

MISE EN VENTE

Centre Saint-Yves ORLEANS LA SOURCE



Appel à offres d'achat
Modalités de la consultation
et conditions de présentation des offres

Consultation et visite du 12 janvier 2026 au 20 février 2026
Offres à remettre en mairie au plus tard le 31 mars 2026 à 17h00, ou par courrier,
le cachet de la poste faisant foi - L'envoi des offres par mail est irrecevable
Mise en vente approuvée en Conseil Municipal du 11 décembre 2025

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - PREAMBULE	3
1.1 Contexte	3
1.2 Objet de la consultation : appel à candidatures	3
ARTICLE 2 – DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DU BIEN.....	3
2.1 Situation et superficies.....	3
2.2 Description	8
2.3 Urbanisme réglementaire	11
2.3.1 Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM)	11
2.3.2 Servitudes administratives	12
2.3.3 Autres prescriptions.....	12
2.4 Origines de propriété et usage antérieur.....	12
2.5 Dossier des diagnostics techniques	12
2.6 Précisions techniques.....	12
2.7 Servitudes.....	12
2.8 Informations environnementales	13
2.9 Assujettissement de la vente à la TVA	13
ARTICLE 3 – DESTINATION DE L'IMMEUBLE / PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	13
ARTICLE 4 – GARANTIES ET CLAUSES PARTICULIERES	14
4.1 Garantie d'éviction.....	14
4.2 Clause de complément de prix.....	15
ARTICLE 5 – DEROULEMENT DE LA CONSULTATION	15
5.1 Calendrier de la procédure	15
5.2 Interlocuteurs / Demandes de renseignements	16
5.3 Présentation des offres d'acquisition	16
5.4 Contenu des offres.....	16
5.5 Analyse des offres / critères d'évaluation.....	18
5.6 Suite donnée à l'offre d'achat et signature de la vente, emportant transfert de propriété	18
ARTICLE 6 – DOSSIER REMIS ET DOCUMENTS EN CONSULTATION OU TELECHARGEABLES.....	19
ARTICLE 7 – ELECTION DE DOMICILE.....	19

ARTICLE 1 - PREAMBULE

1.1 Contexte

Il s'agit d'un ensemble immobilier, situé 11 rue Maurice Asselin à Orléans La Source, construit en 1968 dénommé « Centre Saint-Yves » qui appartenait à l'Association Diocésaine et utilisé comme centre paroissial pendant plusieurs décennies par la paroisse Saint-Yves d'Orléans la Source.

La Ville d'Orléans l'a acheté en septembre 2021 pour l'incorporer dans sa réserve foncière et participer à la requalification de ce quartier dans le cadre de l'opération d'aménagement ANRU II La Source.

La Ville d'Orléans n'ayant finalement pas de projet d'affectation future pour ce bien, il est décidé de le céder sur le marché privé.

1.2 Objet de la consultation : appel à candidatures

La présente consultation a pour objet de recueillir des candidatures dans le cadre de la mise en vente à l'amiable d'un bien immobilier appartenant à la Ville d'Orléans situé 11 rue Maurice Marcellin à Orléans, après publicité et mise en concurrence.

Cette procédure est suivie par le Service action foncière et stratégie immobilière de la Ville d'Orléans, safsi@orleans-metropole.fr, tél. 02.38.78.75.97.

Toute personne intéressée pourra déposer une offre d'achat dans les conditions prévues ci-après, dans le respect des formes et délais précisés par le présent document contenant les conditions de vente et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

Ce document sera notamment disponible sur le site Internet de la Ville d'Orléans <https://www.orleans.fr/>.

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DU BIEN

2.1 Situation et superficies

Cet ensemble immobilier, sis 11 rue Marcelin Asselin à Orléans La Source, est idéalement situé à proximité du centre hospitalier universitaire d'Orléans et du complexe sportif de La Source.

Il était à usage de centre paroissial, composé de salles de réunion et de sanitaires.

Le bien a fait l'objet d'un permis de construire, délivré le 27 août 1968 en vue de la construction d'un centre œcuménique universitaire.

Le bâti existant est dégradé puisque inoccupé depuis près de 14 ans et incendié en août 2021. Compte-tenu de son état de dégradation, il est actuellement muré notamment pour éviter des intrusions. La vente ne comprendra ni meubles, ni objets mobiliers.

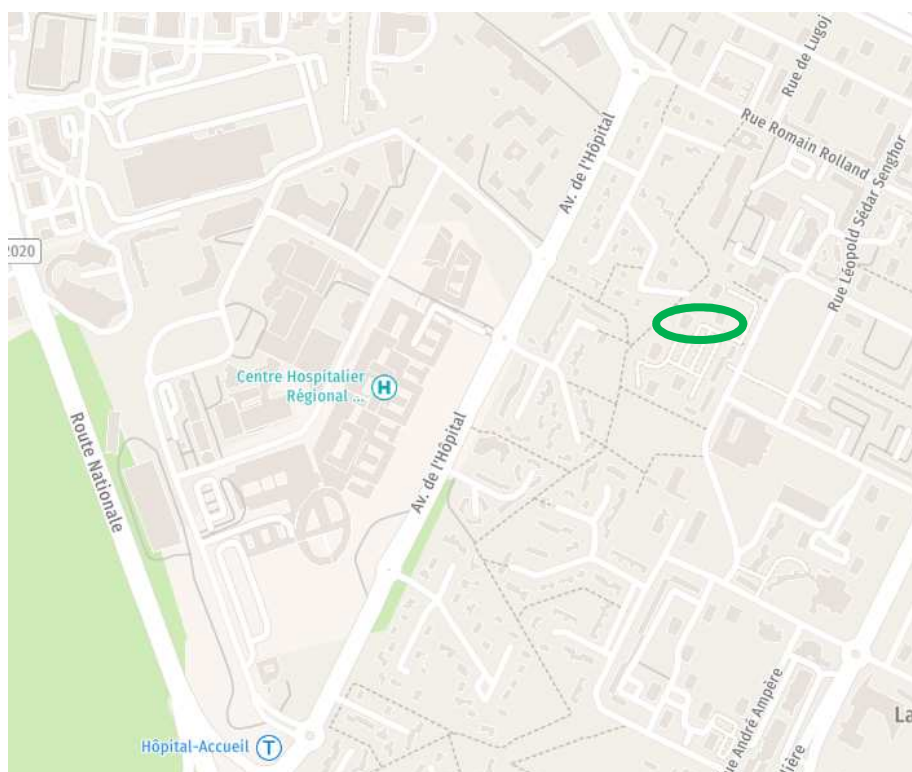
Cet immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

La parcelle d'assiette de l'immeuble est cadastrée section EL n° 0041 pour une contenance de 1 309m².

Emprise au sol du bâti : environ **250 m²**

Surfaces du bâti actuel (sur 2 niveaux) environ **300 m²** composé de 7 salles de réunions.

Plan de situation



Plan cadastral



Vue aérienne



Immeuble – vue extérieure









Il s'agit de six photographies non contractuelles prises en septembre 2025.

Surfaces utiles du bâtiment

(Surfaces données à titre indicatif sur la base des informations disponibles, sans garantie de contenance, ces informations ne sauraient engager la responsabilité contractuelle de la Ville)

Rez-de-chaussée	207m ²
1 ^{er} étage	82 m ²
TOTAL	289 m²

2.2 Description

La parcelle accueille en son milieu un bâtiment dans un état dégradé. L'ensemble est en mauvais état d'entretien et a notamment subi un incendie en août 2021.

Les portes et fenêtres ont été murées pour éviter les intrusions.





Ces quatre photographies sont non contractuelles et ont été prises le 5 octobre 2020 avant l'incendie.

Les constructions édifiées consistent en un ensemble de salles de réunion, dans un bâtiment d'environ 17 m sur 14,5 m comprenant :

- au rez-de-chaussée :
 - 3 salles de réunion d'environ 80m², 50m² et 45m²
 - 1 entrée d'environ 32m² avec départ d'escalier
 - 3 w.c ; une chaufferie
- à l'étage :
 - 1 dégagement en haut de l'escalier
 - 4 salles d'environ 40m², 18m², 12m² et 11m²
 - 1 pièce avec évier ; 1 avec douche

Centre saint-Yves
11 rue Maurice Asselin
45100 Orléans

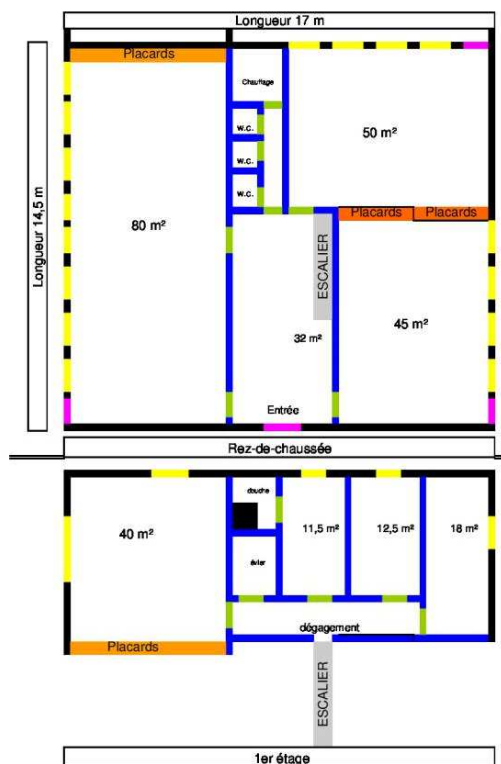


Schéma des locaux

Les mesures et surfaces ne sont données qu'à titre indicatif.

Observations :

❶ Dans les 4 pièces principales (3 au R-d-C, 1 à l'étage, on trouvait des placards à rangement de 55 cm de profondeur.

❷ A l'étage, la cloison sud n'est pas verticale mais oblique, ce qui a une incidence sur la superficie utile.

2.3 Urbanisme réglementaire

2.3.1 Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM)

L'immeuble est classé en zone urbaine résidentielle, secteur d'ensembles résidentiels (UR2).

La zone UR2 regroupe les ensembles d'habitat groupé, essentiellement constitués sous la forme de lotissements ou permis groupé de maisons accolées ou jumelées mais également des ensembles collectifs, tous structurés dans le cadre d'une opération d'ensemble. Ces espaces, densément bâtis, ne sont appelés à évoluer que légèrement et sous la condition de ne pas contrarier ni altérer les partis pris architecturaux des opérations qui les ont organisés. Dédiée principalement à l'habitat, la zone UR2 peut ponctuellement accueillir des services

Le règlement afférent peut être consulté sur le site Internet de la Ville d'Orléans :

<https://www.orleans-metropole.fr/actions-et-services/grands-projets-urbains/consulter-le-plum>

Les candidats sont invités à se rapprocher du service application du droit des sols mutualisés de la Ville d'Orléans pour toute question relative à l'urbanisme réglementaire.

2.3.2 Servitudes administratives

- ❖ Immeuble dans le périmètre du droit de préemption urbain renforcé délégué à l'aménageur (SEMDO (opération ANRU La Source))
- ❖ *Site archéologique : secteur B (arrêté n°03/017 du 5 septembre 2003)*

L'archéologie préventive consiste à détecter et à sauvegarder les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés et détruits par les travaux d'aménagements publics ou privés.

2.3.3 Autres prescriptions

- ❖ *La hauteur maximale au faîtage est de 9 mètres*
- ❖ *L'emprise minimale de pleine terre est de 70%*
- ❖ *1/3 de la surface de l'emprise de pleine terre peut être éco-aménageable*

2.4 Origines de propriété et usage antérieur

L'Association diocésaine d'Orléans a acquis en 1968 ce terrain pour la paroisse Saint-Yves d'Orléans La Source. La paroisse Saint-Yves a fait édifier sur ce terrain des constructions, utilisées pendant plusieurs décennies comme centre paroissial, sous la dénomination de Centre Saint-Yves.

La paroisse n'ayant plus l'utilité de ce bien, elle a envisagé de le démolir en 2019. Elle l'a ensuite mis en vente et la Ville d'Orléans l'a acheté par acte notarié reçu par Maître Pellegrin et Maître Bannery en date du 3 septembre 2021.

Ce bien n'est plus occupé depuis près de 14 ans. La Ville d'Orléans a aussi eu le projet de démolir ce bien mais les travaux de démolition n'ont finalement pas eu lieu. Un permis de démolir avait été accordé à la commune le 24 mai 2022. Il est désormais caduc.

2.5 Dossier des diagnostics techniques

Cet immeuble non affecté à usage d'habitation est muré. Les diagnostics techniques n'ont donc pas été établis. Le diagnostic amiante joint en annexe est celui annexé à l'acte d'acquisition par la commune, avant incendie. Le diagnostic amiante a été établi par la société dénommée BUREAU DU DIAGNOSTIC le 3 juin 2014, les conclusions sont ci-annexées.

Il s'agissait d'un repérage amiante avant démolition concluant à la présence d'amiante (conduits en fibre-ciment, ardoises et éléments fibre-ciments dans les parties extérieures notamment).

Le diagnostic de performance énergétique a été établi avant incendie par la société LESAFFRE DIAGNOSTIC IMMOBILIER, le 26 septembre 2020.

2.6 Précisions techniques

La Ville d'Orléans ne garantit pas le fonctionnement de l'ensemble des installations du site.

2.7 Servitudes

L'acquéreur profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le vendeur déclare :

- ❖ n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- ❖ qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

L'acte d'acquisition de la Ville d'Orléans ne mentionne en outre aucune autre servitude.

2.8 Informations environnementales

Le site n'est pas référencé sur les bases BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service), base de données faisant l'inventaire de tous les sites industriels ou de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante, développée par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM), ni BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, recensée par la préfecture du Loiret et la Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement).

2.9 Assujettissement de la vente à la TVA

La vente ne sera pas assujettie à la TVA immobilière, la Ville agissant dans le cadre de la simple gestion de son patrimoine.

ARTICLE 3 – DESTINATION DE L'IMMEUBLE / PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le bien est vendu pour tout usage pouvant s'inscrire dans les occupations autorisées dans :

- le règlement de la zone UR2 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain,
- du cahier des charges du « Grand Ensemble Urbain de la Source » et ses conditions générales ci-annexées, s'appliquant à tous les terrains dépendant du Grand ensemble Immobilier de la Source,
- du cahier des charges contenant les conditions et prescriptions particulières s'appliquant aux cessions de terrains compris dans la zone des constructions individuelles, ci-annexé,

Ces derniers instaurent des contraintes particulières pour les constructions sur Orléans la Source et notamment des contraintes d'affectation : aucun flux important ne peut être admis dans cette rue très résidentielle, ce qui limite les possibilités d'affectation.

Les cahiers des charges prévoient diverses prohibitions et disposent notamment les suivantes non exhaustives, étant précisé que les cahiers des charges susvisés sont annexés aux présentes :

➔ Cahier des charges du « Grand Ensemble Urbain de la Source » :

Article 12 : « Il ne pourra être établi sur les terrains à céder :

- 1°) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode,
- 2°) aucun établissement industriel ou atelier, pouvant gêner les occupants des terrains voisins,
- 3°) aucun débit de boissons.

Les dérogations éventuelles à ces dispositions seront subordonnées à l'accord de l'Administration compétente et de la Ville. Les autres prohibitions sont précisées dans le règlement d'aménagement et de servitudes particulières. »

➔ **Cahier des charges contenant les conditions et prescriptions particulières s'appliquant aux cessions de terrains compris dans la zone des constructions individuelles :**

Article 6 « Il est interdit d'édifier et d'exploiter dans cet ensemble des fabriques, des usines ou entrepôts classés ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ainsi que les points de distribution de carburants, stations-services et ateliers garages.

Il est également interdit d'édifier des ateliers, d'exercer des métiers ou d'exploiter des industries ou commerces qui, par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations ou tout autre cause seraient de nature à nuire aux voisins.

Sont interdites les constructions provisoires ou de caractère précaire ainsi que poulaillers, clapiers, étables ou porcheries et même des garages autres que ceux qui ont été prévus sur le plan de masse.

Est de même interdit sur toute la zone l'établissement de camping ou de village toile.

Aucun hôpital ou hospice, maison de cure ou de retraite, cliniques ne pourront être établis sur cette zone.

Toute construction non prévue au plan masse de lotissement est interdite

L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux est interdit. »

Article 7 « ...toute division ou morcellement des parcelles telles qu'elles ont été délimitées sur les projets d'exécution sont interdits »

- **La réitération des cahiers des charges n'est pas exhaustive et l'acquéreur prendra connaissance des cahiers des charges joints en annexes.**
- **Par l'application de ces règles et considérant la typologie et l'identité bâtie de la rue, l'acquéreur privilégiera la démolition et reconstruction du bien.**

Esquisse de faisabilité non contractuelle

Afin de permettre une analyse de la faisabilité des projets des candidats, le candidat devra décrire son projet le plus précisément possible dans une notice jointe à son offre, qui indiquera notamment :

- ❖ quelle sera l'utilisation du bien après l'acquisition, et notamment le cas échéant, le nombre de logements (et leur typologie) ou de bureaux projetés, en détaillant les **surfaces utile et de plancher**. S'il y a projet d'implanter une activité identifiée, le candidat apportera les précisions utiles pour apprécier l'intérêt du projet ;
- ❖ le calendrier dans lequel il envisage la réalisation de l'opération et la signature de l'acte qui emportera le transfert de propriété et le paiement du prix.

ARTICLE 4 – GARANTIES ET CLAUSES PARTICULIERES

4.1 Garantie d'éviction

La vente sera faite sans autre garantie que la garantie d'éviction.

Le bien est vendu en l'état au jour de la vente, libre de tout occupant, l'acquéreur étant réputé bien le connaître pour l'avoir visité. Les plans et mesures communiqués le sont à titre informatif et ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité contractuelle du vendeur.

Il appartient aux candidats, préalablement au dépôt de leur offre d'achat, de faire à leur initiative et sous leur responsabilité, tous mesurages et diagnostics qu'ils estimeraient utiles, avec l'accord préalable du propriétaire sur les modalités, notamment sur les éléments de structure, planchers,

plafonds, en respectant toutefois les périodes de visites telles qu'elles seront organisées par la Ville selon les modalités précisées ci-après.

4.2 Clause de complément de prix

Cette clause sera précisée à l'avant-contrat puis à l'acte de cession.

En cas de revente de tout ou partie de l'immeuble dans son état d'origine et sans travaux dans les cinq ans de l'acte de vente, à un prix ou valeur supérieur au prix stipulé dans l'acte, l'acquéreur versera à la Ville d'Orléans un complément de prix correspondant à 50 % de la plus-value réalisée.

Pour permettre à la Ville d'exercer un contrôle sur le montant du complément de prix qui lui sera éventuellement dû, l'acquéreur s'engage, dans le délai de 5 ans stipulé à compter de la signature de l'acte translatif de propriété, à informer le vendeur de la vente intervenue et à lui communiquer une attestation du notaire rédacteur de l'acte de vente indiquant la description du bien vendu et son prix de vente.

Le versement du complément de prix devra intervenir dans les 30 jours de la signature de l'acte de vente ou, si celui-ci est plus tardif, du versement de tout ou partie du prix.

Le défaut de paiement dans le délai susvisé entraînera de plein droit la facturation par le vendeur à l'acquéreur d'intérêts de retard au taux de base bancaire majoré de 2,5 points, ce taux ne pouvant être inférieur à 1,5 fois le taux d'intérêt légal.

ARTICLE 5 – DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

5.1 Calendrier de la procédure

❖ Publicité de la vente et visites : **du 12 janvier 2026 au 20 février 2026.**

Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent contacter Madame BEAUGE au 02.38.78.75.97 (safsi@orleans-metropole.fr) pour convenir d'un rendez-vous. Une fiche de visite sera à renseigner pour laisser vos coordonnées afin d'être tenus informés d'éventuelles informations complémentaires diffusées en cours de procédure. Une information sera également faite le cas échéant sur le site internet de la Ville d'Orléans.

❖ Date limite de réception des offres d'achat : **le 31 mars 2026 à 17h00.**

La Ville d'Orléans se réserve toutefois la faculté de proroger les délais de fin de visite et/ou de remise des offres fixés au présent cahier des charges en fonction des circonstances.

Cette information sera diffusée, le cas échéant, sur le site Internet de la Ville d'Orléans et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour le bien et laissé ses coordonnées à cet effet (nom, adresse électronique, téléphone). Il sera dans cette hypothèse proposé aux candidats ayant déjà déposé une offre au moment de l'information de prorogation de maintenir ou de retirer leur offre. En aucun cas l'exercice de cette faculté n'engagera la responsabilité contractuelle de la Ville d'Orléans.

❖ Date de signature de l'acte authentique : **dès la levée des conditions suspensives, avec une date ultime qui sera précisée entre la Ville d'Orléans et son cocontractant à la signature de la promesse de vente.**

5.2 Interlocuteurs / Demandes de renseignements

Madame BEAUGE, au Service Action Foncière et Stratégie Immobilière (02.38.78.75.97 – safsi@orleans-metropole.fr) reste à la disposition des candidats pour répondre à toute demande de renseignement relative à la procédure de cession ou aux caractéristiques du bien.

Le Service application du droit des sols mutualisés (02.38.79.25.80, instructeur territorialement compétent) pourra répondre aux questions relatives aux règles d'urbanisme applicables.

La Ville d'Orléans se réserve néanmoins la faculté de ne pas répondre à une question susceptible de porter atteinte à l'égalité entre les candidats, ou de communiquer la question et la réponse apportée à tous les candidats qui se seront déclarés. Aucune réponse ne sera plus apportée aux questions posées moins de 10 jours avant la date limite impartie pour déposer une offre d'achat.

5.3 Présentation des offres d'acquisition

Les candidats transmettront leur offre, rédigée en français et signée par une personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat quelle que soit sa forme juridique, ainsi que les documents justificatifs demandés, par tout moyen permettant de déterminer de façon certaine la date et l'heure de leur réception et de garantir leur confidentialité, notamment :

- ❖ par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception sous double enveloppe cachetée portant sur ses deux faces les mentions : « NE PAS OUVRIR - Offre d'acquisition – Immeuble Centre Saint-Yves »,
- ❖ ou par remise contre récépissé dans les bureaux du Service Action Foncière et Stratégie Immobilière de la Ville d'Orléans, Espace Saint Marc, 5 place du 6 juin 1944, 4^{ème} étage, bureau n° 420, aux heures d'ouverture au public (9h00-17h00),

et ce, au plus tard **le mercredi 31 mars 2026 à 17 heures**. Les plis parvenus hors délai ou sous enveloppe non cachetée seront irrecevables.

Afin de préserver le caractère confidentiel des offres, l'envoi par courriel est irrecevable.

5.4 Contenu des offres

L'offre d'achat, qui pourra être exprimée sur l'un des formulaires joint au dossier, devra comprendre les données suivantes :

Données juridiques :

✍ Le candidat doit expressément :

- ❖ présenter une offre d'acquérir le bien, 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
- ❖ accepter l'ensemble des termes du présent cahier des charges et s'engager à les respecter s'il était retenu.

✍ Le candidat joindra à son dossier :

- ❖ s'il s'agit d'une personne physique : ses éléments d'état civil, situation matrimoniale et coordonnées complètes

- ❖ s'il s'agit d'une société ou d'une personne morale : dénomination sociale, capital social, siège social et coordonnées complètes, les statuts, le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer, la répartition de son capital social avec les noms de ses associés, son extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent et une attestation sur l'honneur que la société est à jour de ses cotisations sociales et fiscales

✎ Le candidat doit également mentionner explicitement et précisément les éventuelles conditions suspensives auxquelles il entend subordonner la conclusion de la vente, notamment au regard du projet qu'il poursuit sur le site. **A défaut, elles ne pourront être prises en compte lors de l'établissement de la promesse de vente.** Ainsi, il précisera notamment :

- ❖ **S'il entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt.** Dans cette hypothèse, il mentionnera : les références de l'établissement prêteur, le montant du ou des prêts souscrits, la durée du ou des prêts, le taux d'intérêt maximum accepté et le délai dans lequel il s'oblige à déposer sa ou ses demandes de prêt. Il est également 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. L'offre sera réputée présentée sous condition suspensive d'obtention du ou desdits prêts.
- ❖ **S'il subordonne la régularisation de la vente à la délivrance des autorisations d'urbanisme et administratives nécessaires à la réalisation de son projet, purgées ou non du délai de recours des tiers.** Il indiquera alors le délai dans lequel il s'obligera à déposer sa demande d'autorisation d'urbanisme, trois mois au plus à compter de la notification de la délibération acceptant une offre d'achat, et surtout, son engagement d'afficher l'autorisation d'urbanisme dans les huit jours de la notification de sa délivrance et de justifier d'un affichage continu constaté par commissaire de justice pendant la période du délai de recours.

Données financières

L'offre d'achat doit être exprimée en euros et en prix net et HT pour le vendeur, Ville d'Orléans, le candidat faisant son affaire personnelle des frais et émoluments de l'acte notarié, des taxes et droits divers et des éventuels honoraires de ses conseils.

Informations relatives au projet du candidat

Afin de permettre une analyse de la faisabilité des projets des candidats, le candidat devra décrire son projet le plus précisément possible dans une notice jointe à son offre, qui indiquera notamment :

- ❖ quelle sera l'utilisation du bien après l'acquisition, et notamment le cas échéant, le nombre de logements (et leur typologie) ou de bureaux projetés, en détaillant les **surfaces utiles et de plancher**. S'il y a projet d'implanter une activité identifiée, le candidat apportera les précisions utiles pour apprécier l'intérêt du projet ;
- ❖ le calendrier dans lequel il envisage la réalisation de l'opération et la signature de l'acte qui emportera le transfert de propriété et le paiement du prix, au plus tard à la date convenue entre les parties.

Toute offre incomplète ou ne répondant pas aux caractéristiques précisées au présent document pourra être déclarée irrecevable, sans que la Ville d'Orléans ne propose nécessairement une régularisation.

5.5 Analyse des offres / critères d'évaluation

A la fin du délai de remise des offres, les enveloppes contenant les offres d'achat seront ouvertes par l'Adjoint délégué.

Ces offres seront examinées selon les critères suivants, ni hiérarchisés, ni pondérés :

- ❖ le prix proposé, les éventuels éléments de bilan produits par le candidat étant alors utiles pour justifier la formation du prix,
- ❖ les délais et les éventuelles conditions suspensives pour réaliser la vente,
- ❖ la faisabilité du projet poursuivi par le candidat, appréciée au regard des éléments fournis (urbanisme réglementaire...),
- ❖ la capacité du candidat à respecter ses engagements et à réaliser la transaction et l'opération dans les délais convenus (appréciée notamment au regard de ses compétences, références et moyens).

Toute offre d'acquiescer formalisée par l'acte d'engagement, doit être ferme et ne peut être rétractée jusqu'à son acceptation par le Conseil Municipal.

Passé le délai de 7 mois suivant la date limite du dépôt des offres d'achat et faute pour la Ville d'Orléans de s'être prononcée, le candidat sera toutefois délié de tout engagement.

La Ville d'Orléans se réserve en effet la faculté de ne pas donner suite aux offres reçues pour quelque motif que ce soit ou de renoncer à la vente, sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. La Ville n'aurait pas à justifier une telle décision, qui serait dans cette hypothèse motivée par une considération d'intérêt général ou juridique.

Enfin, dans le respect du principe d'égalité entre les candidats, le Maire d'Orléans ou son représentant pourra décider d'ouvrir les discussions avec tous les candidats afin de faire préciser les éléments de leur offre ayant permis de déterminer leur offre de prix. Si à l'issue de cette phase de discussion, un ou des candidats souhaitent faire évoluer leur projet et/ou leur offre financière, tous les candidats seront invités à déposer s'ils l'estiment utile une nouvelle offre, dans un délai qui leur sera alors communiqué.

5.6 Suite donnée à l'offre d'achat et signature de la vente, emportant transfert de propriété

Le Conseil Municipal délibère ensuite pour désigner l'acquéreur, fixer les conditions suspensives et autoriser la signature de la vente. Cette décision n'emporte pas formation du contrat de vente, par dérogation aux stipulations de l'article 1583 du code civil. Cette décision ne crée pas de droits au profit du futur acquéreur tant que les conditions suspensives ne sont pas réalisées.

La formation de la vente est ainsi retardée à la signature de l'acte authentique de vente. Le transfert de propriété intervient également par la signature de l'acte authentique de vente, après réalisation des conditions suspensives, avec complet paiement du prix et des frais entre les mains du rédacteur de l'acte notarié, par dérogation aux stipulations de l'article 1304-6 du code civil.

La délibération devient exécutoire après transmission en Préfecture du Loiret au titre du contrôle de légalité et est définitive en l'absence de recours à l'expiration d'un délai de deux mois.

La Ville d'Orléans choisit en effet librement l'acquéreur, étant précisé qu'elle doit néanmoins délibérer au vu de l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L.1311-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La procédure ne prévoit pas la faculté pour les candidats évincés de faire une surenchère.

Le candidat dont l'offre aura été retenue ne pourra se substituer aucun tiers, sauf une société civile immobilière ou autre société dont il détiendrait la majorité des parts. Il s'oblige à signer une promesse notariée et à verser une indemnité d'immobilisation égale à 10 % du prix proposé, dans un délai maximum de deux mois à compter de la notification de la délibération exécutoire. L'acquéreur aura toutefois la possibilité de substituer un cautionnement bancaire, qui devra être déposé en l'étude du notaire ayant reçu la promesse de vente dans les 14 jours de sa signature.

La Ville d'Orléans désigne Maître BANNERY de l'étude Norial, notaire à Orléans, 1 rue Royale, pour recevoir les actes consécutifs, promesse de vente puis acte authentique de vente. L'acquéreur précisera s'il souhaite être représenté par son propre conseil.

ARTICLE 6 – DOSSIER REMIS ET DOCUMENTS EN CONSULTATION OU TELECHARGEABLES

La Ville d'Orléans remettra à toute personne visitant le bien et sur sa demande un dossier comprenant :

1. Le présent document précisant les modalités de la consultation et valant cahier des charges de la cession, qui sera rappelé à la promesse de vente, puis à l'acte définitif
2. Acte d'engagement
3. Permis de démolir délivré à l'association diocésaine le 24 décembre 2019
4. Permis de démolir délivré à la Ville d'Orléans le 22 mai 2022
5. Le diagnostic amiante du 3 juin 2014
6. Le diagnostic de performance énergétique du 26 septembre 2020
7. Le cahier des charges du Grand ensemble Urbain de La Source et le cahier des charges et conditions particulières des cessions de terrains compris dans la zone de constructions individuelles

Sont également consultables sur le site internet de la collectivité :

8. L'extrait du règlement du PLUm : <https://www.orleans-metropole.fr/actions-et-services/grands-projets-urbains/consulter-le-plum>

ARTICLE 7 – ELECTION DE DOMICILE

Pour toute notification ou acte de procédure, notamment au titre de la préparation, de l'exécution de la promesse puis de l'acte de vente, le futur acquéreur élit domicile à l'adresse mentionnée sur l'acte d'engagement, s'obligeant par ailleurs à faire notifier tout changement de domiciliation au notaire désigné par la Ville d'Orléans pour recevoir les actes.