



## CESSION D'EMPRISES FONCIERES A LILLERS 152 BOULEVARD DE PARIS

**Avis d'appel ouvert de projets en vue de la cession amiable du site**

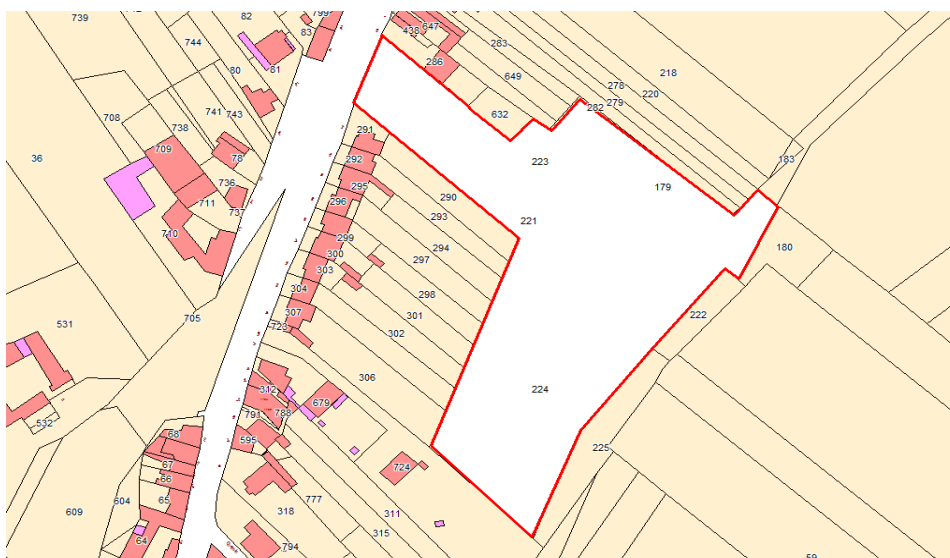
### ***Modalités de présentation des offres d'acquisition***

Département :

Pas-de-Calais

Commune :

Lillers 62190



Adresse :

152 Boulevard de Paris

Références cadastrales :

ZM n° 221, 223, 224, 179

Contenance :

1,4 Ha dont 329 m<sup>2</sup> de surface bâtie

Renseignements d'urbanisme :

Zones UB et UC du document de planification urbaine

## Vue aérienne



Photos du site : cf planche en annexe

### I- OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

La commune de Lillers et le conservatoire d'espaces naturels du Nord et du Pas-de-Calais, propriétaires des emprises reprises au cadastre section ZM n° 221, 223, 224 et 179, d'une contenance totale de 13915 m<sup>2</sup>, s'associent pour ouvrir largement la vente de l'immeuble sis 152 Boulevard de Paris, en organisant un appel ouvert à candidatures.

#### I.1) Mode de consultation

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

La consultation est organisée par :

Mairie de LILLERS  
Service Développement  
Hôtel de Ville  
Place Roger Salengro  
62190 LILLERS CEDEX  
Mail : [i.condette@mairie-lillers.fr](mailto:i.condette@mairie-lillers.fr)  
Tél : 0321616464

Conservatoire d'Espaces Naturels du Nord et  
du Pas-de-Calais  
152 Boulevard de Paris  
62190 LILLERS  
Mail : [vincent.santune@espaces-naturels.fr](mailto:vincent.santune@espaces-naturels.fr)  
Tél : 0321547500  
Fax : 0321545607

La ville de Lillers et le CEN se tiennent à disposition de toutes personnes intéressées par le présent cahier des charges qui est également téléchargeable aux adresses suivantes :

[www.mairie-lillers.fr](http://www.mairie-lillers.fr)

[www.cen-npdc.org](http://www.cen-npdc.org)

## **I.2) Désignation de l'immeuble**

Ensemble immobilier sis 152 Boulevard de Paris, repris au cadastre section ZM 221, 223, 224 et 179, pour une contenance totale cadastrale de 13915 m<sup>2</sup>, dont 329 m<sup>2</sup> de surface bâtie.

Cet immeuble à usage tertiaire a abrité l'ancienne Direction Départementale de l'Équipement, regroupée à ce jour dans les locaux de la DDTM de Béthune. Il est occupé depuis par le Conservatoire d'espaces naturels du Nord et du Pas-de-Calais, qui, dans le cadre du développement de ses activités, a décidé de construire ses locaux sur le parc d'activités Portes de l'Artois de la Haye à Lillers.

## **I.3) Situation d'occupation**

L'immeuble est cédé libre de toute occupation.

## **I.4) Urbanisme**

Le bien objet de la vente est situé dans le quartier du centre-ville de Lillers, à proximité immédiate de nombreux services :

- Gare (ligne Paris-Dunkerque)
- Ecole maternelle Alphonse Tellier – rue Philiomel
- Ecole primaire Robert Desnos – avenue du Général De Gaulle
- Collège René Cassin – avenue du Général De Gaulle
- Lycée Anatole France – Boulevard de Paris
- Lycée professionnel Flora Tristan – avenue du Général De Gaulle
- Complexe sportif – rue du Château
- Salle Gérard Delplace – COSEC avenue du Général de Gaulle
- Salle Jules Noel – Boulevard de Paris

L'immeuble est situé en zones UB et UC du PLU communal. Les documents suivants sont annexés au présent cahier des charges.

-Extrait de plan

-Règlements applicables aux zones UB et UC : il s'agit de zones urbaines mixtes de moyenne et faible densité, affectées essentiellement à l'habitat et aux activités économiques qui en sont le complément naturel.

## **I.5) Diagnostics**

Les documents suivants sont annexés au présent cahier des charges (*disponibilité : Septembre 2016*) :

- Diagnostic amiante
- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Diagnostic de conformité électrique
- Attestation de conformité Assainissement

## **I.6) Conditions particulières**

### **\*Condition suspensive**

La vente est réalisée sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis d'aménager et/ou de construire par l'acquéreur, conforme aux règles d'urbanisme des zones UB et UC.

### **\*Absence de garantie**

Tout candidat s'engage, du fait 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 la configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

### **\*Rédaction de la promesse 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 Vincent Hollander, notaire à Béthune.

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que Maître Vincent Hollander soit assisté d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

### **\*Clause de sauvegarde des intérêts des vendeurs**

Par le dépôt de sa candidature, le candidat accepte, sans réserve, la présence dans l'acte de vente d'une clause de sauvegarde des intérêts des vendeurs ainsi rédigée :

« en cas de mutation des biens dans les trois années des présentes, pour le tout ou partie, dans son état physique initial ou dans son état juridique initial, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation (valeur de mutation) supérieur au prix fixé pour la présente vente, augmenté des frais et droits afférents à la présente vente versés par l'acquéreur et des frais financiers supportés par lui pendant la période de détention (valeur d'acquisition), l'acquéreur versera aux vendeurs un complément de prix correspondant à 30% de la plus-value réalisée ».

Cette plus-value sera égale à la différence entre la valeur de la mutation et la valeur d'acquisition après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la mutation (la plus-value nette).

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'immeuble, il sera pris en compte pour la valeur de la mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est précisé qu'en cas de mutation d'une partie de l'immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme valeur d'acquisition celle calculée au prorata des m<sup>2</sup> utiles objet de la mutation par rapport à la surface utile totale de l'immeuble telle qu'indiquée aux présentes.

En cas de cession dans les trois années des présentes de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'immeuble resté en son état physique initial ou son état juridique initial, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation de l'immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicables à cette plus-value.

L'acquéreur devra communiquer aux vendeurs, dans les 15 jours de leur signature : -  
-tout acte de mutation ou promesse de mutation ;  
-tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue de l'immeuble ;  
-la justification des frais financiers supportés pendant la période de détention.

Ce complément de prix fera l'objet d'un avenant par acte authentique attestant de son paiement par l'acquéreur, frais afférents.

Cette régularisation devra intervenir dans les 30 jours de l'acte authentique constatant la mutation de l'immeuble ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'immeuble.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la vente, le prix principal ou toute autre clause de la vente.

Le Notaire soussigné requiert expressément le conservateur des hypothèques de publier la présente clause.

Il sera délivré aux vendeurs une copie exécutoire nominative du présent acte.

Information terminologique :

*Afin de faciliter la lecture de la clause ci-dessus énoncée, les parties conviennent de définir les termes « Mutation », « Etat physique initial de l'immeuble », « Etat juridique initial de l'immeuble » et « Frais financiers » de la manière suivante :*

*Mutation* : vise toute vente, échange, apport en société portant sur l'immeuble.

*Etat Physique initial de l'immeuble* : signifie que l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune construction.

Etat juridique initial de l'immeuble : signifie que l'immeuble à l'usage actuel n'a pas fait l'objet d'un permis de construire ayant pour objet la construction d'un bâtiment à usage d'habitation.

Frais financiers : désigne toute commission ou tous intérêts dus aux termes du crédit.

## **I.7) Servitudes**

Les vendeurs n'ont personnellement créé, ni laissé acquérir aucune servitude nouvelle sur l'immeuble cédé.

Sont annexées au présent cahier des charges les annexes du document de planification urbaine liées aux servitudes d'utilité publique susceptibles d'affecter la zone.

## **II- LES CANDIDATS**

Les candidats font également référence à leurs éventuels partenaires (banques, notaires, avocats, SCI, SARL ou autre personne morale) et doivent produire à l'occasion de leur réponse les éléments d'information suivants :

### **\*si personne physique :**

Noms, prénoms (dans l'ordre de l'état civil), adresse, date et lieu de naissance, situation matrimoniale.

### **\*si société ou autre personne morale :**

-Noms du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personnes dûment habilitée,

-Dénomination, capital social, siège social, coordonnées.

-Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur.

-une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre.

-surface financière : chiffres d'affaires globales HT pour chacune des trois dernières années.

-savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques et privées des opérations réalisées.

-extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,

-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,

-si le candidat appartient à un groupe : nom du groupe.

**\*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.

### **III- ORGANISATION DE LA CONSULTATION**

#### **1. Organisation des visites**

Les candidats peuvent visiter le bien sur rendez-vous ; les candidats désirant visiter l'immeuble doivent contacter :

-Monsieur Vincent Santune par téléphone au 03 21 54 75 00 ou par mail à l'adresse suivante : [vincent.santune@espaces-naturels.fr](mailto:vincent.santune@espaces-naturels.fr)

-Madame Isabelle Condette par téléphone au 03 21 61 64 64 ou par mail à l'adresse suivante : [i.condette@mairie-lillers.fr](mailto:i.condette@mairie-lillers.fr)

Les candidats sont invités à faire procéder aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition, à leurs frais.

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 documents emportant transfert de propriété de l'immeuble.

#### **2. Consultation du dossier**

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble peut être demandée auprès de la Mairie de Lillers – Direction Générale des Services – service Développement local.

### **3. Confidentialité**

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

### **4. Indemnité d'immobilisation**

Tout candidat dont l'offre aura été acceptée par la ville et le conservatoire d'espaces naturels devra, le jour de la signature de la promesse unilatérale de vente, verser, à titre d'indemnité d'immobilisation, le montant correspondant à 10% de son offre.

Quittance du versement de cette garantie sera donnée dans la promesse unilatérale de vente. Ce versement ne portera en aucun cas 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 et le conservatoire d'espaces naturels pourront se prévaloir de la caducité de l'offre par simple notification au candidat et sans autre formalisme.

Pour le candidat retenu, le montant de l'indemnité sera imputé sur le prix de vente.

## **IV- ORGANISATION 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 tout autre type de proposition.

Aucune mise à prix de départ n'est fixée. Seule la commune de Lillers sera liée par l'avis des services fiscaux des domaines sur les emprises lui appartenant, reprises au cadastre section ZM n° 223 et 179.

### **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 une personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

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



## « CANDIDATURES A L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE SIS 152 BOULEVARD DE PARIS A LILLERS »

« Ne pas ouvrir par le service courrier »

Et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés au II et IV-6 du présent cahier des charges ainsi qu'une offre de prix.

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

MAIRIE DE LILLERS  
HOTEL DE VILLE PLACE ROGER SALENGRO  
62190 LILLERS  
Direction Générale des Services – service Développement Local

### 3. Date limite de réception des candidatures

Le 15 janvier 2017, à 17H.

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus. La date prise en compte est la date de réception par la mairie de Lillers et non la date d'envoi, ni le cachet de la poste.

### 4. Choix du candidat

La commune et le conservatoire d'espaces naturels choisissent librement l'offre en fonction de deux critères, financier et technique.

#### Critère financier :

Le choix s'orientera prioritairement vers la proposition financière la mieux-disante et appréciera également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

#### Critère technique :

Il sera donné priorité au candidat qui :

-s'engage à prendre l'immeuble pour réaliser un projet à dominante habitat dont la composition sera axée prioritairement sur du T2 et du T3 (offre carencée à ce jour sur le territoire communal de Lillers et demande en augmentation).

-le projet pourra proposer également des cellules commerciales et de services.

Une vigilance particulière sera apportée au traitement architectural et paysager et son intégration dans le site.

La commune et le conservatoire d'espaces naturels se réservent le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et se réservent 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.

En effet, et en fonction des offres présentées, la commune et le conservatoire d'espaces naturels se réservent le droit de procéder, à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. Les vendeurs n'auront pas à justifier leur décision.

## **5. Contenu des propositions**

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

### Données juridiques :

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

-L'offre est faite sous la condition suspensive d'obtention des autorisations d'urbanisme correspondantes (permis d'aménager ou de construire) ainsi que des dispositions d'ordre public, notamment la purge du droit de préemption urbain.

-Le candidat doit manifester sa volonté de signer l'acte authentique de vente selon le calendrier qui sera fixé par le notaire rédacteur ;

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

### Données financières :

Pour être valable, l'offre doit contenir les modalités de financement de l'opération.

### Données techniques :

-une esquisse de plan masse.

-un descriptif du programme de réalisation envisagé.

## **V- PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER**

### **1. Mode de paiement du prix**

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

## **2. Indemnité d'immobilisation**

L'indemnité d'immobilisation sera égale à 10% du montant de l'offre du candidat et doit être effectué par celui-ci, à titre de garantie et de clause pénale, en totalité le jour 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 l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des hypothèques se rapportant à la vente.

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

## **VI- ATTRIBUTION DE JURIDICATION**

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le Tribunal Administratif de LILLE.