

AVIS D'APPEL OUVERT A CANDIDATURES

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

BÂTIMENT 1 RUE DE LA GARE 67340 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 28 novembre 2025 à 12h00**

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

VII. PLAN DE SITUATION ET EXTRAIT CADASTRAL

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 souhaite ouvrir largement la vente du bâtiment situé 1 rue de la Gare 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 et descriptif du bien

Il s'agit d'un immeuble à usage mixte commercial et habitation situé 1 rue de la Gare à 67340 Ingwiller, à proximité immédiate du centre historique, sur le terrain cadastré section 5 n°21 d'une superficie de 5.42 ares.

Il est précisé que le bien à vendre se limite au bâtiment et au terrain correspondant à son emprise au sol. La partie non bâtie de la parcelle cadastrée section 5 n°21 n'est pas à vendre. Néanmoins, la cession d'une portion restreinte du terrain non bâti longeant les façades du bâtiment est envisageable en fonction des besoins du projet de l'acquéreur.

Le bien dispose d'un accès à la voie publique (rue de la Gare) et se trouve desservi par les réseaux.

L'immeuble datant de 1905 (source Baltic), est composé d'un sous-sol, d'un RDC, d'un étage, de combles non aménagés et de dépendances.

A l'origine, l'immeuble était affecté à l'exploitation d'un garage automobile / atelier de réparation de bus, dont une partie des bâtiments a été détruite.

L'immeuble a ensuite été dédié à un cabinet de gynécologie au rez-de-chaussée et à un usage d'habitation à l'étage.

Le bien est composé de deux bâtis communiquant entre eux, imbriqués l'un dans l'autre, reliés par un couloir couvert :

- le bâti à l'avant comprend le local commercial au rez-de-chaussée et une portion de la partie logement à l'étage ;
- le bâti à l'arrière comprend un ancien atelier/garage situé au rez-de-chaussée, accessible depuis l'arrière du bâtiment, ainsi qu'une partie logement à l'étage, communiquant avec la partie habitation du bâti à l'avant.

Le bien dispose d'une terrasse sur rue à l'étage, sur toute la longueur du bâtiment, avec balustrade en fer forgé. Le mur en façade sur rue à l'étage est en briques, les encadrements de fenêtres sont en pierre de taille en grès des Vosges.

Le bâti à l'arrière, donnant sur le parking, est composé de matériaux hétéroclites (briques, crépi ancien). Une ancienne porte de garage, une fenêtre et une ancienne porte ont été murées à l'aide de briques à l'état brut. Une porte métallique donne accès à la partie atelier à l'arrière.

Sous-sol

Le sous-sol est constitué de deux caves séparées en terre battue, occupant environ 85 m² de surface réelle (soit environ 1/3 de la surface du bâti au sol). Une grande salle accueille le chauffe-eau, ainsi que deux anciennes chaudières au fuel, hors d'usage.

Local commercial (rez-de-chaussée)

Le local commercial dispose de deux entrées :

- Une entrée située sur le côté du bâtiment donne accès à un couloir desservant le local commercial au rez-de-chaussée et le logement à l'étage.
- Une entrée permettant l'accès direct au local commercial, depuis la rue de la Gare.

La façade sur rue est entièrement vitrée.

Le local commercial est constitué d'un grand hall d'accueil ainsi que de plusieurs pièces dont certaines avec point d'eau, une cuisine située à l'arrière, une cave et un WC.

Partie habitation (étage)

La partie du bâti donnant sur la rue est composée d'un salon-salle à manger, de quatre chambres dont trois chambres en enfilade donnant sur la terrasse et d'une salle de bains avec WC.

La partie du bâti donnant à l'arrière est composée d'une chambre, d'une grande cuisine aménagée, à droite de laquelle se trouve une salle de bains mansardée et de WC séparés.

Un escalier en bois donne accès aux combles.

Surfaces relevées par le vendeur :

- Surfaces utiles approximatives au rez-de-chaussée : 25,7 m² + 32,2 m² + 5,5 m² + 6,5 m² + 2,5 m² + 1,25 m² + 3,7 m² + 10,5 m² + 12,5 m² = **100,35 m²**
 - Surfaces habitables approximatives à l'étage : 14,4 m² + 14,6 m² + 12,3 m² + 14,6 m² + 6,5 m² + 6,6 m² + 19,6 m² + 1,5 m² + 4,0 m² + 13,7 m² + 23 m² = **130,8 m²**
- Soit un total de **231,15 m²**.

Etat général du bien : mauvais état d'entretien général, importants travaux de rénovation extérieure et intérieure à prévoir, toiture à revoir, mise aux normes électriques, remplacement des fenêtres et des volets, cuisines et salles de bains à remplacer, aménagement d'un accès handicapé à prévoir pour l'accès au local commercial, travaux d'adaptation aux normes en vigueur à prévoir.

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 14 novembre 2019 par Maître Joëlle RASSER, Notaire à INGWILLER.

4. Situation d'occupation

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

5. Servitudes

- Aucune servitude n'est à ce jour inscrite au livre foncier en ce qui concerne la parcelle cadastrée section 5 n°21. A noter que la parcelle limitrophe cadastrée section 5 n°20 (fonds servant) est grevée d'une servitude de passage au profit de la parcelle cadastrée section 5 n° 19 (fonds dominant).
- Inscription au titre des monuments historiques / périmètre de protection : le bien est situé dans le périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques. L'ensemble des travaux situés dans ce périmètre doivent faire l'objet d'une instruction préalable par l'architecte des bâtiments de France.

6. Urbanisme

Le bien est couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de HANAU, approuvé le 19/12/2019 et modifié le 27/10/2022.

L'emprise est située en zone UAp qui correspond au centre ancien – secteur patrimonial.

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

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=7.478836847286189&lat=48.872854814647496&zoom=19&mlon=7.479116&mlat=48.873187>

Les dispositions applicables au secteur UAp sont précisées au chapitre I, page 32, du règlement du PLUi du Pays de Hanau disponible à l'adresse suivante :

https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_200067783_A/8e7307055ce32755a1de8e59f59d75c6/200067783_reglement_20240417_A.pdf

7. Diagnostics

Tableau de synthèse des diagnostics réalisés :

Plomb	>Présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur
Amiante	>Présence de matériaux et produits contenant de l'amiante (dalles de sol couloir RDC, volets coupe-feu et tablette radiateur 1 ^{er} étage).
DPE	>Consommation énergie : 401 kWh/m ² /an (Classe G - logement extrêmement peu performant) >Emission de CO ₂ très importantes : 127 kg CO ₂ /m ² /an (Classe G)
Electricité	>Installation intérieure d'électricité comportant des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles représentent
Assainissement	>bien raccordé au réseau public d'assainissement avec 2 branchements sans regard de branchement. Absence de ventilation hors toiture. Anomalies constatées ne nécessitant pas de travaux obligatoires.

Les diagnostics complets peuvent être fournis sur demande.

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 sera choisi par le vendeur.

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur pourra demander le notaire choisi par le vendeur soit assisté d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

➤ Délais de réalisation

La promesse de vente devra être signée dans les deux mois suivants la délibération du Conseil Municipal désignant l'acquéreur et autorisant Monsieur le Maire à vendre le bien. 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'acquérir ainsi que la capacité financière de la société (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'étude notariale choisie par la commune.

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.

Il n'est pas prévu de prix plancher mais 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.

Le candidat évincé ne pourra se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la Ville d'INGWILLER.

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 1 RUE DE LA GARE 67340 INGWILLER »

« 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 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 s'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 28 novembre 2025 à 12h00**

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

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'orientera 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 a 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, qualité architecturale du projet...).

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 fait 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

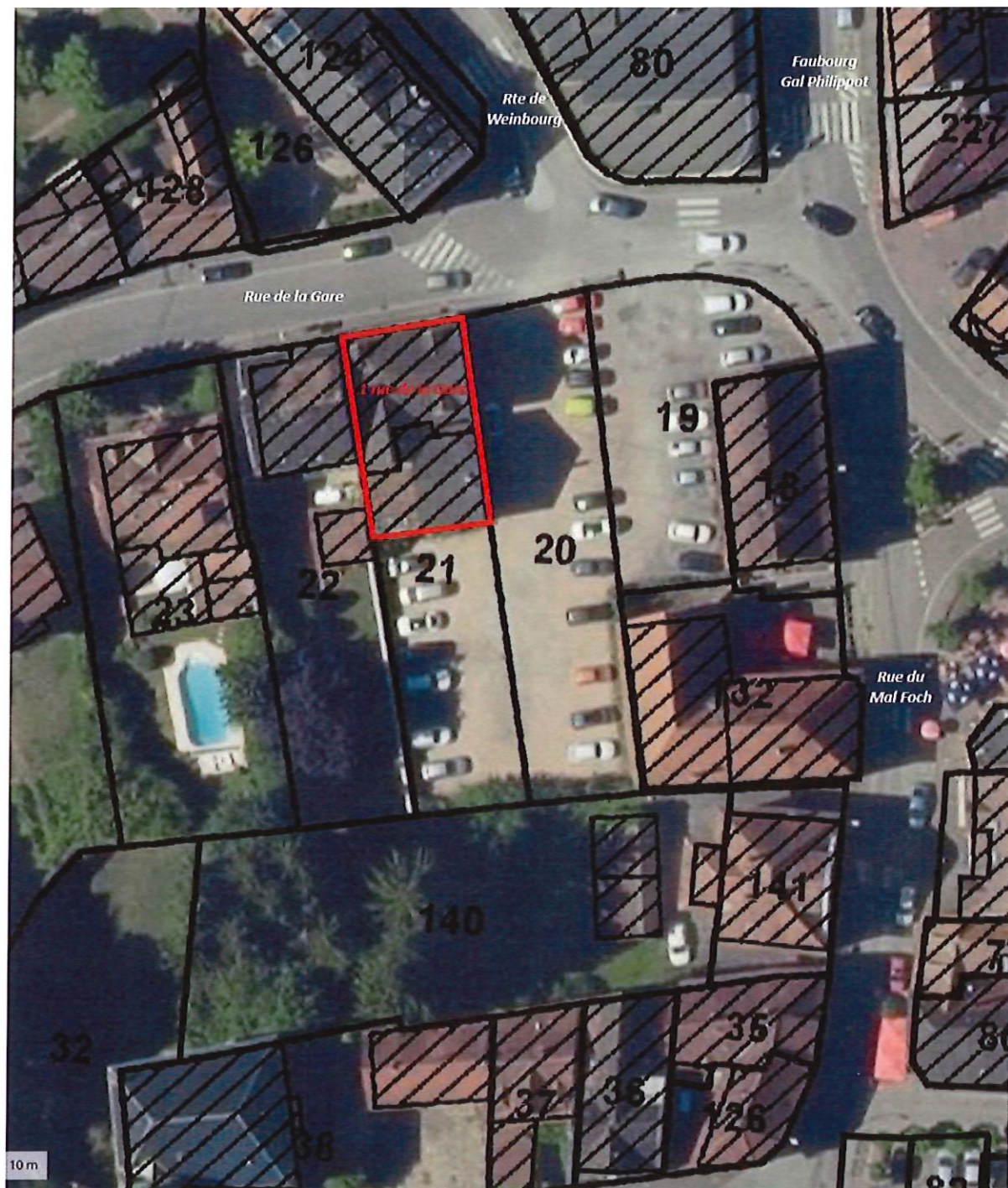
Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, droits d'enregistrement, tous frais et contribution de sécurité immobilière se rapportant à la vente.

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).

VII. PLAN DE SITUATION ET EXTRAIT CADASTRAL



Département :
BAS RHIN

Commune :
INGWILLER

Section : 5
Fouille : 000 6 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 25/04/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des Impôts foncier suivant :
SDIF du BAS RHIN - PTGC
20 RUE GASTON ROMAZZOTTI CS
25165 67215
67215 MOLSHEIM CEDEX
tél. 03 88 47 06 38 - fax
plgc.bas-rhin@dglp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

