



OPERATION DE REQUALIFICATION DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX

CONSULTATION D'OPERATEURS

Consultation groupée avec l'immeuble 75 rue des Faures

Immeuble

8 rue Mauriac

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

Depuis 2002, la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole se sont engagées dans un projet de requalification du centre historique de Bordeaux.

1. Pour la réalisation de cette opération, 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^{er} janvier 2016, Bordeaux Métropole est venue aux droits et obligations de la Ville en qualité de titulaire de cette concession.

La concession signée le 22 mai 2014 avec la ville de Bordeaux a pris fin le 30 juin 2022, une nouvelle concession a été signée le 2 juin 2022 avec Bordeaux Métropole pour la période 2022-2025 et a pris effet le 1^{er} juillet 2022.

Pour Bordeaux Métropole, l'opération en cours s'inscrit pleinement dans les objectifs de développement durable de la cité, en associant la lutte contre le mal logement à la lutte contre l'artificialisation des sols, et en maintenant une action publique dans un contexte de très forte mutabilité immobilière et de dérive spéculative.

Depuis 2010, la ville de Bordeaux ayant été retenue au titre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), l'action développée sur le centre historique a été renforcée par la mise en œuvre de la convention partenariale du PNRQAD et du projet urbain pour le centre ancien intitulé Bordeaux [Re]Centres dont l'ambition est de développer un projet inscrit dans une logique de développement durable, d'amélioration de l'habitat, de dynamisation de l'économie locale, de requalification d'espaces publics dans la perspective de les adapter aux nouveaux besoins des habitants.

C'est ainsi que par délibération n°2021-410 en date du 9 juillet 2021, le Conseil Métropolitain a approuvé la poursuite de l'opération d'aménagement dans la perspective de pouvoir :

- Produire des logements conventionnés,
- Traiter les situations de mal logement,
- Encadrer pour garantir la qualité des investissements,
- Aménager pour revenir sur les dysfonctionnements habitat/urbain

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 dans le cadre d'une consultation, pour la réalisation d'un programme de travaux défini par inCité, d'une part ; en vue de modes et conditions d'occupation également établis par inCité, d'autre part.

Par « programme de travaux », INCITE et le candidat acquéreur entendent la définition des modalités telles que la destination, l'usage des différents locaux, le nombre de logements, nombre de pièces/logements, et autres critères d'aménagements des locaux.

En aucun cas, il ne s'agit du détail du programme d'exécution des travaux qui sera établi ultérieurement par et sous la responsabilité du candidat acquéreur et des maîtres d'œuvre, bureaux d'étude, contrôleurs techniques qu'il devra missionner.

La réalisation des objectifs ainsi énoncés dans chaque consultation 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, à l'issue de la consultation, dès lors que celui-ci aura acquis l'immeuble et en sera donc 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 21, 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 5.6

En cas d'acquisition de l'immeuble, le Candidat devenu propriétaire s'engagera à :

- réaliser les travaux de réhabilitation selon le planning et les modalités définies dans le Cahier des Charges;
- ne pas changer la destination et l'usage du local
- consentir des baux conformes aux typologies et conditions d'occupation, et selon lesquels le preneur occupera les logements à titre de résidence principale,
ou :
occuper l'immeuble à titre de résidence principale.

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 CONSULTATION ET DE LA PROGRAMMATION

1.1. L'Immeuble dans son état actuel

a. L'immeuble objet de la consultation, ci-après « l'immeuble », est situé dans le quartier SAINT MICHEL, section DO n°14 pour 118m², 8 rue Mauriac, en Site Patrimonial Remarquable (SPR) dont la révision a été approuvée par arrêté préfectoral le 18 février 2022.

b. Il comprend deux corps de bâtiment séparés par une cour intérieure, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages

L'immeuble compte au cadastre huit logements et un local divers.

c. L'immeuble est libre de toute occupation

d. L'immeuble se situe dans le périmètre de l'OPAH RU 2017-2023 avec « volet requalification des copropriétés dégradées » du centre historique de BORDEAUX.

Le PIG de Bordeaux Métropole prendra le relais de l'OPAH RU après le mois de mars 2023

A ce titre, l'acquéreur de l'Immeuble pourra prétendre à des subventions pour la réalisation de travaux de réhabilitation en contrepartie des engagements de loyers qui lui sont demandés. L'acquéreur de l'Immeuble devra constituer, pour les logements relevant d'un conventionnement ANAH, un dossier de demande de subventions et passera convention avec l'ANAH pour une durée ferme et irrévocable de 12 ans. Le dossier complet de demande de subvention et de conventionnement ANAH devra être adressé à l'équipe d'InCité avant le démarrage des travaux.

e. L'Immeuble fait l'objet d'une DUP ORI prise par arrêté préfectoral en date du 7 juin 2013. Cette déclaration d'utilité publique a été prorogée jusqu'au 7 juin 2023 par arrêté préfectoral en date du 12 décembre 2017. Un arrêté préfectoral modifiant la DUP initiale a été pris le 30/11 /2022. C'est dans ce cadre qu'un programme de travaux est proposé par INCITE.

1.2. Prix plancher de l'immeuble

Un prix plancher a été défini pour la vente de l'Immeuble, s'élevant à **SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS** (760 000€).

1.3. Typologies et conditions d'occupation

La Programmation est la suivante

Niveaux	Usage et/ou typologie proposée	Surface habitable m ²	Surface commerciale	Loyers	Annexes
RDC	Locaux communs				
	Local d'activité		17m ²		
					3 Celliers
R+1 arrière					3 Celliers
R+1 avant	Local d'activité		40 m ²		
R+2 avant	Logt 1/T2	42.40m ²		LOC3 361.30€ HC (valeur 01/2022)	
R+2 arrière	Logt 2/studio	18m ²			
R+3 avant	Logt 3/T2	42.70m ²		LOC2 459.33€ HC (valeur 01/2022)	
R+3 arrière	Logt 4/Studio	18m ²			
R+4 avant	Logt 5/T2	42.5m ²			
R+4 arrière R+5	Logt 6/T2D	60m ²			Terrasse d'environ 14.5m ²
TOTAL		223.6m²	57m²		

NOTA : Les surfaces sont données à titre indicatif.

L'usage du local d'activité ne doit pas être générateur de nuisance et ne doit pas affecter la tranquillité de l'immeuble. Toute activité de restauration, débit de boisson en sont notamment exclues

1.4 Travaux à réaliser (le « Programme »)

L'Immeuble doit faire l'objet d'une réhabilitation **complète** avec un programme de **six logements, un local d'activité, 6 celliers, un pour chaque logement, et des locaux communs.**

Les travaux réalisés doivent respecter les obligations relatives au secteur tant au niveau du régime administratif d'autorisation, que de la mise en œuvre et des matériaux choisis. Ils doivent également respecter le programme de travaux obligatoires de la DUP ORI.

Conformément à la réglementation Anah, le logement LOC 3 et LOC 2 devront avoir a minima après travaux une étiquette énergétique en C.

Prestations :

- Les cuisines doivent être équipées à minima d'un évier avec robinetterie et son meuble/ et d'un plan de travail comportant une plaque de cuisson surmontée d'une hotte aspirante, ainsi que de toutes les attentes et réseau électrique nécessaires à la mise en place d'un four d'un lave-vaisselle et d'un lave-linge (selon emplacement dédié dans le logement)
- Les salles de bain seront a minima équipée d'une douche et/ou baignoire, et d'un meuble vasque avec miroir. WC à l'intérieur de la SDE ou indépendant ;
- Les placards doivent être aménagés avec des barres de penderie et étagères et munis de portes ;
- Le candidat devenu Propriétaire s'engagera *a minima* à élaborer un projet de réhabilitation qui optimisera le confort thermique et acoustique des occupants futurs, en s'attachant à améliorer de manière significative les niveaux de performance de l'Immeuble (note mini de C sur énergie) ;

Les prestations retenues devront prendre en considération **les enjeux de la rénovation énergétique et du bâtiment durable** à tous les stades de l'élaboration et de la mise en œuvre du projet, notamment :

- conception des logements et des espaces annexes,
- gestion des travaux et du chantier : bruit et nuisances, énergie,
- gestion de déchets
- performances du bâtiment
- utilisation de matériaux biosourcés

1.5 Modalités de réalisation des travaux

A l'issue de la consultation, le candidat acquéreur sélectionné prendra l'initiative du Programme de réhabilitation et le conduira jusqu'à son terme.

Un Avant-Projet Sommaire établi sur la base du programme sera présenté à inCité par le candidat acquéreur désigné, au plus tard deux mois après sa désignation, en vue de sa présentation en commission de coordination (ABF, Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole, inCité).

Ce dossier devra faire l'objet d'une validation obligatoire avant tout dépôt de demande d'autorisation administrative. Aussi, le candidat acquéreur s'engage-t-il à répondre aux prescriptions transmises par cette commission dans un délai compatible avec les obligations de dépôt des autorisations administratives. Le logement social à réaliser dans

le cadre de cette opération doivent être dûment déclarés dans le CERFA de l'autorisation d'urbanisme qui sera déposée.

Après dépôt des demandes d'autorisations administratives, le candidat acquéreur poursuivra son travail par la rédaction d'un projet et d'un DCE en vue de la consultation des entreprises.

Le candidat acquéreur sélectionné à l'issue de la consultation aura l'obligation de souscrire un contrat de maîtrise d'œuvre complète confié à un architecte et présentant de sérieuses références dans le bâti ancien.

ARTICLE 2. MODALITES DE LA CONSULTATION

2.1 Conditions essentielles de la consultation

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.

Le seul fait de participer à la consultation 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.

Tout candidat assumera l'intégralité des frais exposés pour participer à la consultation comme dans le cadre de la négociation de la promesse.

2.2 Déroulement de la consultation

La consultation sur le présent immeuble est réalisée de façon groupée avec la consultation concernant l'immeuble sis 75 rue des Faures. Chaque immeuble fait l'objet d'un dossier de candidature distincts et d'une fiche récapitulative des offres foncières proposées sur chacun des immeubles sis 8 rue Mauriac et 75 rue des Faures.

La visite des lieux est obligatoire

Les dossiers complets de candidature doivent être déposés au siège social d'inCité ou transmis par courriel.

Les dossiers de candidature doivent comprendre les pièces suivantes :

- Le présent dossier de consultation dûment accepté et signé par le candidat
- Montant de l'offre foncière
- Notice descriptive des interventions envisagées
- Fiche récapitulative des deux offres foncières

Les offres devront préciser le montage opérationnel et juridique envisagé par le candidat pour réaliser les travaux et mettre en œuvre la programmation s'il est sélectionné et une fois la propriété de l'Immeuble acquise par lui. Les offres devront également préciser le nom du futur gestionnaire de l'immeuble.

Les dossiers incomplets seront exclus de la consultation.

2.2.1 Sélection de l'acquéreur

Les critères de sélection sont les suivants :

- Montant de l'offre foncière
- Cout des travaux projetés
- Montage juridique et opérationnel garantissant le respect des obligations au Cahier des charges.
- Qualité de la notice descriptive et qualité des réponses au regard des enjeux de la rénovation énergétique et du bâtiment durable.

Les dossiers complets seront présentés à une commission de cession présidée par la Ville de Bordeaux qui sélectionnera parmi les candidats le futur acquéreur.

2.2.2 Pièces jointes au dossier de consultation

- Etat des lieux/programmation
- Notice descriptive d'interventions envisagées
- Simulations OPAH
- Arrêté de DUP du 30/11/2022 et Programme de travaux joint

ARTICLE 3. PLANNING PREVISIONNEL

PLANNING PREVISIONNEL	Echéance
Présentation de l'APS en commission de coordination BxM-Ville/ABF/InCité	2 mois à compter du choix du candidat acquéreur
Signature d'une promesse unilatérale de vente	1 mois à compter de la validation de l'APS
Dépôt des autorisations administratives par le bénéficiaire de la promesse	1 mois à compter de la validation de l'APS
Perfection de la vente	Date certaine définie à la promesse
Signature de l'acte authentique de vente	1 mois à compter de la perfection de la vente
Dépôt d'un dossier de subvention OPAH	Au plus tard 1 mois avant le démarrage des travaux
Démarrage travaux de restauration	2 mois à compter de l'acte authentique
Achèvement des travaux tel que constaté par le dépôt de la DAACT	15 mois à compter de la signature de l'acte authentique

ARTICLE 4. 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.

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.

La purge du droit de recours et du délai de retrait administratif de l'autorisation d'urbanisme ne constituera pas une condition suspensive.

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 5. OBLIGATIONS 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 de vente à son profit, sera tenu des obligations mentionnées audit acte et figurent au présent Cahier des charges, la teneur de ces obligations est énoncée ci-après.

5.1 Obligations relatives aux travaux

5.1.1 Nature des travaux

Une notice descriptive de travaux sera remise par inCité au Candidat devenu Propriétaire. Cette notice devra être complétée et annexée à l'APS examiné en commission BxM-Ville/ ABF/inCité, en visant les matériaux qui seront utilisés et les équipements qui seront installés.

5.1.2 Délai de réalisation du Programme de travaux

Le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à achever le Programme dans un délai de quinze mois à compter de la signature de l'acte authentique constatant la perfection de la vente de l'immeuble.

Afin de permettre à InCité de vérifier que les travaux du Programme soient effectivement achevés dans ce délai, le Candidat devenu Propriétaire s'engagera expressément à :

- avoir déposé la déclaration d'ouverture de chantier dans un délai de deux mois à compter de la signature de l'acte authentique, et à en justifier auprès d'inCité
- avoir réalisé les travaux de gros œuvre et couverture dans un délai de 6 mois à compter de la date d'ouverture de chantier et à en justifier à inCité (factures des entreprises acquittées, photographies...)

Ces délais sont dénommés : « Délais Intermédiaires de réalisation du Programme ».

Si le Candidat devenu Propriétaire ne respecte pas l'un des deux termes des Délais Intermédiaires sans qu'une des causes légitimes prévues au Cahier des Charges puisse justifier ce retard, et après qu'inCité l'aura mis en demeure d'avoir déposé la déclaration d'ouverture de chantier ou réalisé lesdits travaux dans un délai d'un mois à compter de ladite mise en demeure, sans que celle-ci ait été suivie d'effet, **inCité sera fondée à décider de se prévaloir de la résolution de plein droit de la vente pour inexécution de l'obligation essentielle de réalisation du Programme de travaux.**

inCité fera connaître sa décision au Candidat devenu Propriétaire par lettre RAR.

Dans cette hypothèse, la vente sera résolue de plein droit.

Le délai de quinze mois pourra être prorogé si surviennent les causes légitimes de suspension de délai qui vont être énumérées ci-après, et si celles-ci peuvent être dûment justifiées par lettre RAR adressée par le Candidat devenu Propriétaire à inCité :

Sont notamment considérés comme causes légitimes de suspension de délai, les éléments suivants :

- les intempéries dûment justifiées par les bulletins météorologiques de la station météo la plus proche de l'immeuble, édités et publiés par la Fédération Française du Bâtiment, Chambre de construction d'Aquitaine,
- la grève (qu'elle soit générale ou particulière à l'industrie du Bâtiment ou aux professions dont l'activité dépend de celle-ci et notamment au secteur socio professionnel des transports ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier),
- les retards provenant de la défaillance d'une entreprise (violation de ses obligations contractuelles, ouverture d'une procédure collective...),
- d'injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- de troubles résultant d'hostilités, cataclysme, attentats,
- les retards causés en cours de chantier par un contentieux avec un avoisinant.

Si un ou plusieurs des éléments cités ci-dessus advenaient, l'achèvement des travaux pourra être différé d'un temps égal à celui durant lequel l'événement considéré aura fait obstacle à la poursuite des travaux.

Une visite de fin de chantier destinée à vérifier le bon achèvement des travaux et leur conformité vis-à-vis du Cahier des Charges de cession sera organisée en présence d'InCité, et de l'acquéreur. Cette visite sera réalisée un mois minimum avant la mise en location.

5.2 Obligation de louer les logements réalisés dans l'Immeuble à titre de résidence principale

Pour chaque logement réalisé dans le cadre de la Programmation, le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à conclure un bail d'habitation soumis à la Loi n° 89.462 du 06 Juillet 1989, selon lequel le logement concerné constituera la résidence principale du locataire (ou des locataires successifs), et ce, pendant une durée de quinze ans à compter de la signature du premier bail.

Le Candidat devenu Propriétaire s'engage à adresser, par lettre recommandée avec accusé de réception, à inCité : une copie du(des) bail(baux) conclu(s) avec le(s) locataire(s) dans les quinze (15) jours de sa(leur) signature, de manière à ce qu'inCité est connaissance du mode d'occupation du bien durant cette période de 15 années.

Le Candidat devenu Propriétaire s'engage à adresser un justificatif de domiciliation fiscale du preneur à inCité, durant toute cette période de quinze années à compter de la signature du bail et à inclure dans le(s) bail(baux) dont il est parlé ci avant un engagement du preneur d'adresser un justificatif de sa domiciliation fiscale à inCité, durant toute cette période de quinze années à compter de la signature du premier bail.

InCité souligne d'ores et déjà que toute location en meublé de tourisme des logements est interdite. En conséquence, dans le cas où l'immeuble serait placé sous le régime de la copropriété, au sens de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à ce que le règlement de copropriété prévoit l'interdiction de louer les logements en meublé de tourisme.

5.3 Engagements de loyers et subventions

5.3.1 Conventionnement

Le logement 1 doit faire l'objet d'un conventionnement avec travaux en LOC 3 avec l'ANAH et **le logement 3** doit faire l'objet d'un conventionnement avec travaux en LOC2 avec l'ANAH. Le Candidat devenu Propriétaire pourra bénéficier à ce titre de subventions pour la réalisation de travaux de réhabilitation.

Les travaux qui relèvent de l'amélioration thermique (isolation des murs, planchers, combles, rampants ; menuiseries ; chauffage et dispositifs d'eau chaude sanitaire) doivent être réalisés obligatoirement par une entreprise ou un artisan qualifié RGE (reconnu garant de l'environnement): www.faire.fr/trouvez-un-professionnel

Le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à déposer les dossiers nécessaires de demande de subvention comprenant l'ensemble des pièces administratives et techniques (devis) demandées.

InCité sera de son côté tenue d'accompagner l'acquéreur dans ces démarches.

5.3.2 Attribution des logements

Le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à accorder un droit d'attribution à inCité pour la mise en location des logements conventionnés après travaux, et ce pendant une durée de trois ans à partir de la 1ere mise en location.

Outre les engagements souscrits avec la demande de subventions dans le cadre du PIG (Programme d'Intérêt Général) ou de l'OPAH, le Candidat devenu propriétaire, ou son représentant, s'engagera pour le(s) logement(s) concerné(s) par cette demande à :

- Signer une convention avec travaux avec l'ANAH précisant le montant maximum du loyer pratiqué pour le(s) logement(s) concerné(s) par ladite convention ;
- Le(s) louer pendant la durée de la convention, soit douze années pour le(s) logement(s) conventionné(s), à des personnes de ressources modestes conformément aux plafonds de ressources définis par l'Anah pour le LOC 3 et le LOC 2 ; étant précisé que les 12 années courent à compter de la signature du premier bail ;

Aussi, le candidat devenu propriétaire signera deux conventions de 6 ans avec l'Anah et s'engage à les renouveler deux fois pour une période de 3 ans, de façon à atteindre 12 ans. Il devra adresser à InCité le justificatif du renouvellement de ladite convention.

- S'assurer, s'il souhaite contracter une assurance loyers impayés », que les critères de ressources et les garanties exigées devront être compatibles avec les plafonds de ressources fixés par l'ANAH ainsi que les dispositifs suivants : FSL, LOCAPASS ou VISALE ;
- Donner mandat de gestion pour le LOC 3 à une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS), par exemple via la plateforme de Bordeaux Métropole « Louer clé en main » : <https://www.bordeaux-metropole.fr/Vivre-habiter/Se-loger-et-habiter/Mettre-son-logement-en-location/Louer-Cle-en-main-un-accompagnement-pour-les-propietaires>

D'autre part, s'il confie la gestion des logements LOC 3 et LOC 2 à une AIVS, le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à renoncer au recouvrement DE TOUS LES FRAIS D'AGENCE (frais de dossier correspondant à la recherche de locataires et à la constitution du dossier, frais de rédaction du bail et frais d'état des lieux)

Pour la bonne information des candidats acquéreurs, inCité précise qu'elle contribue à la mise en location des logements conventionnés, notamment par les moyens suivants :

- Préparation du bail pour le ou les loyer(s) conventionné(s)
- Constitution du dossier d'Aide Personnalisée au Logement et de la garantie d'impayés de loyers du FSL pour les locataires concernés
- Assistance dans le cadre de l'entrée dans les lieux des locataires
- Accompagnement social des ménages concernés, si nécessaire, avant l'entrée dans les lieux, et pendant une durée de 3 mois minimum après l'entrée dans les lieux. Cet accompagnement peut être sollicité par le propriétaire en tant que de besoin sur la durée de la convention ANAH.

5.4 Local d'activité

L'activité du local ne devra pas être génératrice de nuisances et toutes activités de restauration et de débits de boisson sont interdites

Tout changement de la destination ou de l'usage du local en meublé pour le tourisme et location type airBnB, ou en logement quel que soit le type de bail, est interdite et ce pour une durée de 15 ans.

Il est précisé que le local d'activité s'entend d'une activité professionnelle à l'exclusion de toute activité d'hébergement de quelque nature que ce soit

En conséquence, dans le cas où l'Immeuble serait placé sous le régime de la copropriété, au sens de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à ce que le règlement de copropriété prévoit cette interdiction de changement de la destination ou de l'usage du local.

5.5 Sanctions

L'inexécution d'une ou des obligations suivantes par le Candidat devenu Propriétaire sera sanctionnée par une clause résolutoire, prévue à l'acte de vente :

- Réalisation du Programme de travaux,
- Respect des Délais de réalisation des travaux,
- Mise en œuvre du Conventionnement locatif,
- Changement de destination et ou d'usage du local d'activités

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

Dès la signature de l'acte authentique, le Candidat devenu Propriétaire sera débiteur de l'intégralité des obligations mentionnées à l'acte 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 dans l'avant contrat et dans l'acte d'acquisition, 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, 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*.

5.7 Engagement du Candidat devenu Propriétaire de communiquer le montant des loyers libres

Le Candidat devenu Propriétaire s'engage à communiquer le montant des loyers libres des logements 2, 4 et 5 et 6 avant leur mise en location.

ARTICLE 6. SECURISATION

inCité s'engage à sécuriser les accès à l'Immeuble afin d'éviter toute occupation. In Cité a souscrit un contrat auprès de SITEX de vidéosurveillance pour une durée d'un mois renouvelable pour une durée égale.

A compter de la signature de l'acte de vente, le Candidat devenu Propriétaire s'engagera à demander le transfert du contrat SITEX dans un délai maximum d'un mois à son nom, à défaut, l'ensemble du dispositif de protection sera déposé par SITEX.

ARTICLE 7. VENTE DE L'IMMEUBLE PAR LE CANDIDAT DEVENU PROPRIETAIRE

Dans l'hypothèse où le Candidat devenu Propriétaire viendrait à céder à son tour la propriété de l'immeuble, il s'engagera vis-à-vis d'inCité à insérer, dans tout acte emportant transfert de propriété de l'Immeuble au profit d'un tiers, formé sous-seing privé ou reçu par authentique, les deux clauses imputant à son propre acquéreur :

- L'obligation de réaliser les travaux du Programme décrit au Cahier des charges, et dans les délais fixés.
- L'obligation de donner à bail les logements réalisés dans l'Immeuble à titre de résidence principale.
- L'obligation de respecter les engagements relatifs au conventionnement, ainsi qu'aux conditions de mise en location et d'attribution des logements.
- L'obligation de respecter la destination et l'usage du local tels que définis au présent Cahier des Charges de consultation

Si le Candidat devenu Propriétaire cédait l'Immeuble sans respecter l'engagement ci-dessus, la vente consentie en violation des engagements souscrits au bénéfice d'inCité encourrait la nullité.

Je soussigné,, déclare avoir pris connaissance de ce Cahier des Charges de consultation, et du cahier des charges concernant l'immeuble sis 75 rue des Faures ,dans leur intégralité, et accepte l'ensemble des obligations s'y rapportant, ainsi que celles qui découleront de l'acquisition des Immeubles du 8 rue Mauriac et 75 rue des Faures.

Dans ces conditions, je me porte candidat pour acquérir

l'Immeuble 8 rue Mauriac au prix de € net vendeur, hors frais de notaires restant à charge de l'acquéreur.

et

l'Immeuble 75 rue des Faures au prix de € net vendeur, hors frais de notaires restant à charge de l'acquéreur.

Soit pour les deux immeubles, un prix global de € net vendeur, hors frais de notaires restant à charge de l'acquéreur.

A, le.....

Signature du candidat