

**APPEL À MANIFESTATION D'INTERET**

-----

**CESSION D'UN BIEN COMMUNAL  
VILLA EUGENIE - DINARD**

-----

**DOSSIER DE CONSULTATION**

Date limite de réception des propositions d'acquisition :

**Le 29 mars 2024 (cachet de la poste faisant foi)**

---

## **ARTICLE 1. IDENTIFICATION DU VENDEUR**

---

### **COMMUNE DE DINARD**

Pôle Territoire – Direction Aménagement Programmation  
47, boulevard Féart – BP 90136 – 35800 DINARD  
Site internet : [www.ville-dinard.fr](http://www.ville-dinard.fr)

---

## **ARTICLE 2. OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT**

---

### **2.1. Contexte de l'appel à manifestation d'intérêt**

La Commune de Dinard, propriétaire de la Villa Eugénie, souhaite céder l'ensemble immobilier à un acquéreur pour qu'il y réalise le projet pour lequel il aura été sélectionné, projet qu'il aura librement façonné, dans le seul respect des normes législatives et réglementaires.

### **2.2. Objet de la mise en concurrence**

La Commune entend procéder à la vente d'un ensemble immobilier lui appartenant, sis au n° 10 rue des Français Libres à Dinard (35800). Cet ensemble immobilier fera, au jour de la vente, partie de son domaine privé.

Bien qu'elle ne soit aucunement contrainte par une quelconque obligation de publicité et de mise en concurrence, la Commune a décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt et de mettre ainsi en compétition plusieurs acquéreurs potentiels (« les candidats »), et ce dans l'objectif que la vente se fasse au meilleur prix et qu'elle porte le projet le plus satisfaisant pour l'intérêt communal.

### **2.3. Objet du dossier de consultation**

Le dossier de consultation a pour objet :

- ✓ de porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques de l'ensemble immobilier,
- ✓ d'exposer les modalités par la voie desquelles les candidats pourront présenter une proposition d'acquisition et les règles de désignation du lauréat de cet appel à manifestation d'intérêt,
- ✓ de présenter les caractéristiques principales qui seront attachées à la cession (promesse d'achat et acte authentique).

Le dossier de consultation est composé du présent document et de ses annexes techniques :

- Annexe 1 : dossier de présentation
- Annexe 2 : diagnostics obligatoires pour la vente,
- Annexe 3 : modèle de formulaire d'engagement.

### **2.4. Désignation de l'immeuble**

L'ensemble immobilier est constitué de la Villa Eugénie, châtelet du XIXème siècle classé bâtiment remarquable dans le site patrimonial remarquable, d'une surface estimée à environ 460 m<sup>2</sup> et de jardins qui s'étendent sur 3 285 m<sup>2</sup>.

La description des caractéristiques principales de l'ensemble immobilier est exposée en Annexe 1 « Dossier de présentation ».

Des diagnostics attachés à l'ensemble immobilier sont également annexés au dossier de consultation (Annexe 2).

---

### **ARTICLE 3. DÉROULEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT**

---

Les candidats doivent , avant le dépôt de leur proposition d'acquisition procéder à une visite de l'ensemble immobilier en présence d'une personne habilitée à représenter la Commune à cet effet.

**Les dates de visites sont les suivantes :**

- **Mercredi 20 décembre 2023 à 13h30 ;**
- **Lundi 8 janvier 2024 à 14 heures ;**
- **Lundi 22 janvier 2024 à 14 heures ;**

L'inscription préalable (48 h) à une visite est obligatoire et se fait par courriel à l'adresse suivante : virginie.lamballe@ville-dinard.fr. A l'issue de la visite, une attestation sera remise aux candidats présents certifiant leur présence.

Les candidats devront remettre leur proposition d'acquisition avant la date limite visée en page de garde du dossier de consultation, **soit avant le 29 mars 2024**. La Commune analysera les propositions d'acquisition, conformément aux critères énumérés à l'article 8.

La Commune pourra demander des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse.

La Commune engagera ensuite librement des discussions avec les candidats. Elle pourra limiter le nombre de candidats avec lesquels elle engagera des discussions, en ne retenant à cet effet que les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article 8.

À l'issue de cette première phase de discussions, la Commune pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition d'acquisition modifiée et la Commune pourra engager de nouvelles discussions avec le ou les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article 8.

Au terme des discussions, la Commune invitera le ou les candidats retenus à signer une promesse unilatérale d'achat.

La Commune attire l'attention des candidats sur la circonstance que la promesse unilatérale d'achat devra être signée dans un délai d'un mois à compter de la décision désignant le lauréat, sauf accord différent entre la Commune et le lauréat.

Dans un délai de huit (8) jours à compter de la signature de la promesse d'achat, la Commune informera les candidats qui n'ont pas été désignés comme lauréat que leur proposition d'acquisition n'a pas été retenue.

Une fois la promesse unilatérale d'achat signée, puis une fois l'éventuelle ou les éventuelles conditions suspensives levées, la proposition d'attribution en vue de la cession sera présentée au Conseil municipal afin d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte authentique constatant la vente de l'immeuble.

---

### **ARTICLE 4. DEMANDE DE PRÉCISIONS PAR LES CANDIDATS**

---

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats auront la possibilité de faire parvenir au plus tard 15 jours calendaires avant la date limite de remise des propositions d'acquisition une question écrite à la Commune.

Toutes les questions devront obligatoirement être adressées par écrit, soit par courrier à Monsieur le Maire à l'adresse postale définie en article 1, soit par courriel à l'adresse suivante : [virginie.lamballe@ville-dinard.fr](mailto:virginie.lamballe@ville-dinard.fr)

---

## **ARTICLE 5. MODIFICATION DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT**

---

La Commune se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats.

Ces compléments, précisions et/ou modifications au dossier de consultation seront portés à la connaissance des candidats dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise de leur proposition d'acquisition.

Les candidats seront tenus de prendre en compte ces compléments, précisions et/ou modifications.

---

## **ARTICLE 6. CONTENU DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION**

---

### **6.1. Présentation**

La proposition d'acquisition sera composée d'une lettre de candidature et d'un dossier présentant le projet du candidat et sa capacité à réaliser effectivement le projet.

La proposition d'acquisition sera intégralement rédigée en langue française et devra être dûment datée et signée par la (les) personne(s) habilitée(s) à engager le candidat (document(s) justificatif(s) à l'appui).

La proposition d'acquisition devra impérativement être remise avant la date limite (cachet de la poste faisant foi) indiquée sur la page de garde du dossier de consultation, ***soit avant le 29 mars 2024.***

La promesse unilatérale d'achat visée à l'article 3 est, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires applicables, ferme et définitive, et ne peut être rétractée avant un délai de 4 mois. La Commune et le lauréat pourront convenir d'une prolongation de la durée de validité de la promesse le cas échéant.

### **6.2. Lettre de candidature**

La lettre de candidature devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les documents suivants, ou tout document équivalent pour la Commune :

#### Pour une personne physique :

- la photocopie recto-verso de la carte d'identité ;
- les deux derniers avis d'imposition et, le cas échéant, les trois derniers bulletins de salaires ;
- une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales pour les trois dernières années ;

#### Pour une personne morale :

- dénomination, capital social, siège social et coordonnées (notamment extrait Kbis de moins de trois mois) ;
- nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s) à prendre l'engagement d'acquiescer ;

- les statuts à jour de l'entreprise ou de l'association ;
- les trois derniers bilans et les trois derniers comptes de résultat de l'entreprise disponibles en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale, dans la mesure où ces informations sont disponibles ;
- une 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 en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale ;
  - ✓ le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire, n'est pas admis à une procédure de redressement judiciaire ou n'a pas fait l'objet de procédures équivalentes régies par un droit étranger ;
- Pour les candidats étrangers : documents équivalents à ceux énumérés pour chacune des catégories.

La Commune attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'une proposition d'acquisition peut être remise par un candidat individuel (proposition propre à une seule personne) ou bien par un groupement de candidats avec un mandataire unique (proposition commune à plusieurs personnes soit des personnes physiques, soit des personnes morales, soit des personnes physiques et morales).

### **6.3. Dossier de présentation du projet**

Le dossier de présentation du projet remis par les candidats devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les éléments suivants :

- une description détaillée de la nature du projet que le candidat souhaite réaliser dans l'ensemble immobilier, à savoir la destination qu'il souhaite donner aux biens et plus précisément encore la ou les activités qui y seront exercées ;
- une description détaillée de l'ensemble des actions et autres mesures que le candidat s'engagera à prendre, dans le cadre de l'acte de vente, pour être effectivement capable de réaliser le projet (plan d'affaires et de financement, études, devis...) ;
- un calendrier de réalisation de chacune des actions et autres mesures nécessaires à la concrétisation du projet, et de « mise en service » du projet. Ce calendrier engagera le candidat ;
- les modalités de financement retenues pour procéder à l'acquisition de l'ensemble immobilier : le candidat doit démontrer sa capacité à financer l'achat de l'ensemble immobilier et les travaux requis pour la réalisation de son projet. À cet effet, il peut produire une attestation délivrée par un établissement financier de premier rang ou toute autre document qui témoignerait de cette capacité;
- une liste des éventuelles conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner son acquisition. La Commune attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'aucune condition suspensive non prévue dans la proposition d'acquisition finale ne pourra ensuite être insérée dans la promesse de vente ;
- un calendrier de levée des éventuelles conditions suspensives. Ce calendrier engagera le candidat;
- le prix d'acquisition proposé ;
- le formulaire d'engagement daté et signé par le représentant du candidat habilité à cet effet, et dont le modèle figure à l'annexe 3 (ci-après « le Formulaire d'engagement »).

---

## **ARTICLE 7. TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION**

---

Les propositions d'acquisition seront transmises à la Commune par voie postale avec Accusé de réception à l'adresse suivante :

**COMMUNE DE DINARD**

Pôle Territoire – Direction Aménagement-Programmation

47, boulevard Féart – BP 90136 – 35800 DINARD

L'enveloppe contenant la proposition d'acquisition des candidats devra comporter les mentions suivantes :

**« Candidature à l'acquisition de la Villa Eugénie – ne pas ouvrir »**

---

## **ARTICLE 8. CRITÈRES DE SÉLECTION DU LAURÉAT**

---

Le mérite des propositions d'acquisition sera apprécié en considération des deux critères suivants :

- le prix proposé dans le Formulaire d'engagement
- la qualité du projet en considération des documents et informations visés aux articles 6.2 et 6.3, comprenant :
  - ✓ les éléments contribuant à la valorisation du patrimoine, à l'essor du tourisme, au développement de partenariats locaux et à la densification du tissu économique local...
  - ✓ la nature du projet et les garanties juridiques et financières apportées par le candidat pour témoigner de sa capacité à assurer la réalisation effective du projet.

---

## **ARTICLE 9. RENONCEMENT À LA VENTE PAR LA COMMUNE**

---

La Commune se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente de la Villa Eugénie, et de ne pas donner suite aux propositions d'acquisition reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

Par exception, une indemnité pourra être versée au lauréat si le renoncement de la Commune intervient après la signature de la promesse unilatérale d'achat par le candidat. Le montant de cette indemnité s'élèvera à hauteur des dépenses dûment justifiées que le candidat aurait exposé pour préparer sa proposition d'acquisition finale, et ce dans la limite d'un plafond de 10 000 euros et après délibération du conseil municipal l'autorisant.

En cas de renoncement à la vente dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, la vente de l'ensemble immobilier pourra toutefois se faire par la Commune selon toutes autres modalités.

Sans préjudice des alinéas qui précèdent, la Commune pourra en particulier faire usage de son droit de renoncement sans indemnité dans les situations suivantes :

- si la promesse unilatérale d'achat n'est pas signée dans les délais visés à l'article 3 ;
- si la ou les condition(s) suspensive(s) ne sont pas levées dans les délais sur lesquels le candidat s'est engagé dans sa proposition d'acquisition ou sur un autre délai qui aurait été convenu entre la Commune et le lauréat.

---

## **ARTICLE 10. CONDITIONS ATTACHÉES À LA CESSION**

---

La vente interviendra dans le respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui trouveraient à s'appliquer, et notamment conformément aux règles attachées à l'urbanisme, au droit des propriétés publiques et à l'intervention économique des personnes publiques.

### **10.1. – Prix d'achat**

Les candidats indiqueront dans le Formulaire d'engagement, la proposition de prix d'achat de l'ensemble immobilier. Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires, la proposition d'acquisition finale est ferme et non modifiable.

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. Notamment, le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des Hypothèques se rapportant à la vente ; et le candidat devra faire son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

Le prix de la cession n'est pas arrêté et constitue un des critères de désignation du lauréat.

La Commune entend toutefois attirer l'attention des candidats sur la circonstance que l'ensemble immobilier a été évalué par les services du pôle d'évaluation domanial de la direction régionale des Finances Publiques à 1 840 000 € HT.

### **10.2. – Modalités de paiement**

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

Le prix d'acquisition, est payé le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire.

### **10.3. – Conditions suspensives**

Les candidats doivent s'engager à lever effectivement et pleinement la ou les éventuelles conditions suspensives attachées à la vente suivant le calendrier sur lequel ils se seront engagés dans le cadre de leur proposition d'acquisition finale.

### **10.4. – Absence de garantie**

Les documents concernant l'ensemble immobilier ainsi que les études que la Commune a réalisé ou obtenu sont mises à la disposition des candidats en annexes.

L'acquéreur prendra l'ensemble immobilier vendu dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie, autre que les garanties légales, de la part de la Commune.

L'acquéreur ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l'encontre de la Commune de documents et/ou autres informations que la Commune ne lui aurait pas remis, du caractère imparfait, approximatif, incomplet ou contradictoire des études, des plans et autres documents de toute nature qui lui ont été remis par la Commune.

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et péril, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant

créées par ce dernier et non indiquées en annexe sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

#### **10.5. Charges de réaliser le projet**

La cession sera conclue avec charges pour l'acquéreur de réaliser, dans le délai sur lequel il se sera engagé lors de la candidature, le projet pour lequel son offre aura été choisie.

L'acte de vente comportera des clauses, notamment pénales, qui sanctionneront l'acquéreur en cas de non-respect des délais et/ou en cas de non réalisation du projet.

#### **Liste des annexes**

Annexe n° 1 : Dossier de Présentation

Annexe n° 2 : Diagnostics techniques

Annexe n° 3 : Modèle de formulaire d'engagement