



## **OPERATION DE REQUALIFICATION DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**

### **VENTE D'UNE MAISON DE VILLE**

#### **Dossier de Candidature**

---

**BORDEAUX**

**QUARTIER ST MICHEL**

**37 rue Bigot**

---

**EXPOSE PREALABLE : Opération de requalification du centre historique de Bordeaux -  
MISSION d'inCité**

---

Dossier de candidature  
/ 37 rue Bigot  
inCité 101 Cours Victor Hugo CS 91 232 33074 BORDEAUX

1. La Société d'Économie Mixte InCité est aménageur, dans le cadre d'une Concession d'Aménagement pour la requalification du centre historique de BORDEAUX signée avec la Ville de Bordeaux le 22 mai 2014. Le 1<sup>er</sup> janvier 2016, Bordeaux Métropole est venue aux droits et obligations de la Ville pour cette concession.

L'opération d'aménagement confiée à inCité tend à la réalisation des objectifs suivants :

- Accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée, notamment par une action visant à produire des loyers maîtrisés (publics et privés) et à aider les accédants à la propriété,
- Développer le confort urbain (locaux communs résidentiels, réactivation des pieds d'immeubles, bicycletteries...).
- Produire des logements sociaux, en locatif ou en accession ;
- Développer un habitat de qualité à des prix modérés en favorisant la mise en œuvre de projets conformes aux exigences de mixité sociale et de qualité de l'habitat (article 2.1.2.).

Pour remplir cette mission inCité, délégataire de prérogatives de puissance publique, acquiert puis vend des immeubles.

Conduites par inCité pour le compte de Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux, ces actions bénéficient d'une participation financière de ces deux collectivités.

2. Pour les raisons qui précèdent, les immeubles situés dans le périmètre de l'opération sont proposés à la vente en vue de modes et conditions d'occupation établis par inCité.

La réalisation des objectifs ainsi énoncés dans le dossier de Candidature est déterminante pour la sélection d'un candidat acquéreur, et pour la volonté d'inCité de s'engager avec celui-ci dans le cadre d'un processus comportant la signature d'une promesse, puis d'un acte de vente, la vente projetée devant intervenir à des conditions particulières définies par un cahier des charges (le « Cahier des charges »).

3. Un Cahier des charges régira les obligations pesant sur le candidat retenu, notamment relatives à l'occupation de l'Immeuble à titre de résidence principale pour le Candidat devenu propriétaire, ce qui le rendra débiteur d'obligations au bénéfice d'inCité.

**A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, et en application de son article 34, le concédant viendra aux droits et obligations d'inCité résultant pour celle-ci du Cahier des charges. Le Candidat devenu Propriétaire devra en conséquence s'engager vis-à-vis d'inCité à exécuter ses obligations au bénéfice du concédant, comme détaillé ci-après à l'article 4.3**

Seule l'exécution de ces obligations, souscrites au bénéfice d'InCité, libèrera l'acquéreur de l'Immeuble vendu par InCité à l'égard de celle-ci.

## ARTICLE 1 . IMMEUBLE OBJET DE LA CANDIDATURE

### 1.1. Situation

Cet Immeuble est situé en secteur PLU – Ville de Pierre, à deux pas du Marché des Capucins et des quais de la Garonne et de ses équipements sportifs.

### 1.2 Le programme

Réhabilitation complète tout corps d'état de l'Immeuble en une maison de ville T4 de 94m<sup>2</sup> avec une cour au premier étage et un garage.

La maîtrise d'œuvre de l'opération est assurée par l'agence d'architecture, BRACHARD - DE TOURDONNET, 5 rue Léonard Lenoir à 33000 BORDEAUX

### 1.3 Prix de vente

Le prix de vente est de **QUATRE CENT QUINZE MILLE EUROS (415 000 euros)**

## ARTICLE 2. MODALITES DE LA CANDIDATURE

### 2.1 Conditions essentielles de la candidature

InCité précise que, relativement à l'Immeuble, elle ne sera valablement engagée qu'à la suite de la signature d'une promesse unilatérale de vente avec le candidat sélectionné par la commission de cession, dans un premier temps.

La promesse devra ensuite être réalisée par perfection de la vente promise et constatation de celle-ci par acte authentique notarié. La signature de l'acte authentique, en contrepartie du paiement complet du prix, emportera seule le transfert de propriété de l'Immeuble au bénéfice du candidat sélectionné.

Un dépôt de garantie, d'un montant en numéraire correspondant à cinq pour cent du prix de vente, sera versé lors de la signature de la promesse. Il sera susceptible d'être conservé par InCité au titre de l'indemnité d'immobilisation qui lui serait due si, nonobstant la réalisation des conditions suspensives, l'option n'était pas levée par le bénéficiaire, ou si l'acte authentique n'était pas signé par lui. Cette indemnité d'immobilisation s'élèverait alors à dix pour cent du prix de vente.

Le seul fait de participer à la commercialisation emporte, de la part de tout candidat acquéreur, son acceptation de pouvoir être lié aux conditions particulières de la vente projetée, lesquelles découlent du contexte décrit à l'Exposé préalable, s'il est sélectionné.

Le présent document a notamment pour objet de porter à la connaissance de tous les candidats acquéreurs les conditions particulières de la vente projetée, qui sont en conséquence exposées ci-dessous.

A l'issue de la commercialisation, les conditions particulières de la vente projetée seront reprises dans la promesse unilatérale de vente qui sera consentie par InCité au candidat sélectionné, puis elles figureront à l'acte authentique qui constatera la perfection de la vente et régiront celle-ci, ainsi qu'au Cahier des charges annexé. Le candidat auquel InCité aura consenti une promesse unilatérale de vente relativement à l'Immeuble et avec lequel une vente sera parfaite en exécution de ladite promesse, sera lié par ces conditions particulières, étant devenu acquéreur de l'Immeuble.

## 2.2 Déroulement de la commercialisation

Des visites de l'Immeuble seront organisées à la demande des Candidats. En raison du contexte sanitaire actuel, leur organisation sera soumise aux directives en vigueur et aux mesures mises en place par inCité dans ce cadre. Le port d'un masque par les Candidats comme par les collaborateurs d'inCité est notamment obligatoire.

### 2.2.1 Choix des futurs acquéreurs

Les dossiers complets de candidature doivent être soit déposés au siège social d'inCité soit transmis par courriel à l'adresse suivante : [m.nadot@incité-bordeaux.fr](mailto:m.nadot@incité-bordeaux.fr)

Le dossier de candidature doit comprendre les pièces suivantes :

- le présent dossier de candidature complété et signé
- copie du livret de famille ou des pièces d'identité
- le dernier avis d'imposition
- mode de financement envisagé : apport personnel, prêts bancaire ou prêt familial, simulation bancaire.

Ce dossier sera complété par une lettre de présentation précisant la profession exercée, la situation actuelle du candidat (locataire dans le parc privé ou public ou propriétaire), le lieu de sa résidence principale, la qualité ou non de primo accédant, le(s) lieu(x) de l'activité professionnelle, la situation des enfants à charge (étudiants ou autre pour ceux qui ont plus de 16ans...)

### 2.2.2 Sélection de l'acquéreur

Les dossiers seront présentés à une commission de cession présidée par la Ville de Bordeaux qui décidera de l'attribution de l'Immeuble

Le choix des acquéreurs sera effectué notamment sur la base des critères suivants (sans ordre hiérarchique entre ces différents critères) :

- Acquisition réalisée par une personne physique
- Analyse des revenus des ménages et de leur mode de financement.
- Priorité à la primo-accession (première acquisition) pour les biens destinés à être occupé par l'acquéreur à titre de résidence principale
- Adéquation entre la typologie du logement et la composition du ménage

En cas de candidatures multiples répondant à ces critères, la commission pourra être amenée à effectuer un tirage au sort pour sélectionner le candidat retenu.

Les dossiers incomplets seront exclus de la consultation.

### 2.2.3 Pièce jointe au dossier de candidature

- Plans de commercialisation (non contractuel)

## ARTICLE 3. PROMESSE A INTERVENIR

A l'issue de la commercialisation, InCité consentira une promesse unilatérale de vente au candidat sélectionné, précisant l'ensemble des termes et conditions de la vente projetée, dont les conditions particulières détaillées ci-dessous. Cette promesse sera réalisée, et la vente parfaite par levée de l'option, après réalisation des conditions suspensives.

Une fois la perfection de la vente constatée par acte authentique et le candidat sélectionné ainsi devenu propriétaire de l'Immeuble, il sera débiteur des obligations permettant d'atteindre les objectifs rappelés dans l'Exposé préalable, au bénéfice d'inCité.

#### **ARTICLE 4. OBLIGATION PESANT SUR LE CANDIDAT SELECTIONNE, DEvenu PROPRIETAIRE DE L'IMMEUBLE A LA SUITE DU TRANSFERT DE PROPRIETE - CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE PROJETEE**

Afin de satisfaire aux objectifs poursuivis par l'opération de requalification, le candidat sélectionné, devenu propriétaire à compter de la signature de l'acte authentique, sera tenu des obligations mentionnées à l'acte de vente et aux Cahier des charges, la teneur de ces obligations est énoncée ci-après.

##### **4.1 Obligation d'occuper le logement réalisé à titre de résidence principale**

Le Candidat devenu propriétaire s'engagera à occuper l'Immeuble à titre de résidence principale pendant une durée de quinze années consécutives à compter de la signature de l'acte authentique formé avec inCité, ce qui emportera diverses conséquences juridiques pour le Candidat devenu Propriétaire, ce que celui-ci accepte expressément, d'ores et déjà.

Pour justifier la bonne exécution de l'obligation selon laquelle le logement constituera sa résidence principale, le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à adresser à inCité un justificatif de domiciliation fiscale, chaque année durant quinze ans à compter de la signature de l'acte authentique.

En conséquence, le Candidat devenu Propriétaire s'engagera expressément à ne pas vendre l'Immeuble pendant une durée de quinze années consécutives à compter de ce jour, sauf motif légitime tel que défini ci-après.

Les motifs légitimes qui pourraient délier le Candidat devenu Propriétaire de son engagement de résider à titre principal dans l'Immeuble durant quinze années consécutives sont les suivantes :

- Divorce ou séparation de fait, justifié par acte judiciaire ou notarié,
- Naissance conduisant à une situation de sur-occupation du logement,
- Mutation professionnelle dûment justifiée,
- Décès de l'un des membres du couple marié ou pacsé devenu acquéreur, le cas échéant
- Décès du candidat devenu acquéreur

##### **4.2 Sanction**

Si le candidat devenu propriétaire n'exécute pas son obligation d'affecter l'Immeuble à sa résidence principale, ce comportement fautif sera sanctionné par la résolution de la vente qui lui aura été consentie, en application d'une clause résolutoire mentionnée à l'acte de vente.

##### **4.3 Engagement du Candidat devenu Propriétaire au bénéfice de BORDEAUX METROPOLE Concédant d'inCité à l'expiration de la concession d'aménagement.**

Dès de la signature de l'acte authentique, le Candidat devenu Propriétaire sera débiteur de l'intégralité des obligations mentionnées à l'acte de vente et au Cahier des charges, énoncées ci-dessus, au bénéfice d'inCité.

Comme mentionné à l'Exposé préalable, à l'expiration de la concession d'aménagement qui lie InCité à BORDEAUX METROPOLE, celle-ci viendra aux droits et obligations d'InCité, et sera donc créancière des obligations pesant sur le Candidat devenu Propriétaire au titre de l'acte et du Cahier des charges.

C'est pourquoi, dans l'acte authentique, le Candidat devenu Propriétaire s'engagera, vis-à-vis d'InCité, à exécuter ses obligations au bénéfice de BORDEAUX METROPOLE à l'expiration de la concession d'aménagement. BORDEAUX METROPOLE sera ainsi tiers-bénéficiaire de la stipulation pour autrui conditionnelle formée entre InCité (stipulant) et le Candidat devenu Propriétaire (promettant), qui ne deviendra effective qu'au terme de la concession d'aménagement.

InCité s'engage à notifier l'expiration de la concession d'aménagement par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Candidat devenu propriétaire, afin que celui-ci connaisse la date à partir de laquelle il sera tenu de justifier la bonne exécution de ses obligations au *concedant*.

## **ARTICLE 5. VENTE DE L'IMMEUBLE PAR LE CANDIDAT DEVENU PROPRIETAIRE**

### **5.1 Droit conventionnel de préemption institué au profit d'InCité**

Un droit de préemption est conventionnellement institué au bénéfice d'InCité, ce que l'ACQUEREUR accepte expressément et ce qu'il s'engage d'ores et déjà à ne pas contester.

Ce droit conventionnel de préemption pourra être exercé par InCité si l'une des deux hypothèses suivantes venait à être réalisée :

- Dans l'hypothèse où l'Acquéreur serait conduit à céder l'Immeuble pour un des motifs légitimes mentionnés ci-dessus ;
- Dans l'hypothèse où l'Acquéreur offrirait l'Immeuble à la vente dans le délai de quinze ans, nonobstant les obligations qu'il a souscrites à ce sujet.

Dans ces deux hypothèses, InCité bénéficiera d'un droit prioritaire d'acquisition de l'Immeuble.

### **5.2 Mise en œuvre du droit conventionnel de préemption.**

S'il s'inscrit dans les deux hypothèses visées ci-dessus le Candidat devenu Propriétaire s'obligera à adresser, par lettre recommandée avec avis de réception, une offre de vente à la S.A.E.M. InCité Bordeaux Métropole Territoires, dont la durée de validité sera fixée par l'acte de vente à deux mois à compter de la réception de l'offre de vente par InCité, telle qu'attestée par l'accusé de réception.

A son offre de vente, le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à joindre l'intégralité des diagnostics, états et autres documents constitutifs du « dossier d'usage » en matière de vente immobilière, nécessaires à l'information due à tout acquéreur de bien immeuble.

A compter de la réception de cette offre, InCité disposera d'un délai de deux mois pour faire connaître au Candidat devenu Propriétaire son intention d'acquérir l'Immeuble, ou son refus de l'acquérir, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si, dans le délai mentionné ci-dessus, inCité fait connaître au Candidat devenu Propriétaire sa volonté d'acquérir l'Immeuble, cela emportera la perfection de la vente au profit d'INCITE, aux conditions mentionnées à l'offre formulée par le Candidat devenu Propriétaire

La perfection de cette vente devra ensuite faire l'objet d'une constatation par acte authentique, dans un délai de trois mois à compter de la réception, par le Candidat devenu Propriétaire, de la lettre recommandée formalisant la volonté d'acquérir d'INCITE.

### **5.3 Prix de l'immeuble en cas d'exercice du droit conventionnel de préemption par inCité**

Dans l'offre de vente que le Candidat devenu Propriétaire se sera engagé à adresser à inCité selon les modalités prévues ci-dessus, le prix devra être égal au Prix mentionné à l'acte de vente intervenu avec InCité, indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction (valeur : dernier indice connu au jour de la signature de l'acte authentique constatant la présente vente soit --- T---:---), et augmenté du coût des travaux réalisés par le Candidat devenu Propriétaire sur l'immeuble, tel que ce coût pourra être valablement attesté par justificatifs (originaux de factures des entreprises intervenues et justificatifs de leur complet règlement).

Selon le temps écoulé entre l'envoi de l'offre de vendre par le Candidat devenu Propriétaire, formulée par lettre RAR, et les travaux qu'il aura préalablement effectués, un coefficient de vétusté pourra être appliqué au prix de l'Immeuble.

### **5.4 Champ d'application du droit conventionnel de préemption institué au bénéfice d'inCité**

Le droit de préemption conventionnel s'appliquera à toute cession à titre onéreux de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit de l'Immeuble. Il s'appliquera également en cas de vente d'une partie seulement de l'Immeuble, ou de l'ensemble plus vaste dans lequel cet Immeuble pourrait être inclus. Le droit de préemption s'appliquera également en cas d'apport en société et d'échange.

Le droit de préemption conventionnel ne s'appliquera pas en cas de cession à titre gratuit mais, dans cette hypothèse, le Candidat devenu Propriétaire s'obligera à imposer à son propre acquéreur le respect du droit de préemption, et ce, pendant toute la durée restant à courir pour atteindre la durée de quinze années à compter de la vente de l'Immeuble par InCité au candidat sélectionné.

Ce droit de préemption est expressément subordonné au défaut d'exercice des droits légaux de préemption, de quelque nature que ce soit, qui pourraient grever l'Immeuble.

### **5.5 Obligations pesant sur le Candidat devenu Propriétaire à la suite de la purge du droit conventionnel de préemption institué au bénéfice d'inCité**

a) Dans l'hypothèse où inCité déciderait de ne pas mettre en œuvre le droit de préemption conventionnel constitué à son profit, le Candidat devenu Propriétaire s'obligera à obtenir, de tout personne à laquelle il consentirait un contrat translatif de propriété sur l'Immeuble dans un délai de quinze ans à compter du jour de la vente consentie par inCité, l'acceptation de ce droit de préemption au bénéfice d'inCité.

Bien que n'étant pas en relations contractuelle avec inCité, le sous-acquéreur de l'Immeuble (par rapport à InCité) sera ainsi obligé à l'égard d'inCité par le mécanisme de la stipulation pour autrui. Institué par l'article 1205 du Code civil, ce mécanisme permet à deux contractants (le Stipulant et le Promettant) de s'engager l'un vis-à-vis de l'autre, mais en créant des droits au profit d'un tiers (le tiers bénéficiaire). La stipulation pour

autrui constitue ainsi une exception légalement prévue, au principe de l'effet relatif des contrats

Ainsi, le Candidat devenu Propriétaire, en qualité de stipulant, s'engagera-t-il ainsi à obtenir de tout tiers auquel il cèdera l'Immeuble, (promettant), que ce tiers acceptera le principe du droit conventionnel de préemption au profit d'InCité, tiers bénéficiaire à la stipulation pour autrui).

b) Le Candidat devenu Propriétaire s'engagera vis-à-vis d'InCité à insérer, dans tout acte emportant transfert de propriété, formé sous-seing privé ou reçu par authentique, une clause imputant à son acquéreur ou à tout ayant-droit pour l'Immeuble :

- L'obligation d'occuper l'Immeuble à titre de résidence principale

Dans l'acte authentique qui constatera la cession de l'immeuble par le Candidat devenu Propriétaire à un tiers, ce tiers s'engagera également à adresser à InCité un justificatif de domiciliation fiscale, dès sa réception, chaque année restant à s'écouler pour parvenir au terme des quinze années consécutives à compter du jour de la vente de l'Immeuble par InCité au candidat sélectionné

### **5.6 Sanction de l'inexécution des obligations exposées ci-dessus.**

Si le Candidat devenu Propriétaire cédait l'Immeuble sans respecter l'intégralité des obligations décrites ci-dessus, la vente consentie en violation des engagements souscrits au bénéfice d'InCité encourrait la nullité, de plein droit, InCité ayant qualité pour agir à ce sujet, par dérogation conventionnelle aux dispositions de l'article 1999 du code civil, et application de l'article 1205 du même code, ce que le Candidat devenu Propriétaire acceptera expressément.

## **ARTICLE 6 ELEMENTS DE PLANNING**

Visites à partir de 17 juin 2020

Achèvement des travaux : 31 juillet 2020

Signature promesse unilatérale de vente : Aout 2020

Signature acte authentique de vente : Novembre 2020

**Contact** : Marie-Eve NADOT

Tel. : 05 57 19 05 97/06 13 64 83 63

Mail : m.nadot@incite-bordeaux.fr



## DECLARATION A FOURNIR LORS DE LA CANDIDATURE

*Je soussigné,....., déclare avoir pris connaissance de ce dossier de candidature, dans son intégralité, et accepte l'ensemble des obligations s'y rapportant, ainsi que celles qui découleront de l'acquisition de l'Immeuble du 37 rue Bigot. Dans ces conditions, je me porte candidat pour acquérir l'Immeuble au prix global de ..... € net vendeur, hors frais de notaires restant à charge de l'acquéreur.*

*A ....., le.....*

*Signature du candidat*