

CESSION AMIABLE D'UN IMMEUBLE DE L'ETAT



Adresse du bien

10 rue du Garigliano - ALENCON

AVIS D'APPEL A CANDIDATURES

Modalités de présentation des offres

SOMMAIRE

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 1 – Mode de la consultation
- 2 – Désignation du bien immobilier
- 3 – Situation d'occupation
- 4 – Urbanisme
- 5 – Dossier de Diagnostics Techniques
- 6 - Situation juridique de l'Immeuble
- 7 – Absence de garantie
- 8 - Assurance

II – LES CANDIDATS

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1 – Garantie
- 2 – Organisation des visites
- 3 – Consultation du dossier
- 4 – Confidentialité

IV – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 1– Calendrier
- 2 – Indication relative au prix
- 3 – Présentation des offres
- 4 – Délai de validité des offres formulées par les Candidats
- 5 – Contenu des offres
- 6 – Choix du Candidat
- 7 – Mode de paiement du prix
- 8 – Frais à payer en sus
- 9 – Clause d'intéressement

V – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

L'Etat (Direction Régionale des Finances Publiques de Seine Maritime – Pôle de Gestion Domaniale) organise un avis d'appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un bien immobilier domanial, après mise en concurrence en application des dispositions des articles R.3211-2 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

1 – MODE DE LA CONSULTATION

La base de cette consultation est constituée par le présent document contenant les conditions de vente et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble qui sont disponibles sur le site :

www.economie.gouv.fr/cessions

L'Etat se réserve la possibilité, si nécessaire, d'enrichir la documentation.

Les questions qu'appelle ce dossier doivent être rédigées en français et envoyées jusqu'au 2 juillet 2019 au plus tard à l'adresse :

drfip76.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr

Les questions et les réponses seront mises en ligne sur le site :

www.economie.gouv.fr/cessions

2 – DÉSIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

Immeuble en copropriété de 281,95 m², sur deux niveaux, utilisé à usage de bureaux et cadastré BV n°509 lots n°240, 241 et 244 d'une contenance de 35a 61ca.

Le rez-de-chaussée est composé d'un sas d'entrée, d'un accueil caisse avec 3 guichets, d'un bureau d'accueil confidentialité, d'un local courrier, d'une baie de brassage, d'un open space avec placards, d'un bureau chef de poste avec placards, d'une chambre forte, d'un local à archives aveugle avec rayonnage mobiles, sanitaire accessible PMR, rangement ménage.

Le 1^{er} étage est composé de sanitaires, d'un espace de convivialité, d'un bureau adjoint, de 3 bureaux en enfilade avec placards.

Le sous-sol est composé d'un local d'archives aveugle.

Ce bien est accessible PMR et équipé d'huisseries aluminium double vitrage

Cadastré :

Section	N°	Lots	Surface
BV	509	Lots n° 240, 241 et 244	35a 61ca

3 – SITUATION D'OCCUPATION

L'immeuble est inoccupé.

4 – URBANISME

Les renseignements d'urbanisme résultent d'un certificat d'urbanisme de simple information délivré le 23 avril 2019 par la mairie d'ALENCON.

Le terrain est situé en zone centrale (UA).

Ces documents figurent dans le dossier d'informations (ci-après le « Dossier d'informations ») et sont mis en ligne sur le site : www.economie.gouv.fr/cessions

5 – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

- diagnostic amiante, établi par la société ADIAMEX, en date du 4/03/2019.
- diagnostic de performance énergétique, établi par la société ADIAMEX, en date du 26/02/2019.
- état des risques naturels, miniers et technologiques établi par la société ADIAMEX, en date du 26/02/2019.
- certificat de mesurage « Loi Carrez » établi par la société ADIAMEX, en date du 25/02/2019.

Les diagnostics figurent dans le dossier de diagnostics techniques consultable sur le site.

6 – SITUATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

Les biens sont la propriété de l'Etat aux termes d'un acte du 16 novembre 1970.

Cet immeuble fait partie du domaine privé de l'Etat.

En application de l'article L 240-3 du Code de l'Urbanisme (ou 15 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, modifié par l'article 19 de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007, accordant aux collectivités locales une priorité d'acquisition d'un bien de l'Etat dans un délai de deux mois), un courrier a été adressé le 18 décembre 2018 par l'Etat à la Ville d'ALENCON, pour l'informer de l'intention de céder cet immeuble et lui en proposer l'acquisition.

La commune d'ALENCON, titulaire du droit de priorité, a renoncé à exercer son droit de priorité dans un courrier du 7 février 2019.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article L. 240-3 du Code de l'Urbanisme.

7 - ABSENCE DE GARANTIE

Tout candidat s'engage, du fait même de son offre à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature, l'usage, la destination, la consistance et la qualité de l'Immeuble. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'à sa libération.

Le Vendeur ne garantit pas le contenu des plans, diagnostics et étude contenus dans le Dossier d'Information, qui sont établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

8 - ASSURANCE

L'Acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter de son acquisition.

II – LES CANDIDATS

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats...) et doivent produire à l'occasion de la réponse, les éléments d'information suivants :

➤ **Pour les personnes physiques :**

Leur identité complète : nom, prénoms, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial, PACS éventuellement.

Copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.

Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

Précision doit être faite du cadre dans lequel l'achat est envisagé.

➤ **Pour les sociétés ou autres personnes morales de droit français :**

- Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée, si appartenance à un groupe nom et organigramme du groupe, et si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital, et copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie,

- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur et statuts à jour de toutes les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 25 % du capital ou des droits de vote du candidat acquéreur,
- Identité complète et copie de tout document officiel en cours de validité avec photographie, pour chaque bénéficiaire effectif de l'opération au sens du Code Monétaire et Financier,
- Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme,
- Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Éventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier,
- Savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées,
- Extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
- 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.
- Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

➤ **Pour les candidats étrangers :**

- Un avis juridique (Legal Opinion) accompagné de l'ensemble de ses annexes et de sa traduction en français, le cas échéant légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le candidat et le signataire de l'offre ferme disposent des capacité et pouvoirs lui permettant de réaliser l'opération et d'engager valablement le candidat ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.
- Et l'ensemble des documents visés ci-dessus.

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1 – GARANTIE

Les candidats qui désirent prendre part au présent avis d'appel à candidatures doivent déposer au plus tard au moment du dépôt de l'offre, une attestation émanant d'un Notaire ayant compétence en France, certifiant :

- qu'il détient sur un compte ouvert dans ses livres au nom du candidat, une somme équivalente à 10 % du montant de l'offre, qui restera disponible jusqu'au 16 septembre 2019 et qu'il a reçu l'ordre de virer cette somme sur le compte de l'Etat (dont les coordonnées figurent ci-dessous) dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification adressée par l'Etat au candidat confirmant l'acceptation de son offre ;

- ou qu'il détient l'original d'une garantie bancaire autonome à première demande définie à l'article 2321 du Code civil, émise au profit de l'Etat pour l'exécution du versement d'une somme équivalente à 10 % du montant de l'offre, exécutable en France, émanant d'une banque de 1^{er} rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France, pour une durée expirant le 16 septembre 2019 et qu'il a reçu l'ordre d'adresser l'original de cette garantie à l'Etat (Service France Domaine dont les coordonnées figurent ci-dessous) dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification adressée par l'Etat au candidat confirmant l'acceptation de son offre.

Tout candidat dont l'offre aura été acceptée par l'Etat devra, dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification qui lui sera faite par l'Etat de l'acceptation de son offre, verser le montant de la garantie fixée forfaitairement à 10 % de son offre au moyen :

- soit de la remise de l'original d'une garantie bancaire autonome à première demande définie à l'article 2321 du Code civil, émise au profit de l'Etat pour l'exécution du versement d'une somme équivalente à 10 % du montant de l'offre du candidat, exécutable en France, émanant d'une banque de 1^{er} rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France, pour une durée expirant le 16 septembre 2019 soit d'un chèque de banque émanant d'une banque de 1^{er} rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France ou d'un chèque tiré sur la Banque Postale établi à l'ordre du Trésor Public. Ce chèque est immédiatement encaissé par la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Orne,
- soit d'un virement bancaire effectué à la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Orne dont le RIB est ci-après reproduit.

Dans les deux premiers cas, cette garantie est à déposer contre récépissé et sur rendez-vous à :

Direction départementale des finances publiques
Service local du Domaine
29 rue du Pont Neuf
61014 ALENCON Cedex

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

TITULAIRE 061000 TG de l'Orne				
RIB AUTOMATISE	Code Banque	Code Guichet	N° compte	Clé RIB
	30001	00118	A610000000	071
IDENTIFICATION INTERNATIONALE				
Iban	FR54 3000 1001 18A6 1000 0000 071			
Identifiant SWIFT de la BDF (BIC) BDFEFRPPCCT				

Ce versement ne portera en aucun cas d'intérêt.

Dans tous les cas, les frais engendrés par la constitution de la garantie restent à la charge exclusive du candidat.

En cas de non respect des modalités et délai de versement de la garantie, l'Etat pourra se prévaloir de la caducité de l'offre par simple notification au candidat sans condition de délai et sans autre formalisme, ou poursuivre l'exécution du contrat par toute voie de droit.

Pour le candidat retenu, dans les deux derniers cas, le montant de la garantie est imputé sur le prix de vente.

En cas de refus de signature de l'acte de vente par le candidat au plus tard à la date ci-après prévue, la garantie reste acquise, à titre de clause pénale, à l'administration qui pourra se prévaloir de la caducité de l'offre un mois après mise en demeure infructueuse, sans autre formalisme, ou poursuivre l'exécution du contrat par toute voie de droit.

2 - ORGANISATION DES VISITES

Les visites du bien immobilier mis en vente sont organisées exclusivement sur rendez vous.

Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent en formuler la demande exclusivement en français par courriel à l'adresse :

ddfip61.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Ils doivent indiquer notamment l'identité des visiteurs et leur nombre.

A l'appui de cette demande, le candidat produit une copie de sa pièce d'identité et de ses pouvoirs ainsi que pour les personnes morales les documents visés aux 1^{er} et 4^{ème} points du titre II et doit attester de sa réelle intention de prendre part à l'appel d'offres.

3 – CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant à l'Immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée par courriel à l'adresse :

drfip76.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sous les seules conditions qui sont contenues dans le cadre de l'acte de vente, consultables sur le site Internet :

www.economie.gouv.fr/cessions

4 - CONFIDENTIALITÉ

Les candidats et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente consultation.

IV – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

1 - CALENDRIER

Date de publication de l'avis d'appel à candidatures :	20 mai 2019
Date limite de l'envoi des questions	2 juillet 2019
Date limite de réception des offres (1 ^{er} tour)	12 juillet 2019 à 11h00
Date limite de signature de l'acte de vente et de la convention d'occupation :	<i>Deux mois après la notification d'acceptation de l'offre faite par l'Etat au candidat retenu soit après le premier tour soit après le second tour</i>

2 – INDICATION RELATIVE AU PRIX

L'unité monétaire du contrat de vente est **l'Euro** et le prix contenu dans l'offre est exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe à l'exclusion de tout autre type de proposition.

3 - PRÉSENTATION DES OFFRES

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être exclusivement rédigée en français et signée par une personne physique habilitée à engager juridiquement et

financièrement le candidat indépendamment de sa forme juridique. Les documents justificatifs doivent être joints à l'appui.

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

**« CANDIDATURE À L'ACQUISITION DU BIEN IMMOBILIER
Situé 10 rue du Garigliano à ALENCON**

« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »

et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat qui devra contenir l'ensemble des documents visés au titre II, l'attestation du Notaire visée au titre III 1/Garantie, et l'offre de prix.

Ce pli sera, soit transmis par voie postale par lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé **au plus tard le 12 juillet 2019 à 11 Heures** (jour et heure limite tant du récépissé que de l'accusé de réception postal) sous peine d'irrecevabilité, à l'adresse suivante :

Direction Régionale des Finances Publiques de Seine Maritime
Pôle de gestion domaniale
21 quai Jean Moulin
76037 Rouen Cédex

Les plis qui parviennent ultérieurement ou sous enveloppes non cachetées, ne sont pas retenus.

Il en est de même en cas d'absence d'attestation du Notaire ou pour les dossiers incomplets au regard de l'ensemble des documents visés au titre II.

4 - DÉLAI DE VALIDITÉ DES OFFRES FORMULÉES PAR LE CANDIDAT

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de signature de l'acte sauf réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

5 – CONTENU DES OFFRES

L'offre devra être établie selon le modèle disponible sur le site, et comprendre nécessairement les données suivantes :

A – Données Juridiques

1/ Elle doit être ferme et définitive pour acquérir à son profit le bien dans sa totalité, sous réserve de la faculté de substitution de candidat dans les conditions de la présente consultation.

2/ Elle doit être faite sans condition suspensive.

3/ Le candidat doit agréer expressément dans son offre les termes du présent cahier des charges, du cadre de l'acte de vente, de la convention d'occupation et de l'ensemble des pièces, en ce compris la note concernant l'usage et la destination et celle sur les servitudes, faisant partie du dossier de consultation.

4/ Le candidat doit expressément manifester dans son offre sa volonté de signer l'acte de vente et la convention d'occupation dans le respect du calendrier de la consultation.

5/ L'offre et ses annexes doivent être exclusivement établies en langue française.

B – Données Financières

1/ Pour être valable, l'offre doit contenir :

- le montant du prix de vente offert exprimé en euro et en valeur nette de tout droit ou taxe.
- les modalités de financement de l'opération et notamment :
 - o le montant des fonds propres et des fonds empruntés pour l'acquisition ;
 - o le nom et les coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement ;
 - o le nom et les coordonnées du responsable chargé du dossier de financement au sein de l'établissement bancaire ;
 - o le détail des garanties financières et immobilières mises en place.

2/ Le paiement du prix doit être effectué **comptant** en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

3/ Le candidat retenu acquitte au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais, contribution de sécurité immobilière et tout émolument des notaires se rapportant à la vente.

4/ Le candidat doit faire son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

6 - CHOIX DU CANDIDAT

L'Etat choisit librement l'acquéreur en fonction des offres et des éléments d'information reçus.

Il 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. L'Etat n'aura pas à justifier cette décision.

L'examen des offres se fait selon la procédure prévue aux articles R.3211-2 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques et le calendrier mentionné au présent cahier des charges.

Les critères prédominants de choix résident dans le prix proposé. La capacité des candidats à respecter leurs engagements est également évaluée.

L'Etat se réserve la possibilité de procéder à un second tour.

Le second tour aura notamment pour objectif d'instaurer un dialogue entre le vendeur et les candidats afin qu'ils optimisent leurs offres.

Les règles d'organisation et le calendrier du second tour seront précisés et détaillés en même temps que la notification des résultats du premier tour.

Les critères de choix seront pour le second tour, identiques à ceux du premier tour.

Ceux qui souhaitent faire une nouvelle offre, le font dans les formes prévues pour la remise des offres du premier tour, en lieu et place de celle formulée lors du premier tour, et conformément au calendrier précisé pour le second tour. Le prix de cette nouvelle offre ne peut être inférieur à celui proposé au premier tour.

Pour les candidats qui n'entendent pas surenchérir, l'offre de prix initiale demeure valable jusqu'au choix du candidat définitivement retenu à l'issue du second tour.

Enfin, l'Etat pourra accepter la demande de substitution de personne effectuée par le candidat choisi dans la mesure où elle est présentée, avec tous les justificatifs nécessaires, dans un délai suffisant pour permettre à l'Etat d'apprécier la qualité du substitué et de son contrôle par le substituant. L'éventualité d'une telle substitution, ainsi que ses modalités, devront être précisées dans l'offre du candidat.

En tout état de cause, le substitué devra respecter l'ensemble des stipulations contenues dans l'offre faite par le substituant, et notamment agréer expressément les termes du présent cahier des charges, du cadre de l'acte de vente, de la convention d'occupation et de l'ensemble des pièces, en ce compris la note concernant l'usage et la destination et celle sur les servitudes, faisant partie du dossier de consultation.

Par ailleurs, le substituant restera solidairement garant du substitué jusqu'au paiement intégral du prix.

7 - MODE DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix d'acquisition est payé à la signature de l'acte de vente au moyen d'un virement bancaire, après les vérifications d'usage prévues par le dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux.

A défaut du versement du prix, comme en cas de refus de régulariser l'acte de vente, à la date ci-dessus fixée, les sommes dues porteront intérêts au profit du Trésor, au taux légal.

Un mois après mise en demeure infructueuse adressée par l'administration au candidat-acquéreur, au domicile élu par ce dernier, par lettre recommandée avec accusé de réception postal, et sans autre formalisme :

- le montant de la garantie visée au titre III « 1 – Garantie » est définitivement acquis à l'Etat à titre de clause pénale, sans préjudice des dispositions de l'article 1152 du Code Civil ;

- et L'Etat a la faculté :

- . soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
- . soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux dispositions des articles L.3211-12 et R.3211-8 du Code général de la propriété des personnes publiques. Dans cette hypothèse, l'Etat et le Conseil Général retrouvent leur entière liberté de disposer du bien immobilier.

8 – FRAIS A PAYER EN SUS DU PRIX

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et contribution de sécurité immobilière se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments tarifés des notaires, conformément au décret du 8 mars 1978, sans réduction.

Le candidat fait son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

9 – CLAUSE D'INTERESSEMENT

Dans les deux ans de l'acte de vente, en cas de mutation dans son état physique ou juridique initial, pour un prix supérieur à celui stipulé dans la présente vente, l'acquéreur versera à l'Etat un intéressement, correspondant à 50 % de la plus-value réalisée par l'acquéreur.

V – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution ou à l'interprétation du présent cahier des charges la loi française est applicable et seuls sont compétents les Tribunaux de Rouen.