



CESSION D'UN BIEN IMMOBILIER
DE LA COMMUNE DE VILLEFRANCHE-SUR-SAONE
DEPARTEMENT DU RHÔNE

AVIS D'APPEL A
CANDIDATURE EN VUE DE
LA CESSION D'UN BIEN
IMMOBILIER

Cahier des charges de la cession

SOMMAIRE

Préambule	3
PREMIERE PARTIE : OBJET DE LA CONSULTATION ET FORMALITES ADMINISTRATIVES	4
I- Identification du vendeur.....	4
II- Objet de la consultation : appel à candidature.....	4
III- Offre d'acquérir	5
A. Contenu de l'offre.....	5
1) Données juridiques	5
2) Données financières.....	6
B. Organisation des visites	7
IV- Présentation des candidatures, choix et conditions générales	8
A. Présentation des candidatures.....	8
B. Date limite de réception des offres.....	8
C. Délai de validité et caractère ferme de l'offre formulée par le candidat.....	8
D. Choix du candidat.....	9
F. Conditions générales de l'acquisition	10
1) Transfert de propriété	10
2) Absence de garantie.....	10
3) Impôts	11
4) Frais	11
DEUXIEME PARTIE : PRESENTATION DU BIEN	12
I- Désignation du bien.....	12

II- Descriptif du bien	12
III- Dossier de diagnostic technique	13
IV- Origine de propriété.....	13
Annexes :	13

Préambule

La Ville de Villefranche-sur-Saône est propriétaire d'un bien immobilier relevant de son domaine privé. Ne disposant d'aucun usage propre pour ce bien, la collectivité a décidé d'en engager la cession.

Bien qu'aucune obligation légale n'impose aux collectivités territoriales de procéder à des mesures de publicité ou de mise en concurrence préalablement à la vente de biens relevant de leur domaine privé (Conseil d'État, 8 février 1999, n°168043), la Ville de Villefranche-sur-Saône a souhaité, dans un souci de transparence et d'ouverture de la procédure à l'ensemble des acquéreurs potentiels, recourir à un appel ouvert à candidatures fondé sur le présent cahier des charges.

Conformément à la jurisprudence du Conseil d'État (Conseil d'État, 16 avril 2019, n°420876), lorsqu'une personne publique choisit volontairement de mettre en concurrence les candidats à l'acquisition d'un bien immobilier, elle est tenue de respecter le principe d'égalité de traitement entre les candidats, sans que les règles de la commande publique ne soient pour autant applicables à la cession.

Le présent cahier des charges a pour finalité :

- de définir les modalités de mise en concurrence retenues par la Ville de Villefranche-sur-Saône pour la sélection des acquéreurs potentiels ;
- de présenter le bien immobilier concerné et de fournir l'ensemble des informations techniques et administratives utiles à la formulation des candidatures.

PREMIERE PARTIE : OBJET DE LA CONSULTATION ET FORMALITES ADMINISTRATIVES

I- Identification du vendeur

Commune de Villefranche-sur-Saône

Hôtel de Ville

183 rue de la Paix

CS 70419

69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE

<http://www.villefranche.net/>

Collectivité territoriale, personne morale de droit public, identifiée au SIREN sous le n° 216902643 représentée par son Maire, Monsieur Thomas RAVIER.

II- Objet de la consultation : appel à candidature

La présente consultation, fondée sur ce cahier des charges ainsi que sur l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques, a pour objet de recueillir des candidatures en vue de la cession amiable d'un bien immobilier appartenant à la Commune de Villefranche-sur-Saône. Cette procédure est organisée par la Ville de Villefranche-sur-Saône et suivi direction de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable.

La Ville de Villefranche-sur-Saône tient à disposition des candidats :

- Le cahier des charges et ses annexes sont consultables sur le site <http://www.villefranche.net/> et peuvent également être demandés à l'adresse électronique : foncier@villefranche.net.
- Le cahier des charges et ses annexes sont également disponibles en mairie centrale, au 183 rue de la Paix à Villefranche-sur-Saône.

Toute personne intéressée pourra déposer une offre d'achat dans les conditions prévues ci-après, dans le respect des formes et délais précisés par le présent document contenant les conditions de vente.

En cas d'accord, un compromis de vente et un acte authentique constatant la vente de l'immeuble seront rédigés, au frais de l'acquéreur, par le notaire désigné à cet effet par la Ville de Villefranche-sur-Saône et, le cas échéant, par celui du candidat, puis publiés à la conservation des Hypothèques.

III- Offre d'acquérir

A. Contenu de l'offre

L'offre est faite au moyen d'une lettre de candidature sans formalisme particulier. Celle-ci doit être rédigée en langue française 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 candidature doit comporter l'attestation de la visite organisée dans les conditions fixées au paragraphe III-B du présent cahier des charges.

Elle doit, en outre, comprendre les éléments suivants.

1) Données juridiques

POUR LES PERSONNES PHYSIQUES :

- ses éléments d'état civil (NOM, Prénom, lieu et date de naissance),
- sa profession,
- sa situation maritale,
- ses coordonnées complètes,
- copie de la carte d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.

POUR LES PERSONNES MORALES :

- son extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalents,
- sa dénomination sociale,
- son capital social
- son siège social,
- ses coordonnées complètes,
- le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir.

Le candidat devra, en outre, fournir :

- les modalités de financement de l'opération : si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser les références de l'établissement prêteur et le montant du ou des prêt(s) à souscrire.
Dans cette hypothèse, il est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé (exemple : avis favorable de son établissement bancaire). Pour le cas où le candidat retenu 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.
- S'il s'agit d'une personne morale, les statuts juridiques et le document attestant de la capacité du signataire, un extrait du Kbis et les chiffres d'affaires des trois dernières années.
- S'il s'agit d'une personne morale, une attestation sur l'honneur justifiant 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 ETRANGERS :

- 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.

La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.

L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles prévues par des dispositions d'ordre public.

Le candidat doit également remettre le présent cahier des charges signé.

2) Données financières

L'unité monétaire de la vente est l'euro (€).

Le candidat formule une offre de prix pour l'acquisition du bien.

L'offre de prix s'entend en prix net vendeur.

B. Organisation des visites

Les candidats souhaitant remettre une offre pourront visiter le bien vendu, sur rendez-vous, en s'adressant à :

Commune de Villefranche-sur-Saône
Direction de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable
90 rue Paul Bert
69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE

Affaire suivie par la Direction de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable, Sarah TASSART (n° 04 74 62 60 82– foncier@villefranche.net)

Ou bien en prenant directement contact :

- par téléphone au 04 74 62 60 82 ;
- par courriel à foncier@villefranche.net

Deux sessions de visites sont programmées.

Dates des visites :

- **Mardi 26 mai de 14h à 16h ;**
- **Lundi 1^{er} juin de 14h à 16h.**

Lors des visites, des questions pourront être posées. Celles-ci seront recueillies par le service gestionnaire, qui se chargera d'apporter une réponse globale par courriel à l'ensemble des candidats ayant communiqué une adresse e-mail, afin de garantir l'égalité d'information.

Les questions pourront être formulées jusqu'au 4 juin au plus tard.

Dans l'hypothèse où le candidat n'aurait pu être présent ou n'aurait pas eu connaissance des dates de visite dans les délais impartis, un autre créneau de visite individuelle pourra être organisé sur demande, en prenant contact avec la direction aux coordonnées mentionnées ci-dessus.

Il est précisé que toute demande de visite devra être formulée avant la date limite de dépôt des offres et dans un délai raisonnable, afin de permettre l'information préalable et l'organisation avec les locataires en place.

IV- Présentation des candidatures, choix et conditions générales

A. Présentation des candidatures

L'offre, contenant l'ensemble des documents visés au paragraphe III- A doit être remise sous pli cacheté par courrier recommandé avec accusé de réception ou directement remise contre récépissé à l'adresse ainsi libellée :

Mairie de Villefranche-sur-Saône
Hôtel de Ville
183 rue de la Paix
CS 70419
69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE

Avec la mention « CANDIDATURE A L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER SITUE AU 12 RUE PAUL BERT- NE PAS OUVRIR »

Les offres pourront être transmises par courrier électronique et donneront lieu à la délivrance d'un récépissé de dépôt à l'adresse électronique suivante : foncier@villefranche.net.

Les offres qui parviendraient au-delà de la date et de l'heure fixées ci-dessous ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenues.

B. Date limite de réception des offres

Les offres devront être reçues au plus tard le 12 juin à 12h.

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi. Les candidats prendront donc toutes les précautions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt pour permettre l'acheminement des plis dans les temps. Si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur alors la Ville se réserve le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur. Cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre par la Ville.

C. Délai de validité et caractère ferme de l'offre formulée par le candidat

L'offre de contracter est ferme et non modifiable (sous réserve des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'habitation).

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, juridique, qu'ils jugeraient nécessaires 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 arrêtés dans l'acte de vente.

D. Choix du candidat

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- **Les conditions financières de l'offre**, incluant le prix proposé ainsi que les éléments permettant d'en apprécier la cohérence et le sérieux.
- **Les conditions suspensives dont l'offre est assortie**, notamment celles relatives aux modalités de financement, lesquelles seront appréciées au regard de leur nombre et de leur incidence sur le caractère ferme de l'offre.

Le choix de l'acquéreur et le prix de vente définitif feront l'objet d'une délibération en Conseil Municipal.

La notification du choix de l'acquéreur sera transmise en recommandé avec accusé de réception, auprès des candidats, dans le mois qui suivra la délibération en Conseil Municipal.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la Ville de Villefranche-sur-Saône 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.

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 Ville se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. La Ville n'aura pas à justifier sa décision.

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

Le candidat ainsi évincé ne peut se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la Ville de Villefranche-sur-Saône.

E. Calendrier et mode de règlement du prix d'acquisition

Si l'acquéreur retenu a recours à un prêt bancaire, l'obtention de son prêt devra respecter les formes légalement requises afin qu'il puisse effectivement signer l'acte d'acquisition.

L'acquéreur devra justifier du dépôt de la demande de prêt dans les quinze jours suivant la notification de la délibération qui lui aura été faite selon laquelle il a été retenu.

Dans les deux mois suivant la réception de cette notification par le candidat retenu, un compromis de vente sera établi par le notaire.

A l'occasion de ce compromis, l'acquéreur devra verser au notaire un acompte de 5 % du prix total de vente au titre de l'indemnité d'immobilisation qui devra être versée au comptant et en totalité. Passé le délai de rétractation de 10 jours et en cas de désistement pour une raison autre que celles énumérées dans les conditions suspensives du compromis de vente, l'acompte versé par le candidat restera acquis à la Commune.

L'acte de vente notarié devra être signé, au plus tard, dans un délai de neuf mois après la signature du compromis de vente. En cas de caducité, l'acompte est définitivement acquis à la Commune. Le prix d'acquisition sera acquitté, déduction faite de l'acompte versé à l'occasion du compromis de vente, suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire en charge de la rédaction de l'acte, qui le transmettra après signature de l'acte au receveur principal.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix et conformément à l'article 1593 du Code civil « les frais d'actes et autres accessoires à la vente ».

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de vente, la Commune de Villefranche-sur-Saône aura la faculté :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
- soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux lois et règlements en vigueur. Dans cette hypothèse, la Ville retrouve sa liberté et le cautionnement lui est définitivement acquis.
-

F. Conditions générales de l'acquisition

1) Transfert de propriété

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra la possession réelle et effective de l'immeuble dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

2) Absence de garantie

La vente est faite sans autre garantie 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 de l'immeuble vendu.

3) Impôts

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

4) Frais

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

DEUXIEME PARTIE : PRESENTATION DU BIEN



Façade rue Nationale



Façade rue Paul Bert

I- Désignation du bien

Le bien, objet de la vente, est situé au 12 rue Paul Bert/ 588 rue Nationale, à Villefranche-sur-Saône, 69400.

Le bien se situe sur la parcelle cadastrée AI293 : 125m² – AI292 : 51m².

PLUiH : Zone Uaa – Zone urbanisée dense du centre-ville.

Le bien est identifié comme bâtiment remarquable majeur de catégorie C1 dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

II- Descriptif du bien

Le bien objet de la cession a été édifié au XV^{ème} siècle, aux alentours de 1450.

Il est situé à l'angle de la rue Paul Bert et de la rue Nationale et comprend :

- Un immeuble en pleine propriété sur 4 niveaux, accessible depuis le 12 rue Paul Bert (bâtiment remarquable C1 dans le SPR) ;
- Le lot de copropriété n°2 de l'immeuble mitoyen situé au 588 rue Nationale, correspondant aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage. Ce lot constitue la continuité des logements du 12 rue Paul Bert à chaque niveau.

Répartition des surfaces

- RDC : rez-de-chaussée : local commercial de 40 m²
- 1^{er} étage : appartement de 80 m² (usage studio)
- 2^{ème} étage : appartement de 80 m²
- 3^{ème} étage : grenier

Situation locative

- RDC, 1^{er} et 3^{ème} étage :
Bail commercial consenti à la SARL Studio G. PICHON
 - Bail initial du 7 décembre 1993 au 6 décembre 2002 (RDC et 3^{ème} étage)
 - Avenant du 27 mars 2000 au 6 décembre 2002 : intégration du 1^{er} étage
 - Loyer initial : 30 000 francs/an
 - Loyer 2026 : **3 174,70 € / trimestre**
- 2^{ème} étage :
Bail d'habitation du 1^{er} mars 2008 au 28 février 2014 consenti à Madame Marie-Claude DESTHIEUX épouse FAURE, reconduit tacitement
 - Loyer initial : 354 € / mois
 - Loyer actuel : **454,04 € / mois**

III- Dossier de diagnostic technique

Demande de diagnostics avant-vente réalisée le 29 mai 2025.

Le dossier de diagnostic technique établi en application des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation est joint en annexe du présent cahier des charges.

IV- Origine de propriété

La Ville a acquis ce bien auprès de la Société caladoise de rénovation urbaine, par acte de vente à titre administratif en date du 22 octobre 1985.

Annexes :

1. Plan cadastral
2. Plan de situation
3. Photos
4. Dossier de diagnostic technique