROCEDURES DE L'APPEL A CANDIDATURES**

1. Indication relative au prix
2. Présentation des candidatures
3. Date limite de réception des candidatures
4. Date limite de validité des offres formulées par le candidat
5. Contenu des propositions
6. Choix du candidat

### **V. PAIEMENT DU PRIX, DE LA GARANTIE ET DES FRAIS**

1. Mode de paiement
2. Dépôt de garantie
3. Frais à payer en sus du prix

### **VI. ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

## **I. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES**

Les communes n'ont pas d'obligation de mise en concurrence préalablement à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé. Cependant la ville d'INGWILLER a souhaité ouvrir largement la vente des biens immobiliers situés 34 Rte de Haguenau à un appel ouvert à candidatures.

### **1. Modalités 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 aux biens concernés.

La consultation est organisée par la ville d'INGWILLER.

La ville d'INGWILLER tient à la disposition de toute personne intéressée le présent cahier des charges qui est également consultable sur le site internet de la ville : <https://mairie-ingwiller.eu/>

### **2. Désignation des biens**

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé de terrains bâtis et non bâtis :

#### ➤ Section 11 n° 260 :

Terrain bâti d'une contenance de 1 707 m<sup>2</sup> avec un hangar de stockage en bois d'une emprise au sol de 220 m<sup>2</sup> et un ancien bâtiment administratif construit en 1979 qui comportait jusqu'en 2002 (fin d'exploitation du site par l'ancien propriétaire) des bureaux et un logement au premier étage ainsi qu'un grand sous-sol.

Le bâtiment principal est composé d'un sous-sol d'environ 217 m<sup>2</sup>, d'un RDC d'environ 228 m<sup>2</sup>, d'un étage d'environ 222 m<sup>2</sup> et d'un grenier non aménagé. La superficie utile totale est environ de 667 m<sup>2</sup>. Murs en pierre, brique et béton ; dalle en béton sur tous les niveaux du bâtiment ; toiture tuiles béton, volets roulants PVC, fenêtres à double vitrage sur châssis PVC.

Le bâtiment avait été acquis par la commune pour y installer l'école de musique. Des travaux d'aménagement ont été réalisés dans cette perspective, notamment des travaux de démolition à l'intérieur du bâtiment ainsi que des travaux structurels au niveau du sous-sol. Le projet a été abandonné en 2014 lors du dernier changement de municipalité.

#### ➤ Section 11 n° 273, 272, 261, 159, 156, 271, 270, 155 :

Terrains non bâtis à l'état de friche partiellement en zone inondable.

Tableau récapitulatif des biens faisant l'objet du projet de cession :

Type de bien	Références cadastrales		Adresse	Surface en m2	Surface en ares	Zone PLUI
	Section	N°				
Terrain bâti	11	260	34 Rte de Haguenau 67340 Ingwiller	1707	17.07	UB
Terrain non bâti	11	261	34 Rte de Haguenau 67340 Ingwiller	1217	12.17	N
Terrain non bâti	11	159	34 Rte de Haguenau 67340 Ingwiller	279	02.79	UB
Terrain non bâti	11	156	34 Rte de Haguenau 67340 Ingwiller	732	07.32	UB
Terrain non bâti	11	155	34 Rte de Haguenau 67340 Ingwiller	765	07.65	N
Terrain non bâti	11	270	34 Rte de Haguenau 67340 Ingwiller	10	00.10	N
Terrain non bâti	11	271	34 Rte de Haguenau 67340 Ingwiller	10	00.10	UB
Terrain non bâti	11	272	34 Rte de Haguenau 67340 Ingwiller	15	00.15	N
Terrain non bâti	11	273	34 Rte de Haguenau 67340 Ingwiller	15	00.15	UB

### **3. Origine de propriété**

Le bien est inscrit au livre foncier d'INGWILLER, ouvert au nom de la commune d'INGWILLER.

La propriété résulte d'un acte de vente reçu le 19 septembre 2011 par Maître Christian GRIENEISEN, Notaire à LA WANTZENAU.

### **4. Situation d'occupation**

Le bien est libre de toute occupation ou location de personne ou d'objet.

### **5. Servitudes**

- A) Le bien vendu est grevé de l'inscription suivante : Servitude au profit de l'Etat français consistant en une restriction au droit de disposer et d'utiliser.

Cette inscription a été prise en vertu d'un acte reçu par Maître Edmond GRESSER, notaire associé à LA WANTZENAU, le 19 décembre 2008 rép. N°50.305. et dont les termes sont relatés dans l'acte de vente du bien à la Commune.

- B) Les parcelles cadastrées section 11 n° 156, 159 et 260 sont concernées par l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2019 portant création d'un SIS n°67SIS06766 sur le site : ALBUS (anc. USINE KÖMMERLING) - 34 ROUTE DE HAGUENAU.

L'arrêté et le document d'information SIS sont disponibles à l'adresse suivante :

[https://www.bas-rhin.gouv.fr/content/download/33326/225161/file/18\\_67SIS06766\\_Ingwiller-Menchoffen.pdf](https://www.bas-rhin.gouv.fr/content/download/33326/225161/file/18_67SIS06766_Ingwiller-Menchoffen.pdf)

## **6. Urbanisme**

Les biens sont situés en zone UB et N du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Hanau en vigueur.

L'ensemble des pièces graphiques et écrites du PLUi est publié sur le géoportail de l'urbanisme à l'adresse suivante :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=7.480010999999999&lat=48.871532000000003&zoom=13&mlon=7.480011&mlat=48.871532>

**Les dispositions applicables au secteur UB** sont précisées au chapitre II, page 41, du règlement du PLUI du Pays de Hanau disponible à l'adresse suivante :

[https://wxs-gpu.mongeoportail.ign.fr/externe/documents/DU\\_200067783\\_A/d0e6fa423cd9c626e5ba0d8a44dd7db0/200067783\\_reglement\\_20191219\\_A.pdf](https://wxs-gpu.mongeoportail.ign.fr/externe/documents/DU_200067783_A/d0e6fa423cd9c626e5ba0d8a44dd7db0/200067783_reglement_20191219_A.pdf)

**Les dispositions applicables au secteur N** sont précisées au titre V, page 123, du règlement du PLUI du Pays de Hanau disponible à l'adresse suivante :

[https://wxs-gpu.mongeoportail.ign.fr/externe/documents/DU\\_200067783\\_A/d0e6fa423cd9c626e5ba0d8a44dd7db0/200067783\\_reglement\\_20191219\\_A.pdf](https://wxs-gpu.mongeoportail.ign.fr/externe/documents/DU_200067783_A/d0e6fa423cd9c626e5ba0d8a44dd7db0/200067783_reglement_20191219_A.pdf)

## **7. Diagnostics**

Les diagnostics obligatoires relatifs au terrain bâti seront fournis lors de la promesse de vente.

## **8. Conditions particulières**

### **➤ Absence de garanties de la commune :**

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

Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité du bien vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

➤ **Rédaction de la promesse de vente et de l'acte de vente**

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de la promesse de vente et de l'acte de vente soit Maître Joëlle RASSER, notaire à Ingwiller.

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur pourra demander que Maître Joëlle RASSER soit assistée d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

➤ **Délais de réalisation**

La promesse de vente devra être signée dans les deux mois suivant la délibération du Conseil Municipal désignant l'acquéreur et autorisant Monsieur le Maire à vendre le terrain. L'acte de vente devra être conclu dans les trois mois suivants la promesse de vente.

## **II. LES CANDIDATS**

Toute personne intéressée pourra déposer une offre dans le respect des formes et délais précisés ci-après.

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banque, notaire, avocat...) et sont invités à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier leur capacité financière à réaliser l'acquisition.

Pour le cas où l'acquéreur n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s'oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la loi pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.

Le candidat devra préciser :

➤ **Si personne physique :**

- Identité complète : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques et électroniques, fax, nationalité, profession

➤ **Si personne morale :**

- extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent ;
- dénomination sociale détaillée, capital social, siège social, coordonnées, statuts à jour, datés et certifiés conformes par le candidat acquéreur ;
- Le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquies sa capacité financière (joindre le dernier bilan) ;
- Une 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 ;

➤ **Pour les candidats étrangers**

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

### **III. ORGANISATION DE LA CONSULTATION**

#### **1. Garantie et clause pénale**

Tout candidat, dont l'offre aura été acceptée par la ville devra, le jour de la signature de la promesse unilatérale de vente, verser, à titre d'immobilisation, le montant correspondant à 5% de son offre au moyen d'un virement bancaire sur le compte de l'Etude de Maître Joëlle RASSER, Notaire à Ingwiller.

Quittance du versement de cette garantie sera donnée dans la promesse unilatérale de vente.

Ce versement ne portera en aucun cas d'intérêt.

Dans tous les cas, les frais engendrés par ledit versement restent à la charge exclusive du candidat.

En cas de non-respect des modalités et délai du versement, la commune pourra se prévaloir de la caducité de l'offre par simple notification au candidat et sans autre formalisme. Après notification de la caducité de l'offre, la commune pourra retenir l'offre classée juste après l'offre devenue caduque.

#### **2. Organisation des visites**

Des visites sur place pourront être organisées sur rendez-vous en téléphonant à la mairie au 03.88.89.19.01.

#### **3. Consultation du dossier**

Toute information complémentaire se rapportant au bien ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée en téléphonant à la mairie au 03.88.89.19.01.

#### **4. Confidentialité**

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 ci-après relaté, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire 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 emportant transfert de propriété des Immeubles.

Toutes les informations transmises par la Ville de INGWILLER relatives au projet visé par le présent document font l'objet d'une obligation de confidentialité.

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

#### **IV. PROCEDURES DE L'APPEL A CANDIDATURES**

##### **1. Indication relative au 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 toute autre type de proposition.

Le prix proposé par le candidat sera un prix net pour la Ville d'INGWILLER, hors taxes et hors frais notariés et droits de mutation.

Le prix plancher fixé par la commune est de 200 000 €. Toute offre inférieure à ce prix plancher, sera considérée comme nulle et non avenue. Le candidat ainsi évincé ne pourra se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la Ville d'INGWILLER.

La Ville se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation et de refuser toute offre qui lui paraîtrait insuffisante au regard du marché et de la valeur du bien (y compris en cas d'offre supérieure ou égale au prix plancher).

##### **2. Présentation des candidatures**

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et 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).

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions en très gros caractères :

**« CANDIDATURE A L'ACQUISITION DU BIEN 34 RTE DE HAGUENAU »**



**« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER »**

et contenant une seconde enveloppe cachetée au nom du candidat dans laquelle se trouveront l'ensemble des documents visés aux points II et IV.6 du présent cahier des charges ainsi que l'offre de prix du candidat.

La lettre de proposition d'acquisition contenant l'offre d'achat doit être rédigée en français et signée par le (les) candidat(s) personne physique ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé à la Mairie d'INGWILLER.

IMPORTANT : la date prise en compte pour la participation à cet appel d'offres est la date réelle de réception par la Mairie d'INGWILLER et non la date d'envoi

**3. Date limite de réception des candidatures**

La date limite de réception des candidatures est le : **Vendredi 10 septembre 2021 à 16h00**

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus (la date retenue est celle de réception et non celle d'envoi).

**4. Délai de validité des offres formulées par les candidats**

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut pas être rétractée. Après analyse des offres, un courrier sera adressé aux candidats afin de les informer de la suite donnée à leur candidature. En cas de réponse négative de la part de la Ville, l'offre faite par le candidat devient alors caduque.

**5. Contenu des propositions**

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

**A) Données financières**

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- 1) Une offre de prix pour l'acquisition du bien ;
- 2) Les informations relatives au projet du candidat : un plan de financement du projet d'acquisition, la description du projet envisagé (travaux à réaliser, aménagement / modification du bâtiment, éventuels impacts sur les abords), la destination du bien, l'impact positif du projet pour la commune.

## **B) Données juridiques**

- 1) La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.
- 2) L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles prévues par des dispositions d'ordre public ;
- 3) Dans cette offre, le candidat agréé expressément le présent cahier des charges ;
- 4) Le candidat doit manifester sa volonté de signer la promesse de vente et l'acte de vente selon le calendrier indiqué au paragraphe I.8. : délais de réalisation ;
- 5) L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française ;
- 6) L'offre doit être formulée en euros.

## **6. Choix du candidat**

La commune d'Ingwiller choisira librement l'offre parmi celles qui lui sont parvenues selon les modalités sus-décrites.

Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse et vers la proposition de projet la plus intéressante. Elle appréciera également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

Il n'y pas de pondération fixée à ce jour au regard de ces critères dont la liste du présent paragraphe n'est pas exhaustive et la Commune reste libre de fixer des éventuelles pondérations.

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- Montant de l'offre proposée et niveau de garanties apportées pour le financement du projet (pour être valable, l'offre doit contenir les modalités de financement de l'opération) ;
- Qualité globale du projet proposé et son caractère structurant pour la commune (développement économique et commercial, création d'emplois, création d'un habitat de qualité, développement culturel...).

La commune d'INGWILLER 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 aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

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

Enfin, et en fonction des offres présentées, la commune se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. La commune n'aura pas à justifier sa décision.

Il est rappelé que la commune n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

## **V. PAIEMENT DU PRIX, DE LA GARANTIE ET DES FRAIS**

### **1. Mode de paiement**

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

Aucun paiement à terme, en totalité ou en partie ne sera accepté par la commune.

Le prix d'acquisition est payé, le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire sur le compte du notaire.

A défaut du versement du prix, il sera application des dispositions de la promesse.

### **2. Dépôt de garantie**

L'indemnité d'immobilisation sera égale à 5% du montant de l'offre du candidat. Le versement de cette indemnité devra être effectué par celui-ci, à titre de garantie et de clause pénale, au comptant et en totalité, le jour de la signature de la promesse de vente (quittance en sera donnée dans la promesse de vente).

### **3. Frais à payer en sus du prix**

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, droits d'enregistrement, tous frais et contribution de sécurité immobilière se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire (ou des notaires) et des honoraires de ses conseils.

## **VI. ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation des dispositions du présent document, seul est compétent le tribunal administratif de Strasbourg (67).