

# Règlement de vente amiable

dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêts

Immeuble sis 52 Rue Libergier  
51000 Reims



## PRÉAMBULE

L'université de Reims Champagne-Ardenne (URCA) a décidé de mettre en vente un immeuble du domaine privé universitaire 52 rue Libergier à Reims. En effet, ce bien libre de toute occupation n'a plus d'intérêt à être conservé dans le patrimoine universitaire.

Pour information, cet immeuble a fait l'objet, au préalable à ce projet de vente, d'une procédure de désaffectation et de déclassement du domaine public.

Dans cet objectif, l'URCA organise une procédure de vente amiable par soumission cachetée en vue de la cession de ce bien.

Le présent « **règlement de vente** » a pour objet de préciser aux personnes intéressées la nature, l'origine, les modalités et les conditions dans lesquelles est organisée la vente de gré à gré de l'immeuble désigné ci-après.

Ledit document ne constitue pas une offre, ni un document contractuel et, à ce titre, il est précisé que cet appel à manifestation d'intérêts n'engage pas l'URCA à signer un acte authentique dès lors qu'elle estimerait que les offres reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit, sans avoir à s'en justifier particulièrement.

### 1 - LOCALISATION ET CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

#### 1.1. Situation géographique

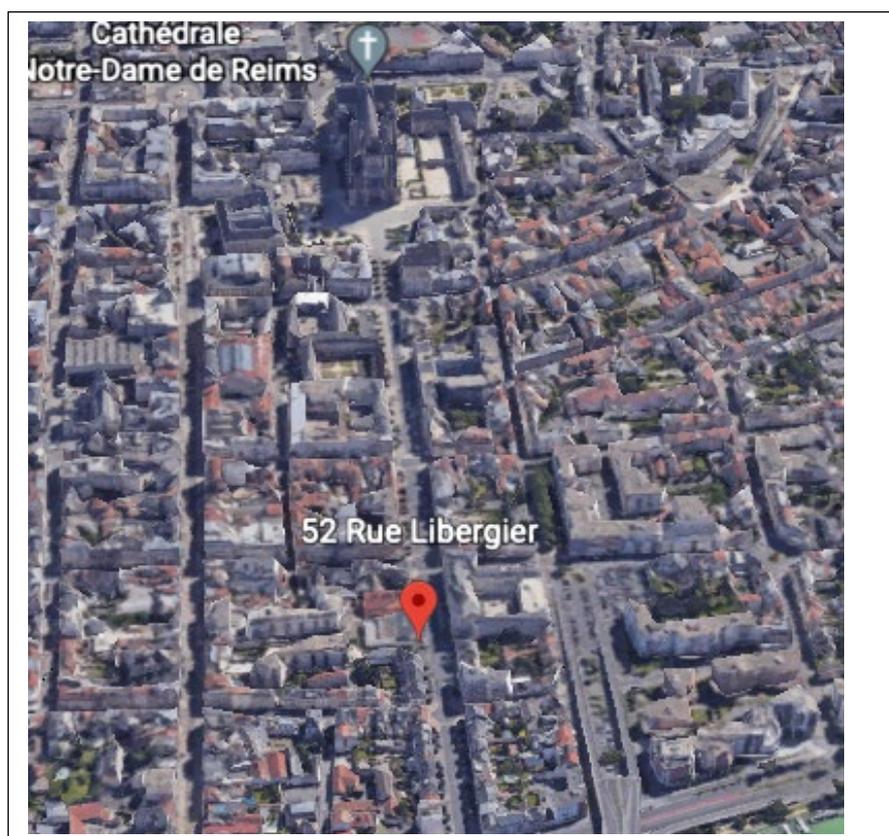
Reims bénéficie d'une situation géographique privilégiée à la lisière du bassin parisien (à 30 minutes de Roissy CDG et 45 minutes de Paris en TGV), sur les axes Paris-Strasbourg et mer du Nord-Méditerranée et à proximité de l'Allemagne, de la Belgique et du Luxembourg.

Cette 12e ville de France est le moteur d'une Communauté urbaine, baptisé Grand Reims de 143 communes (298 046 habitants).

Sur ce territoire étudiant, l'URCA, Université de Reims Champagne-Ardenne, offre un cadre favorable aux études, à la vie étudiante et à la recherche.

Son implantation sur cinq sites, à savoir Reims, Troyes, Charleville-Mézières, Châlons en Champagne et Chaumont, contribue efficacement au développement du territoire champardennais. Elle compte 28 500 étudiants et 2 500 personnels, 5e employeur de Champagne-Ardenne, + de 810 M€ d'impact économique à l'échelle mondiale, 31 laboratoires de recherche, 14 composantes, + de 120 diplômés.

Le bien à vendre relevant du patrimoine privé de l'Université est un immeuble situé rue Libergier, en hyper centre, face à la cathédrale. Désaffecté, il était occupé par l'Institut universitaire du temps libre.



## 1.2 Désignation du bien

L'URCA met en vente, en l'état, un immeuble situé 52 rue Libergier, dont la désignation est la suivante :

Section cadastrale Cadastre	Surface cadastrale	Lieudit
IK843	511m2	52 rue Libergier



## 1.3 Description du bien

Construit en 1930, ce bâtiment compte 1 032 m<sup>2</sup> (Surface SHON) sur une emprise de 0,05 ha. Il accueillait les activités de l'Institut Universitaire du Temps Libre.

Affectés pour des bureaux, salles de cours/réunion ces locaux étaient devenus incompatibles à l'accueil du public.

Immeuble élevé sur cave et comprenant RDC + 3 étages sans ascenseur ainsi qu'une extension de construction plus récente.

RDC : Hall d'accueil, 3 bureaux, salle de réunion, réserves, 3 wc puis un couloir desservant 2 bureaux, 2 salles de cours et 1 réserve. Une cour avec jardin sur l'arrière du bâtiment donnant accès à un petit bâtiment de construction plus récente d'un seul niveau à usage de salle de cours.

Premier étage : salle de réunion, 5 salles de cours, réserves, 2 wc.

Deuxième étage, comprenant 2 bureaux et 3 salles de cours.

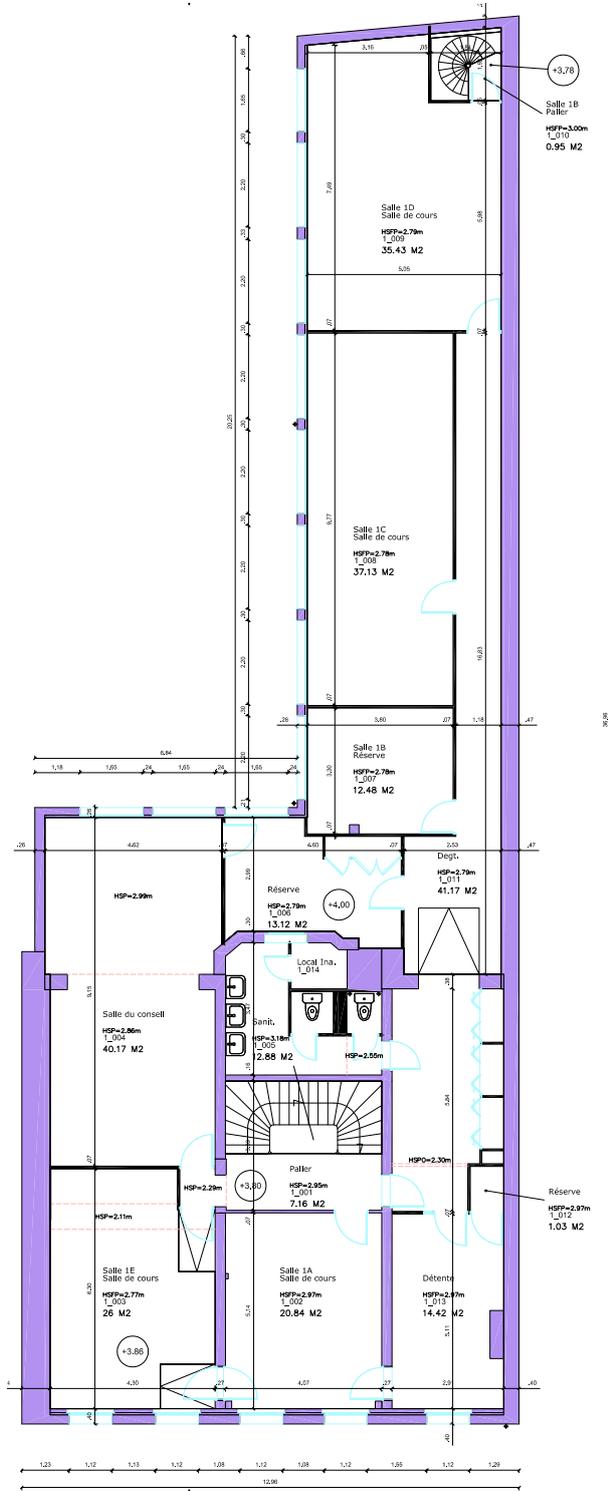
Troisième et dernier étage, situé sous les combles et comprenant 2 salles de cours équipées de vélux. 1 wc.

Sous-sol : cave divisée en 4 cellules et local chaufferie.

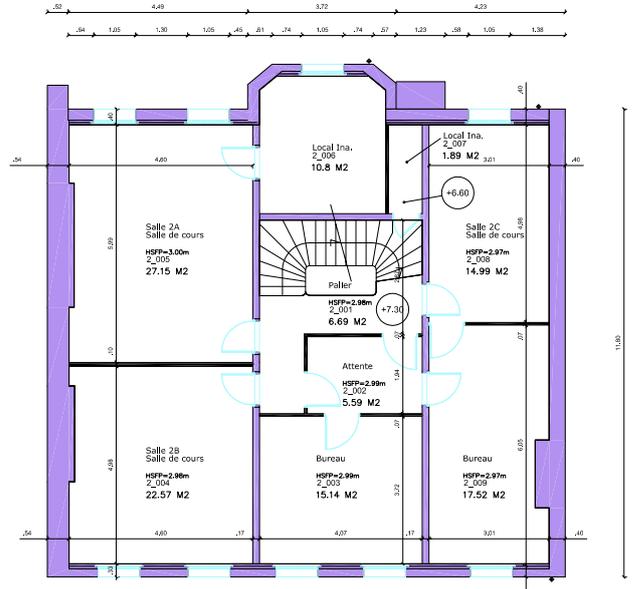
Les sols sont en majorité recouverts de moquette. Fenêtres bois simple vitrage au rez de chaussée, PVC double vitrage pour les étages. Chauffage central au fuel.



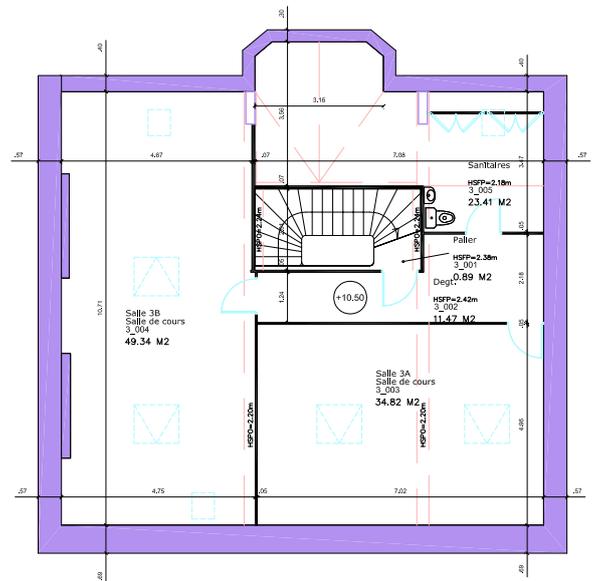
### R+1



### R+2



### R+3



## 2 - PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE

### 2.1. Origine de propriété

Cet ensemble immobilier, de 9 lots, a été acquis par l'Université en lots séparés de 1987 à 1996 :

- Lots 3, 4 et 9 à l'AGRR le 6 juillet 1987
- Lot 7 à la Mission locale pour la jeunesse le 28 février 1991
- Lots 5 et 6 à la Mission Locale pour la jeunesse le 10 avril 1992
- Lots 1, 2 et 8 à l'ORRPA (office rémois des retraites et personnes âgées) le 24 juillet 1996

### 2.2. Remise de titre

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété par le vendeur.

### 2.3. Jouissance

L'immeuble est en vente libre de toute occupation.

L'acquéreur sera tenu de prendre le bâtiment dans l'état où il se trouve le jour de la signature de l'acte authentique. Il ne pourra exercer aucun recours contre l'URCA pour cause :

- de vices apparents ou cachés de l'Etat de la parcelle s'il en existe, de l'état du sol et sous-sol,
- de présence de mitoyenneté et de servitude,
- de contenance cadastrale,
- d'implantation des clôtures actuelles

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte notarié. La jouissance aura lieu par la prise de possession réelle, à compter du même jour.

## 3 - SERVITUDES

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard, et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble objet de la présente n'est grevé d'aucune autre servitude que celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

## 4 - URBANISME

L'immeuble est situé en zone UAc du PLU de la communauté urbaine du Grand Reims.

*Le plan local d'urbanisme est disponible dans son intégralité à l'adresse suivante :*

<https://www.grandreims.fr/les-competences/urbanisme-amenagement-du-territoire/les-documents-d-urbanisme/reims-documents-d-urbanisme/reims-plan-local-d-urbanisme-en-vigueur-11805.html>



## 5 - DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

Tous les diagnostics obligatoires sont disponibles et pourront être consultés par les soumissionnaires éventuels sur demande.

## 6 - RÈGLEMENTATION RELATIVE AUX RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

L'immeuble vendu se trouve dans une commune située dans le périmètre d'un PPRn (arrêté préfectoral n° DPC/2020/006 du 27/07/2020).

La commune de Reims dispose d'une DICRIM (document d'information communal sur les risques majeurs) depuis 2019, consultable suivant le lien ci-après :

[https://files.georisques.fr/DICRIM/DICRIM\\_51454.pdf](https://files.georisques.fr/DICRIM/DICRIM_51454.pdf)

Quels risques peuvent impacter la localisation ?



Source : géorisques

Risques d'inondations :

- Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : Non
- Localisation exposée à un Atlas de Zone Inondable : Oui (par une crue à débordement lent de cours d'eau 51DDT20160005 - AZI de la Vesle)
- La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Inondation : Non

Retrait – gonflements des sols argileux :

- Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : Oui - Aléa faible
- La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux : Non



Source: BRGM

- Exposition forte
- Exposition moyen
- Exposition faible

### Mouvements de terrain :

- Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Oui
- La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Oui



- Glissement
- ◆ Eboulement
- ▼ Coulee
- ★ Effondrement
- ▲ Erosion des berges
- Zone de recherche

Source: BRGM

### Cavités souterraines :

- Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Oui
- La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Cavités souterraines : Oui



- Cave
- ◆ Carrière
- ▼ Naturelle
- Indéterminée
- ▲ Galerie
- ★ Ouvrage Civil
- Ouvrage militaire
- ★ Puits
- Souterrain
- Zone de recherche

Source: BRGM

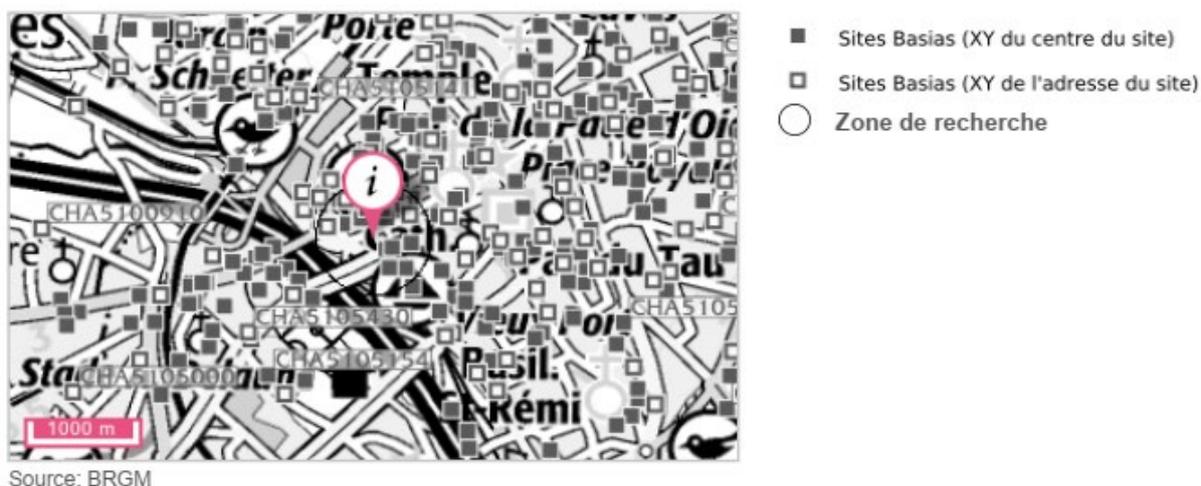
### SÉISMES :

- Type d'exposition : 1 - TRES FAIBLE
- La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Séismes : Non



Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL) : Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m : Non

Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) : Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Oui



## II - RÈGLEMENT DE LA VENTE

### 1 - VISITE DES LIEUX

Une visite de l'immeuble pourra être organisée sur **rendez-vous**.  
La personne intéressée doit en faire la requête auprès de :

**DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES**  
**03.26.91.83.73**  
**daj@univ-reims.fr**

### 2 – BASE DU PRIX DE VENTE [l'unité monétaire du contrat de vente est l'euro]

La mise à prix de vente est de **1 500 000 €** (un million cinq cent mille euros) net vendeur, correspondant à la valeur vénale estimée par le Pôle d'évaluation domaniale le 16 juin 2021. Ce montant exclut les frais notariés et les frais de publicité foncière.

**La vente est ouverte aux soumissionnaires remettant une offre financière pour un montant au moins équivalent à celui de la mise à prix.**

A défaut d'une soumission au moins égale à la mise à prix, la vente ne sera pas prononcée.

En cas d'offre inférieure au prix de base émise par un soumissionnaire, celle-ci sera considérée comme non conforme. Le soumissionnaire ne peut se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de l'URCA.

### **3 - FRAIS**

Le soumissionnaire retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte authentique, toutes taxes et tous frais notariés et de Publicité Foncière inhérent à la vente.

## **III. ORGANISATION DE LA VENTE PAR SOUMISSION CACHETÉE**

### **1 - DOSSIER DE CONSULTATION**

La base de cette consultation est constituée par le présent « règlement de vente » et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives audit bien mis en vente.

La consultation du « règlement de vente » est à la disposition de la personne intéressée auprès de :

**DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES**

**2, avenue Robert Schuman**

**51100 REIMS**

[daj@univ-reims.fr](mailto:daj@univ-reims.fr)

**03.26.91.83.73**

### **2 - PUBLICITÉ**

La publicité de cette vente est assurée par :

- Affichage : sur l'immeuble concerné
- Information sur le site internet de la l'université de Reims Champagne-Ardenne [www.univ-reims.fr](http://www.univ-reims.fr)

### **3 - JUSTIFICATIFS À PRODUIRE**

Pour les personnes physiques :

- Justificatif d'identité : carte d'identité, passeport ou carte de séjour valide (recto-verso)
- Justificatif de votre situation familiale : livret de famille, acte de mariage, de PACS, de divorce, etc...
- Justificatif de domicile, en fonction de votre situation :
  - pour les locataires : quittance de loyer
  - pour les propriétaires : facture EDF, eau, gaz, téléphone (datant de moins de 3 mois)

Pour les personnes morales :

- Extrait K-Bis daté de moins de trois mois
- Copie recto-verso de la pièce d'identité du dirigeant ou du gérant de la structure
- Justificatif attestant que le représentant de l'entreprise peut agir pour le compte de celle-ci

Si le soumissionnaire entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors 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 préalable de l'établissement bancaire.

Le soumissionnaire pourra fournir tout document qu'il jugera nécessaire à l'appréciation de son offre.

#### 4 - CONTENU DE L'OFFRE

Le soumissionnaire doit formuler une proposition en langue française contenant :

- Une offre ferme et définitive d'acquérir l'immeuble objet des présentes, 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.
- Une acceptation expresse des termes du présent règlement qui ne constitue pas toutefois une offre ou un document contractuel, sachant que seules les conditions de l'acte authentique de vente prévaudront.
- Une déclaration de sa volonté de signer l'acte de vente sous un délai de **TROIS (3) mois** après délibération du Conseil d'administration de l'université de Reims Champagne-Ardenne confirmant la vente au profit du soumissionnaire.

#### 5 - MODALITÉS D'ENVOI DES OFFRES

L'offre doit être rédigée en français et signée par le soumissionnaire, personne physique ou, pour une personne morale, par une personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (justificatifs à l'appui).

L'offre de prix ainsi que l'ensemble des justificatifs demandés ci-dessus seront glissés dans une **enveloppe fermée au nom du soumissionnaire et sur laquelle devront être inscrites les mentions en très gros caractères et en rouge** :

**SOUSSION POUR L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE SITUE 52 RUE LIBERGIER 51100 REIMS  
(Ne pas ouvrir par le service du courrier)**

L'enveloppe ci-dessus devra impérativement être glissée dans une autre enveloppe laquelle devra être envoyée au siège de l'URCA par lettre recommandée avec avis de réception ou pourra être déposée au siège de l'URCA contre récépissé, aux jours et heures habituels d'ouvertures soit du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30.

**Université de Reims Champagne-Ardenne  
DIRECTION GENERALE DES SERVICES  
DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES  
2 Avenue Robert Schuman 51100 Reims**

##### 5.1. Date limite de réception des offres

L'offre devra être déposée **au plus tard VENDREDI 26 NOVEMBRE 2021 À 12 heures**

##### 5.2. Caractère ferme de l'offre formulée par le soumissionnaire

**L'offre de contracter est ferme et non modifiable.**

#### IV - CHOIX DU SOUMISSONNAIRE

##### 1 - ANALYSE DES DOSSIERS

L'URCA analysera la recevabilité des offres au regard de la constitution du dossier.

En cas de pièces manquantes, l'URCA se réserve le droit de rejeter l'offre ou de solliciter la production des documents ou informations manquants.

## 2 - CHOIX

L'URCA choisit librement l'offre après vérification de sa conformité. Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse et pouvant aboutir à la réalisation de la vente dans les meilleurs délais.

Dans le cas où plusieurs offres seraient d'un montant identique, les soumissionnaires concernés pourront être invités à présenter une nouvelle offre, si l'URCA l'estime nécessaire.

Le soumissionnaire retenu sera averti par lettre recommandée avec accusé de réception de l'acceptation de son offre. Une décision de rejet de l'offre sera notifiée par écrit à l'ensemble des autres soumissionnaires et envoyée en lettre recommandée avec accusé de réception.

La vente devra nécessairement faire l'objet d'une délibération au Conseil d'administration confirmant le choix du candidat et le prix de vente.

## 3 - INTERRUPTION DE LA VENTE

L'URCA se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les candidats initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

## 4 - FORMALISATION DE LA VENTE

Après la délibération du Conseil d'administration de l'URCA, le soumissionnaire retenu et l'URCA procéderont à la signature d'un compromis de vente devant notaire au choix du soumissionnaire.

L'acte notarié de vente sera signé, dans les trois mois suivants la délibération du Conseil d'administration de l'URCA approuvant la vente.

## V – MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

### 1 – FRAIS

Le soumissionnaire retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte authentique de vente, toutes taxes, tous frais notariés et tous frais inhérent à cette vente.

### 2 - IMPÔTS ET CONTRIBUTIONS

Le soumissionnaire acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels le bien mis en vente est ou pourra être assujéti. Pour ordre, il est ici rappelé que les taxes foncières et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères de l'année en cours seront réparties entre le vendeur et le soumissionnaire, en fonction du temps couru, à compter de la date de signature de l'acte notarié.

### 3 - ABONNEMENTS

Le soumissionnaire est informé que l'ensemble des abonnements et contrats passés avec le vendeur seront résiliés à la date de signature de l'acte de vente. Il appartiendra donc au soumissionnaire de souscrire auprès des fournisseurs de son choix les abonnements et contrats nécessaires, notamment pour l'eau, l'assainissement, le gaz, l'électricité, le téléphone, etc... et en supportera le coût à compter de l'entrée en jouissance dans les lieux.

## **VI - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **1 - CONFIDENTIALITÉ**

Toutes les informations transmises par l'université de Reims Champagne-Ardenne relatives au projet visé par le présent document font l'objet d'une obligation de confidentialité, conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

### **2 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Préalablement à tout recours devant le Juge judiciaire, les parties s'obligent à négocier un accord amiable en cas de survenance de tout conflit relatif à ce règlement, y compris portant sur sa validité. La partie souhaitant mettre en œuvre le processus de négociation devra en informer l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les éléments du conflit. Si au terme d'un délai de 30 jours calendaires, les parties ne parvenaient pas à s'entendre, le différend sera soumis par la partie la plus diligente à la juridiction compétente désignée ci-après. Durant tout le processus de négociation et jusqu'à son issue, les parties s'interdisent d'exercer toute action en justice l'une contre l'autre et pour le conflit objet de la négociation. Pour tous les litiges qui découleraient du présent règlement, seul le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne 25 rue du Lycée 51036 Châlons-en-Champagne, est déclaré compétent.

### **3 - CONTACT**

**DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES**  
**daj@univ-reims.fr**  
**03.26.91.83.73**