

VILLE D'AIX EN PROVENCE



Aix en Provence
LA VILLE

CESSION D'UN IMMEUBLE
DE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE

OFFICE DE TOURISME
situé Place de la Rotonde

**AVIS D'APPEL DE CANDIDATURES
EN VUE DE LA CESSION AMIABLE
DE L'IMMEUBLE DE L'OFFICE DE TOURISME**

MODALITES DE PRESENTATION DES OFFRES

I - OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

La Ville d'Aix-en-Provence organise un appel de candidatures en vue de la cession amiable d'un bien immobilier communal dénommé OFFICE DE TOURISME.

1. Mode de consultation

La base de cette consultation est constituée par le présent document et ses annexes, contenant les informations juridiques, administratives et techniques disponibles, relatives à cet immeuble proposé à la vente.

La consultation est conduite par :

La Direction du Foncier et de la Gestion du Patrimoine de la Ville d'Aix-en-Provence, Hôtel de Ville, 13 616 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 1.

⇒ Madame Cécilia MANTET-MISTRAL 04.42.91.91.30

⇒ Monsieur Michel FANTONI 04.42.91.97.47

Mail : ventes-foncier@mairie-aixenprovence.fr

Ce service tient à la disposition des intéressés les documents relatifs à cette consultation.

2. Désignation de l'immeuble

Un immeuble dénommé Office de Tourisme, situé sur la commune d'Aix, en bordure de la Place de la Rotonde, à la jonction des avenues des Belges et Victor Hugo, longé au Sud et au Sud Est par la rue Gontard.

Cet immeuble s'étend sur une unité foncière d'environ 6 ares 13 centiares, correspondant à :

- parcelle cadastrée AL n° 01, pour une contenance de 3 ares 73 centiares,
- parcelle cadastrée AL n° 47, pour une contenance de 14 centiares,(sous réserve de rectification d'erreur cadastrale)

- et, pour le surplus, à quatre parcelles, en cours de création, réservées au cadastre par le document d'arpentage 95.22.G sous les références suivantes :

- o AL n° 77 pour une contenance de 1 are 99 centiares,
- o AL n° 78 pour une contenance de 14 centiares,
- o AL n° 79 pour une contenance de 7 centiares,
- o AL n° 80 pour une contenance de 6 centiares,

qui seront distraites du domaine public communal, telles que lesdites parcelles sont figurées sur le plan intitulé « Plan Parcellaire », dressé par la SCP POUSSARD BORREL, géomètre expert à Aix en Provence, dont un exemplaire demeurera ci-joint après visa des parties.

Etant précisé que les quatre parcelles qui seront distraites du domaine public communal seront, en vue de la réitération des présentes en la forme authentique, créées et cadastrées par les soins du même géomètre expert à la charge et aux frais du vendeur.

Cette propriété consiste en :

Un immeuble construit en 1973 par la ville D'Aix en Provence sur les plans de l'urbanisme Gilbert Weil afin d'y accueillir l'Office de Tourisme de la Ville d'Aix. Il est composé d'un rez-de-chaussée, d'un important sous-sol sur deux niveaux dont un partiel, d'une mezzanine, formant une surface totale hors œuvre nette de l'ordre de 1 166 m².

Tels au surplus que les biens et droits immobiliers existant, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, dépendances, droits y attachés sans exception ni réserve.

Caractéristiques principales de l'OFFICE DE TOURISME.

Le bâtiment est vendu en l'état.

Il est constitué d'une structure poteaux/poutres :

Poteaux béton (revêtement pierre) en façades Nord et Sud, avec murs rideau vitrés côté Rotonde, les Belges et Victor Hugo, un plancher béton en rez-de-chaussée et une structure métallique formant mezzanine à l'étage.

La toiture est constituée d'éléments préfabriqués posés sur des poutres métalliques supportées par les poteaux.

Le sous-sol est enterré côté place de la Rotonde, mais est éclairé par des fenestrons sur la façade arrière.

Les plateaux sont constitués de cloisons légères, carrelages au sous-sol, travertin et terre cuite au rez-de-chaussée.

Le bâtiment est raccordé aux réseaux divers et dispose d'une chaufferie au gaz.

La surface développée hors œuvre nette est de l'ordre de 1 166 m² environ.

Figure en annexe l'étude foncière et topographique établie par M. Jean-René POUSSARD BORREL, Ingénieur Géomètre ESGT/annexe 1.

3. Situation d'occupation

- Le bâtiment est actuellement dévolu aux services de l'Office de Tourisme d'Aix.

Ces services ne pourront quitter les lieux qu'une fois construit et livré, le nouvel Office de Tourisme. Cette livraison est fixée au 30/11/2011.

- La cession s'opèrera en deux temps :
 - Signature par le candidat choisi d'un compromis de vente assorti d'une condition suspensive de sa désaffectation à l'utilité publique et de son déclassement du domaine public. Cette condition suspensive ne pourra être remplie qu'au moment où le nouvel Office de Tourisme sera livré, après sa construction, et sera donc à même d'être affecté à l'usage qui lui est dévolu, permettant, par là-même, de prononcer la désaffectation et le déclassement du bien cédé. La date de livraison du nouvel Office de Tourisme est fixée au 30/11/2011.
 - Signature d'un acte définitif de réitération du compromis de vente, dès l'effectivité de la désaffectation et du classement, fixée au 15/01/2012.

Le projet de compromis de vente figure en annexe n° 2.

4. Urbanisme

Les parcelles qui accueillent aujourd'hui l'Office de Tourisme sont classées au plan d'occupation des sols en zone UA et UB1. (Règlement du POS téléchargeable en annexe)

➤ Le terrain d'assiette de l'actuel Office de Tourisme est situé sur le site inscrit de la Rotonde (SI 10) pris par arrêté du 1^o juin 1943.

A ce titre, ce lieu est protégé depuis lors, par une inscription à l'inventaire des sites, et placé sous la protection de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Est inscrit l'ensemble urbain formé par la place de la Rotonde et les artères qui y débouchent. L'inscription englobe précisément tout ce qui contribue à la qualité de l'environnement urbain du lieu. « La mesure s'applique aux chaussées de façade à façade, aux arbres, fontaines, squares et monuments publics (kiosque, statue) ainsi qu'aux façades des immeubles et aux jardins particuliers visibles de la Rotonde ».

➤ Les parcelles supportant l'Office de Tourisme font également l'objet d'une servitude de protection des monuments historiques en raison de la présence alentour de nombreux immeubles inscrits ou classés monuments historiques.

Ainsi, tant au titre du site inscrit que la servitude de protection des monuments historiques, toute modification de l'aspect du bâtiment requiert l'autorisation préalable prévue aux articles L 621-31, L 341-7, et L 341-10 du Code du Patrimoine.

➤ Le bâtiment est situé dans le périmètre de sensibilité archéologique défini par la DRAC. Si des travaux devaient être réalisés dans le tréfonds du bâtiment, ils entraîneraient une prescription de diagnostic archéologique.

➤ **Il est à noter qu'à proximité de l'Office de Tourisme se situent le parking Mignet (800 places) et le parking de la Rotonde (1800 places) dans lesquels l'acquéreur obtiendra de la SEMEPA (déléataire du service public concerné), s'il le souhaite, quelques places de stationnement en location ou en amodiation, selon son choix.**

5.

Diagnostics techniques

➤ Rapport des états parasitaires du bâtiment, établi le 11/03/2010 par la Société OMEGA EXPERTISE/annexe n° 3.

➤ Dossier technique amiante, établi le 11/03/2010 par OMEGA EXPERTISE/annexe n° 4.

- Diagnostic de performance énergétique, établi le 12/03/2010 par OMEGA EXPERTISE/annexe 5.
- Rapport de vérification des installations électriques, établi le 17/02/2009 par SOCOTEC/annexe n° 6.
- Rapport de vérification périodique de la chaufferie gaz, établi le 07/05/2009 par QUALICONSULT EXPLOITATION / annexe n° 7.

6.

Situation juridique de l'immeuble

- L'immeuble appartient à la Ville d'Aix-en-Provence.
- L'immeuble est affecté par la Ville d'Aix-en-Provence à l'OFFICE DE TOURISME, dont elle envisage le transfert au plus tard le 30/11/2011.
- L'immeuble ne pourra faire l'objet d'une vente définitive, c'est-à-dire la signature d'un acte authentique de vente, qu'une fois prononcés sa désaffectation à l'utilité publique et son déclassement du domaine public. Il est précisé à ce sujet que la Ville d'Aix-en-Provence et la SEMEPA, dans le cadre de la concession de la ZAC SEXTIUS MIRABEAU, font en sorte qu'un nouvel OFFICE DE TOURISME soit édifié dans cette opération d'urbanisme pour une livraison fixée au 30/11/2011.

7. Absence de garantie

La vente est faite sans autre 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 de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente, qui interviendra, ainsi qu'il est dit plus haut, dès la libération de l'immeuble.

Le vendeur ne garantit pas le contenu des plans, relevés de surfaces, diagnostics et études, contenus dans le dossier d'appel de candidatures, établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

8. Assurance

La Ville, vendeur de l'immeuble sous condition suspensive, devra pendant toute la durée où elle continuera de l'occuper, assurer l'immeuble jusqu'à la signature de l'acte définitif de vente.

II – LES CANDIDATS

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

Dans tous les cas, ils devront produire un dossier comportant :

- nom ou dénomination,
- coordonnées,
- statuts éventuellement,
- copie certifiée conforme du pouvoir 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 du compromis de vente et, le moment venu, de l'acte authentique de vente.
- surface financière,
- note décrivant les raisons qui motivent cette volonté d'acquisition ainsi que les objectifs que l'on se propose d'atteindre et les moyens que l'on compte y affecter pour ce faire.

Pour les candidats étrangers :

- documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,
- un avis juridique (légal opinion) en français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature du compromis de vente et, le moment venu, de l'acte authentique de vente, et que la personne morale acquéreur a toute capacité pour acquérir.

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires, et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, architectes...).

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1. Garantie

Les candidats qui souhaitent prendre part au présent appel de candidatures doivent verser une garantie fixée à vingt mille euros (20.000 €) à constituer au moment du dépôt de l'offre.

Elle peut prendre la forme :

- soit d'une caution bancaire irrévocable et garantie à première demande, d'une durée maximale de six mois,
- soit d'un chèque de banque, établi à l'ordre du Trésor Public. Ce chèque sera immédiatement encaissé.

Dans les deux cas ci-dessus, la Banque émettrice doit être un établissement de premier plan, ayant son siège social en France. En toute hypothèse, les frais engendrés par la constitution de la garantie restent à la charge exclusive du candidat.

Pour le candidat retenu, le montant de la garantie, si elle fait l'objet d'un chèque de banque, est imputé sur l'acompte versé à l'appui de la signature du compromis de vente.

Pour les candidats écartés, la garantie leur est remboursée ou restituée, sans intérêts, sur présentation de la lettre leur notifiant le refus de l'acceptation de leur offre.

2. Organisation des visites

Les visites sont organisées exclusivement sur rendez-vous. Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent en formuler la demande auprès de :

**La Direction du Foncier et de la Gestion du Patrimoine
de la Ville d'Aix-en-Provence**

dont les coordonnées figurent ci-dessus.

Ils doivent indiquer notamment l'identité des visiteurs et leur nombre. A l'appui de cette demande, le candidat doit attester de sa réelle intention de prendre part à la consultation.

Les visites sont organisées conjointement par les services du Foncier de la Ville d'Aix-en-Provence et les services de la SEMEPA.

Les candidats sont invités, à leur frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, 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 comportant transfert de propriété de l'immeuble.

3. Consultation du dossier

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble et aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée à :

**La Direction du Foncier et de la Gestion du Patrimoine
de la Ville d'Aix-en-Provence**

IV – PROCEDURE DE L'APPEL DE CANDIDATURES

1. Calendrier

- date de publicité :
→ juin 2010/ septembre 2010
- date limite de retrait du dossier :
→ 15 septembre 2010
- date limite des visites (sur rendez vous)
→ 1^{er} octobre 2010
- date limite de dépôt des candidatures :
→ 15 octobre 2010
- date prévisionnelle de la décision d'attribution :
→ 16 décembre 2010
- date prévisionnelle de la signature du compromis de vente :
→ 15 janvier 2011
- date prévisionnelle de l'acte définitif de vente :
→ 15 janvier 2012

La cession s'opèrera en deux temps :

- Signature par le candidat choisi d'un compromis de vente assorti d'une condition suspensive de la désaffectation à l'utilité publique et de son déclassement du domaine public. Cette condition suspensive ne pourra être remplie qu'au moment où le nouvel OFFICE DE TOURISME sera livré, après sa construction et sera donc à même d'être affecté à l'usage qui lui est dévolu, permettant, par là-même, de prononcer la désaffectation et le déclassement du bien cédé. La date de livraison du nouvel OFFICE DE TOURISME est fixée au 30/11/2011.
- Signature d'un acte définitif de réitération du compromis de vente, dès l'effectivité de la désaffectation et du déclassement, fixée au 15 janvier 2012.

2. Indication relative au prix

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix exprimé dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

3. Présentation des candidatures

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 quelque soit sa forme juridique. Les documents justificatifs doivent être joints à l'appui.

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions : « Candidature à l'acquisition de l'immeuble de l'OFFICE DE TOURISME à Aix-en-Provence » - Ne pas ouvrir par le service du courrier », et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

La première enveloppe contenant l'acte de candidature et la garantie visée à l'article III-1.

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés au chapitre II et l'offre de prix.

Ces plis sont transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception à l'adresse suivante :

**Madame le Député Maire – Hôtel de Ville – Direction du Foncier et de la Gestion du Patrimoine « Candidature à l'acquisition de l'immeuble de l'OFFICE DE TOURISME »
13 616 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 1.**

4. Date limite de dépôt de candidature

➡ 15 octobre 2010,

Le cachet de la poste faisant foi

Les plis qui seraient déposés après la date limite ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

5. Délai de validité de l'offre formulée par ce 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 Ville d'Aix-en-Provence, envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre. Passé le délai de 3 mois suivant la date limite du dépôt de candidature, et faute pour la Ville de s'être prononcée

sur cette offre, le candidat est délié de tout engagement envers la commune.

6. Contenu des propositions

Outre l'offre de prix, la proposition doit comprendre les données suivantes :

Données juridiques :

- La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir l'immeuble à son profit.

- L'offre doit être assortie de la condition suspensive de désaffectation -déclassement.

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 l'avis d'appel à candidatures et ses annexes, et tout particulièrement du projet de compromis.

- L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

Données financières :

- Pour être valable, l'offre doit contenir : le justificatif de la garantie, les modalités du financement de l'opération.

- Le paiement du prix doit être effectué à hauteur de 30% (trente pour cent) le jour de la signature du compromis de vente et, au plus tard, pour le solde, au moment de l'entrée en jouissance de l'ensemble immobilier, c'est-à-dire signature de l'acte définitif.

Le candidat peut proposer dans son offre d'anticiper le paiement de tout ou partie du solde.

- Le candidat doit exposer aussi complètement que possible et 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.

7. Choix du candidat

La Ville d'Aix-en-Provence choisit librement l'acquéreur en fonction des offres reçues.

Concernant les données d'objectifs énoncées ci-dessus, l'accent est mis sur le fait que la Ville d'Aix accordera une attention particulière à la qualité du projet proposé et aux engagements pris pour mettre en valeur cet immeuble.

La Ville choisit en toute liberté le projet le mieux à même de garantir, la mise en valeur de cet immeuble, la notoriété et l'image de marque de la Ville, un impact positif sur le territoire communal.

La Ville d'Aix-en-Provence 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 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 Ville d'Aix en Provence n'aura pas à justifier sa décision.

8. Prix et modalités de paiement

Prix : le prix indicatif est de 8 millions d'euros hors taxes.

Modalités d'acquisition : le prix d'acquisition est payé à hauteur de 30 % (trente pour cent) à la signature de la promesse de vente au moyen d'un chèque de banque. Le montant de l'acompte versé par chèque de banque sera imputé sur le prix de la vente.

Dans le cas où le candidat aura fourni une garantie bancaire à l'appui de son acte de candidature (cf. article « 1. Garantie » du chapitre « III – Organisation de la consultation »), celle-ci lui sera restituée le jour de la signature du compromis de vente en contrepartie du versement de l'acompte sus-indiqué.

Le solde du prix d'acquisition est payé au plus tard, au moment de la signature de l'acte définitif.

Si le candidat propose un paiement de ce solde de prix par anticipation, il doit respecter l'échéancier correspondant à sa proposition, toujours par production de chèques de banque. Pour sûreté du paiement du solde du prix, l'acquéreur produit le jour de la signature du compromis de vente, un engagement de paiement à première demande d'un montant égal à 30 % (trente pour cent) du prix total d'acquisition. Cet engagement doit être constitué auprès d'un organisme bancaire de premier rang ayant son siège social en France et agréé par le vendeur. Au fur et à mesure des paiements effectués, le montant de ces derniers est imputé sur le montant initial de la garantie.

V – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toute contestation pouvant survenir à l'occasion du présent appel de candidatures sera portée devant la juridiction compétente du lieu de situation de l'ensemble immobilier.