

CESSION DES BANCS DE LA GROTTÉ

1 - 31 place Monseigneur Laurence, 2 - 19 avenue Bernadette Soubirous,
76 - 115 rue de la Grotte, 3 à 14 avenue Monseigneur Schoepfer
LOURDES (65100).

AVIS D'APPEL A CANDIDATURE EN VUE DE LA CESSION AMIABLE DES BANCS
DE LA GROTTÉ
CAHIER DES CHARGES DE LA CESSION.

Offre à remettre par lettre recommandée ou déposée directement à Madame le Maire de Lourdes au plus tard un mois après notification au locataire de l'avis des Domaines indiquant la valeur vénale du bien, et publication concomitante sur le site de la Ville et autre support d'audience nationale de l'offre de cession.

Hôtel de ville de Lourdes
2 rue de l'Hôtel de Ville
BP 709
LOURDES 65100
Tél. 05 62 94 65 65

**Visites sur rendez-vous à la demande
auprès de la Direction Générale des Services**

Version mise à jour suite aux modifications apportées par délibération n°46 du Conseil municipal du 13 décembre 2019 (ajout d'un article 7.1 bis « Réception de candidatures spontanées suite à l'appel à candidatures demeuré infructueux » et modifications de l'article 9 « Prix de base »).

PRÉAMBULE

La Ville de Lourdes est propriétaire de 66 locaux accueillant des commerçants titulaires de baux commerciaux et conventionnellement appelés « Bancs de la Grotte ». Dans un souci de valorisation des actifs de la Ville, et compte tenu des dépenses importantes nécessitées par les nouvelles réglementations en vigueur, la Ville de Lourdes a décidé de mettre les Bancs de la Grotte en vente avec attribution préférentielle aux preneurs actuels titulaires d'un droit de préférence en vertu de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce.

I. NOM DU VENDEUR

Ville de LOURDES
Dossier suivi par la Direction Générale des Services
BP 709
65100 LOURDES
<https://www.lourdes.fr/>

II. NOM DES NOTAIRES DU VENDEUR

Office notarial SELARL BERDOU FONT-BASSABER MARTY

Adresse principale
10 avenue Maréchal Juin
BP 123
65104 LOURDES CEDEX
Tél: 0562940681
Fax: 0562421702
etudebmf-lourdes@notaires.fr

ET

Office notarial Marc CAZEILS et Françoise DARRE

Adresse principale
2 RUE ANSELME LACADE
BP 107
65100 LOURDES
Tél: 0562423727
Fax: 0562944920
scp.cazeils-darre@notaires.fr

Ci- après dénommés dans le présent acte, les Notaires de la Ville.

III. OBJET DE LA CONSULTATION - APPEL A CANDIDATURES

La consultation a pour objet de recueillir des candidatures dans le cadre de la mise en vente à l'amiable des 66 Bacs de la Grotte, situés respectivement 1 - 31 place Monseigneur Laurence, 2 - 19 avenue Bernadette Soubirous, 76 - 115 rue de la Grotte, 3 à 14 avenue Monseigneur Schoepfer à Lourdes (65100), après publicité et mise en concurrence.

Cette procédure est suivie par la Direction Générale des Services de la Ville de Lourdes.

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 cahier des charges de la cession.

En cas d'accord l'acte authentique constatant la vente de l'immeuble sera rédigé, au frais de l'acquéreur, par les Notaires de la Ville.

1. Mode 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.

La consultation est organisée par :

Ville de Lourdes
Dossier suivi par la Direction Générale des Services
BP 709
65100 LOURDES
<https://www.lourdes.fr/>
Affaire suivie par Nathalie GATTO MONTICONE
Tél : 05 62 94 65 65
sg@ville-lourdes.fr

Ce service tient à la disposition des candidats : le présent cahier des charges des conditions essentielles de la vente, le dossier technique et le dossier urbanisme.

Le cahier des charges de la vente est consultable sur le site : <https://www.lourdes.fr/>

Le dossier technique et le dossier urbanisme sont à demander aux services municipaux.

2. Désignation des immeubles :

L'ensemble des lots est plus amplement désigné selon les 66 fiches de désignation annexées au présent cahier des charges de la cession.

3. Situation locative :

Les immeubles constituant « les Bancs de la Grotte » sont actuellement occupés par 66 locataires, chacun titulaire d'un bail commercial dont la situation juridique est détaillée ci-après par numéro de Banc dans le tableau annexé.

4. Urbanisme :

L'ensemble des documents relatif au dossier urbanisme (PLUI) sera fourni sur demande expresse formulée auprès des Services de la Mairie de Lourdes.

5. Dossier de Diagnostic Technique (DDT)

Le DDT porte une appréciation sur la présence de matériaux ou produits. Il rassemble l'ensemble des états, constats et diagnostics obligatoires, notamment concernant la réglementation relative à l'amiante, l'exposition au plomb, les risques naturels et technologiques, le diagnostic performance énergétique...

L'ensemble de ces documents est inclus dans le dossier technique qui sera fourni sur demande expresse formulée auprès des Services de la Mairie de Lourdes.

6. Cahier des charges

Le cahier des charges, établi par délibérations des 23 et 25 octobre et 10 novembre 1911, modifié par délibérations des 22 mai 1948 et 27 octobre 1956 comprenant des clauses et conditions particulières applicables aux baux en cours sera fourni sur demande expresse formulée auprès des Services de la Mairie de Lourdes.

Les dispositions de ce cahier des charges sont uniquement et strictement applicables aux baux en cours.

Il est ainsi expressément précisé que les dispositions de ce cahier des charges ne seront pas applicables aux nouveaux baux conclus après le 3 novembre 2014.

7. Conditions particulières :

7.1. Conditions suspensives :

La vente est réalisée sous la condition suspensive suivante :

- **Purge du droit de préférence des locataires actuels**

La vente de chaque Banc ne pourra être consentie que sous la condition que tout droit de préférence ait été préalablement purgé par la Ville de Lourdes pour chaque locataire en titre concernant le Banc faisant l'objet de l'acquisition.

En effet, en application de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce, la Ville de Lourdes a décidé de proposer en priorité la propriété de chaque Banc au locataire respectif dudit Banc concerné.

Aussi, concomitamment à la consultation ci-dessus décrite ayant pour objet de recueillir des candidatures dans le cadre de la mise en vente à l'amiable des 66 Bancs de la Grotte, et afin de purger le droit de préférence des locataires de chaque Banc, la Ville de Lourdes leur proposera une offre de vente de leur local aux prix des Domaines, sous condition suspensive qu'aucune offre d'achat à un prix supérieur ne soit déposée dans le cadre de la consultation précisée par le présent document.

Si dans le cadre de ladite consultation, une offre d'achat est déposée à un prix supérieur à celui des Domaines, les formalités de purge seront de nouveau accomplies à la diligence de la Ville de Lourdes qui mandatera à cet effet les Notaires de la Ville, lesquels seront ainsi chargés de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit de préférence devra être adressée audit notaire.

La Ville de Lourdes, par l'intermédiaire des Notaires de la Ville, sera ainsi tenue d'informer le locataire de chaque Banc précédemment visé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du locataire du Banc. Ce dernier disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au notaire du Vendeur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente.

Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. **Dans cette dernière hypothèse, il est expressément indiqué que si locataire n'obtenait pas son crédit, l'offre de candidature privilégiée par la Ville sera donc celle du candidat acquéreur qui avait répondu conformément aux clauses et conditions du présent cahier des charges de la vente, et selon les critères définis à l'article V.5 des présentes, et aurait ainsi été retenu si le locataire n'avait pas fait jouer son droit de préférence.**

En tout état de cause, et de manière plus générale, si à l'expiration du délai de deux mois - *ou de quatre mois dans l'hypothèse du recours à un crédit* - la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

L'offre d'achat par le titulaire du droit de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non-réalisation de la condition suspensive au même titre que le non exercice pur et simple du droit de préférence.

7.1 bis. Réception de candidatures spontanées suite à l'appel à candidatures demeurée infructueuse (article adopté par délibération n°46 du Conseil municipal du 13 décembre 2019)

La Ville de Lourdes pourra étudier toute offre formulée par un acquéreur potentiel, dès lors que l'appel à candidatures n'aura pas permis de trouver un acquéreur pour le lot considéré, dans le respect du droit de préférence prévu à l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

7.2. Clause de subrogation :

Le candidat acquéreur sera expressément subrogé dans tous les droits et actions de la Ville, et notamment ceux qui seraient directement ou indirectement liés aux baux commerciaux concernés par ladite acquisition ; ce qui s'entend notamment de toute procédure judiciaire introduite par les locataires ou la Ville concernant l'exécution et/ou à la résiliation desdits baux commerciaux, en ce notamment compris la fixation de toute indemnité d'éviction et/ou d'occupation.

Il est ainsi expressément stipulé que tous les litiges, et les conséquences financières qui seraient susceptibles d'en découler, seront intégralement supportés par l'acquéreur, que ceux-ci trouvent leur cause avant ou après ladite cession.

7.3. Interruption du processus de vente :

La Ville de Lourdes se réserve le droit de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

7.4. Date limite de signature de la promesse de vente et d'achat :

La promesse de vente devra être régularisée au plus tard **un mois** après la notification par la Ville au candidat retenu de l'acceptation de l'offre d'achat par lettre recommandée.

8. Indication relative au prix :

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé net de tout droit ou taxe.

9. Prix de base (article modifié par délibération n°46 du Conseil municipal du 13 décembre 2019) :

Les candidats sont libres de proposer des adaptations à la vente simple, notamment, conditions de paiement, location-vente, prise en charge de travaux, à la condition, qu'une fois évaluées, ces adaptations ne conduisent pas à la cession du bien pour une valeur inférieure à l'estimation de base établie conformément à l'avis des Domaines, y compris dans la limite de la marge d'appréciation à la baisse y figurant.

IV. ORGANISATION DE L'APPEL A CANDIDATURE

1. Caution

Les personnes qui désirent prendre part au présent appel à candidatures doivent présenter une caution bancaire garantissant leur proposition de prix, fixée à 10% du montant de l'offre et à constituer au plus tard au moment du dépôt de l'offre.

Cette caution sera émise par un établissement compris dans la liste des organismes habilités à offrir leur garantie en France auprès des comptables publics.

La caution s'engage solidairement avec le candidat à toutes les charges et conditions de la vente.

L'acte de cautionnement devra être déposé auprès du receveur municipal de Lourdes contre récépissé.

Le cautionnement des candidats écartés leur sera restitué par le receveur municipal de la Ville de Lourdes, au plus tôt 15 jours après avoir reçu, par pli recommandé avec accusé de réception, la lettre leur notifiant le refus d'acceptation de leur offre, sur présentation de cette lettre et du récépissé du dépôt visé ci-avant.

En revanche, si le candidat retenu par la Ville ne se présentait pas à la signature de la promesse de vente, et ce après l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet après un délai de huit jours, la Ville de Lourdes sera libérée de toute obligation envers le candidat et la caution susvisée sera définitivement acquise à la Ville de Lourdes.

2. Contenu des offres

L'offre d'achat comprend les données suivantes :

a- Données juridiques :

- Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le(s) bien(s), à son profit, dans sa totalité, et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société civile immobilière dans laquelle il maîtriserait plus de 50 % des parts.
- Le candidat doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges de la cession.
- **Le candidat doit par ailleurs présenter une offre garantissant l'exercice d'une activité qui ne soit pas contraire à l'ordre public et/ou aux bonnes mœurs.**
- Le candidat doit s'engager à signer l'acte de vente dans le respect du calendrier tel qu'il est précisé à l'article 7.4 du présent document.

Le candidat peut présenter une offre d'acquisition que **pour deux Bancs maximum**. Toute offre d'acquisition concernant plus de deux Bancs sera ainsi considérée comme nulle et non avenue. Le candidat ainsi évincé ne pourra se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la ville de Lourdes.

Le candidat doit par ailleurs préciser :

- S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :

- 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,
- sa surface financière : chiffre d'affaires global pour chacune des 3 dernières années,
- sa déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
- l'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent,
- **le ou les Bancs concernés par l'offre d'acquisition étant rappelé que toute offre d'achat mentionnant plus de deux Bancs sera considérée comme nulle et non avenue.**

- S'il s'agit d'une personne physique :

- ses éléments d'état-civil,
- sa situation matrimoniale,
- ses coordonnées complètes,
- **le ou les Bancs concernés par l'offre d'acquisition étant rappelé que toute offre d'achat mentionnant plus de deux Bancs sera considérée comme nulle et non avenue.**

Si le candidat - qu'il s'agisse d'une société, d'une personne morale ou d'une personne physique - entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser :

- les références de l'établissement prêteur,
- le montant du ou des prêts souscrits,
- la durée du ou des prêts,
- le taux d'intérêt maximum qui ne pourra être stipulé inférieurement à **2,5 %**,

Dans cette hypothèse, le candidat est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.

- b- Données financières : une offre de prix
- c- Le justificatif du dépôt de cautionnement auprès du receveur municipal de la Ville de Lourdes

3. Organisation des visites :

Les candidats pourront, sur rendez-vous, accéder à la visite de l'immeuble en s'adressant à :

Ville de Lourdes
Direction Générale des Services
BP 709
65100 LOURDES
<https://www.lourdes.fr/>
Affaire suivie par Nathalie GATTO MONTICONE
Tél : 05 62 94 65 65
sg@ville-lourdes.fr

Les visites seront organisées sur rendez-vous exclusivement les jours ouvrés et aux heures ouvrables, entre 9 heures et 11 heures et 14 heures et 16 heures.

La Ville se réserve le droit de proroger les dates de fin de visite et de remise des offres. Cette information sera diffusée le cas échéant par une insertion dans la presse locale, sur le site Internet de la Ville et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour la vente et laissé ses coordonnées à cet effet.

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 seront arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

4. Lieu où les documents relatifs à l'immeuble peuvent être obtenus :

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

Ville de Lourdes
Direction Générale des Services
BP 709
65100 LOURDES
<https://www.lourdes.fr/>
Affaire suivie par Nathalie GATTO MONTICONE

Tél : 05 62 94 65 65
sg@ville-lourdes.fr

V. **PRESENTATION DES CANDIDATURES** :

1. **Présentation des candidatures :**

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter devra 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 devra être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

**« CANDIDATURE À L'ACQUISITION DES BANCS DE LA GROTTTE -
NE PAS OUVRIR »**

, et contenant l'ensemble des documents visés au **IV-2**.

Ces plis seront transmis soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Ville de Lourdes
Direction Générale des Services
BP 709
65100 LOURDES
<https://www.lourdes.fr/>
Affaire suivie par Nathalie GATTO MONTICONE
Tél : 05 62 94 65 65
sg@ville-lourdes.fr

2. **Date limite de réception des offres :**

Dans le délai d'un mois à compter de la notification par RAR de l'avis des Domaines indiquant la valeur vénale du bien. Parallèlement l'offre de vente est publiée sur un support public d'audience nationale permettant de garantir le caractère ouvert de la vente, avec les mêmes conditions de délai de réponse.

Les plis qui parviendraient sous enveloppe non cachetée ou après la date et l'heure fixées ci-dessus (sauf en cas de prorogation) ne seront pas retenus, ils seront retournés non ouverts à leur destinataire.

Toutefois, 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.

3. Délai de validité des offres formulées par le candidat

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 l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

4. Commission compétente pour le choix du candidat

La commission des finances élargie sera compétente pour le choix du candidat.

5. Choix du candidat :

Le choix du candidat aura lieu lors de la commission des finances élargie suivant la date limite de réception des offres¹ **et au plus tard dans le délai d'un mois à compter de la date limite de réception des offres.**

Le choix résultant de cette commission sera affiché en mairie dans un délai de 48 heures et fera l'objet d'une notification auprès des candidats dans les meilleurs délais.

Le choix de la Ville de LOURDES s'orientera prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse. Mais elle appréciera également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- Le prix proposé (Valeur pondérée : 90 %) ;
- La capacité du candidat à respecter ses engagements et à réaliser la transaction en respectant la destination contractuelle et/ou l'activité du Banc concerné (Valeur pondérée : 10 %).

La Ville de LOURDES 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.

La Ville de LOURDES n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

¹ Dans le cas où la Ville décide de proroger la date limite de réception des offres, la date de commission pour choisir le candidat sera celle suivant la nouvelle date limite de réception des offres fixée. Cette information sera diffusée le cas échéant par une insertion dans la presse locale, sur le site internet de la Ville et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour la vente et laissé ses coordonnées à cet effet.

6. Mode de règlement du prix d'acquisition :

Le prix d'acquisition sera payé en deux phases distinctes :

- 10 % du prix seront séquestrés au moment de la signature de la promesse de vente ;
- le solde pourra être payé comptant ou avec l'obtention d'un crédit dans les termes et conditions définis à l'article IV.2 des présentes.

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