



CESSION AMIABLE D'UN IMMEUBLE DE L'ETAT



SITUE A ARQUES (Pas-de-Calais)

Terrains Champ de Lobel

CADASTRE SECTION E N°18, N°19, N°20 ET N°441 POUR 3 894 M²

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 - Usage
- 6 – Conditions particulières
- 7 – Diagnostics

II – LES CANDIDATS

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1 – Cautionnement
- 2 – Organisation des visites
- 3 – Conditions de l'offre
- 4 – Consultation du dossier
- 5 – Confidentialité

IV – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 1 – Indication relative au prix
- 2 – Présentation des offres
- 3 – Délai de validité des offres formulées par le Candidat
- 4 – Contenu des offres
- 5 – Choix du Candidat
- 6 – Mode de paiement du prix
- 7 – Frais à payer en sus du prix

V – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

L'Etat (Direction Régionale des Finances Publiques des Hauts de France et du Département du Nord– 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 à l'adresse :

<https://www.economie.gouv.fr/cessions>

La consultation est organisée par :

La Direction Régionale des Finances Publiques des Hauts de France et du
Département du Nord

Pôle de gestion domaniale
82, avenue Kennedy
BP 70 689
59 033 Lille Cedex
Téléphone : 03.20.62.80.66

Messagerie :

drfip59.pole-gestion-domaniale@dgifp.finances.gouv.fr

Ce service tient à la disposition une brochure de présentation de l'immeuble, du cahier des charges et du dossier technique.

2 – DÉSIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

Il est composé d'un lot de quatre parcelles de terrain boisées en partie constructible en bordure du chemin des carrières (Pas-de-Calais), cadastrées (**annexe 1**):

Section	N°	Lieudit	Surface
E	18	LE CHAMP DE LOBEL	1 007 m ²
E	19	LES FONTINETTES	304 m ²
E	20	LE CHAMP DE LOBEL	2 398 m ²
E	0441	L'ASCENSEUR	185 m ²

3 – SITUATION D'OCCUPATION

L'immeuble est libre d'occupation.

4 – URBANISME

1- Dispositions applicables du document d'urbanisme local

Il résulte du certificat d'urbanisme CU 062 040 17 00093 délivré par le Maire d'Arques le 12.06.2019 que l'immeuble est soumis à certaines dispositions d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété (articles L410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, article L.111-1-4, article R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21).

Dans le certificat d'urbanisme il est notamment fait mention du :

Droit de préemption, le terrain est soumis au droit de préemption urbain au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer.

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 19/12/2003 modifié en dernière date le 12/11/2015.

– Zone **UD** du plan local d'urbanisme.

– Terrain grevé des servitudes suivantes :

Servitudes d'utilité publique :

DDRM: inondations et risques industriels ; SEVESO à proximité

AC1 : protection des monuments historiques classés (rayon des 500 mètres)

AT : risque technologique point d'origine.

Informations et obligations diverses :

Le terrain est situé dans une zone de contrainte archéologique en application de l'arrêté du Préfet de région du 30/11/2007 : seuil de consultation à 300 m² (ARQUES-Vallée) : (IOD – Archéo : seuil de consultation à 300 m²) ;

RG moyen : retrait gonflement des sols argileux, aléa moyen : (IOD – RG Argiles : aléa moyen) ;

Exploitation agricole (culture) à proximité ;

Itinéraire cyclotouristique : Euro Véloroute n°5 dite des Marais ;

Itinéraire de randonnée pédestre (GRP Audomarois).

Ce certificat d'urbanisme est reproduit dans sa totalité en annexe 2.

2- Situation au regard des risques naturels ou technologiques

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement, le vendeur déclare que le bien vendu est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques miniers ou encore dans une zone de sismicité (**annexe 3,4,5,6**). L'état des risques et pollutions est joint en annexe (**annexes 7, 8 et 9**).

Il y est joint, à titre d'information, le compte rendu d'interrogation du site dont l'adresse est : www.georisques.gouv.fr, sur :

- la pollution des sols dus à d'anciens sites industriels
- les installations industrielles (**annexe 10**).

3- Périmètre de protection d'un monument historique

Le bien est situé à moins de 500 mètres du monument historique l'ascenseur à bateaux (**annexe 11**). L'immeuble est donc situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit.

Conformément aux articles L.621-30 et L.621-31 du code du patrimoine, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.

5 – USAGE

Les parcelles mises en vente sont des parcelles de terrain nues, boisées partiellement, non bâties.

6 – CONDITIONS PARTICULIERES

1- Servitude de passage

L'acquéreur s'engage à laisser un passage d'une largeur de 15 mètres par rapport à la crête du talus tel que repris sur le plan joint, au profit des services de VNF (**annexe 12**). Ceci pour des raisons de sécurité, de stabilité et d'entretien du talus et de la berge.

2- Condition suspensive

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

3- 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'au transfert de propriété.

7 – DIAGNOSTICS

NÉANT.

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. Eventuellement, la 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 capacités 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 – CAUTIONNEMENT

Les candidats qui désirent prendre part au présent avis d'appel à candidatures doivent verser un cautionnement bancaire, d'un montant de mille-cinq-cents euros (1 500 €) à constituer au plus tard au moment du dépôt de l'offre.

Ce cautionnement de garantie est à déposer obligatoirement à la Caisse de :

**LA DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES HAUTS-DE-FRANCE ET DU DÉPARTEMENT DU NORD**

Service Comptabilité

82, Avenue Kennedy

B.P. 70689 – 59033 LILLE Cedex

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

BANQUE DE FRANCE			
RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE			
TITULAIRE :	DIR REGION FINANCES PUBLIQUES DES HAUTS-DE-FRANCE ET DU NORD 82, av Kennedy 59 800 LILLE		
	Identification nationale (RIB)		
CODE BANQUE	CODE GUICHET	N°COMPT E	CLE
	RIB		
30001	00468	A5900000000	60
	Identification internationale		
IBAN	FR48 3000 1004 68A5 9000 0000 060		
Identification Swift de la BDF (BIC)	BDFEFRPPCCT		

au moyen :

- soit d'une garantie bancaire autonome à première demande, d'une durée minimale de 6 mois,
- soit d'un virement au compte ci-dessus indiqué (le dossier doit contenir le justificatif du virement).

Il devra être précisé la référence suivante :

Caution vente – OSC 170 620 034 – ARQUES

Dans tous les cas, les frais engendrés par la constitution d'une Garantie bancaire autonome à première demande ou des frais de Virement, restent à la charge exclusive du candidat qui l'a constituée.

Pour le candidat retenu, en cas de versement de la Garantie par Virement, le montant net de la Garantie versée est imputé sur le montant de l'acompte. La garantie à première demande est restituée contre versement d'un montant équivalent à la signature de la promesse de vente ou est conservée par l'Etat pour garantir le paiement de cet acompte si sa durée est suffisante.

Pour les candidats écartés, la Garantie leur est remboursée ou restituée par la Direction Régionale des Finances Publiques sur présentation de la lettre leur notifiant le refus d'acceptation de leur offre et du récépissé de dépôt visé ci- avant.

2 – ORGANISATION DES VISITES

Sans objet, s'agissant de terrains nus non clôturés, aucune visite ne sera organisée.

3 – CONDITIONS DE L'OFFRE

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité (cf. § 4 infra), aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

Dans ces conditions, les candidats feront une offre sans pouvoir prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du vendeur à l'exception de la garantie d'éviction de l'article 1626 du Code Civil en tant qu'elle porte sur le droit de propriété et des déclarations expressément et limitativement stipulées dans l'acte de vente.

4 – CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à :

**La Direction Régionale des Finances Publiques
des Hauts-de-France et du Département du Nord**

Pôle de gestion Domaniale

82, avenue Kennedy

BP 70689

59 033 LILLE cedex

De même, les documents peuvent être consultés à l'adresse internet suivante :

<https://www.economie.gouv.fr/cessions>

5 – CONFIDENTIALITE

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente. A cette fin, ils signent un accord de confidentialité préalablement aux visites, à l'accès aux informations et à la documentation susvisée.

IV – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

1 – 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.

2 – 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 DE L'IMMEUBLE :
TERRAIN CHAMP DE LOBEL – ARQUES »
« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »

et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés au II et une offre de prix.

Ces plis seront, soit transmis par voie postale par lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé au plus tard le (jour et heure limite tant du récépissé que de l'accusé de réception postal) sous peine d'irrecevabilité, le **mardi 5 novembre 2019 à 16h00** à l'adresse suivante :

**Direction Régionale des Finances Publiques
des Hauts-de-France et du Département du Nord**

**Pôle de gestion domaniale
82, avenue Kennedy
BP 70 689**

59 033 LILLE cedex

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

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

3 – DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES 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.

4 – CONTENU DES OFFRES

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

A – Données Juridiques

1/ La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.

2/ L'offre doit être faite sans condition suspensive.

3/ Le candidat agrée expressément l'acte de vente, dont le projet est consultable sur le site Internet.

4/ Le candidat doit expressément manifester sa volonté d'acquérir le bien selon le calendrier indiqué.

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.
- les modalités de financement de l'opération et notamment :
 - le montant des fonds propres et des fonds empruntés pour l'acquisition ;
 - le nom et les coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement ;
 - le nom et les coordonnées du responsable chargé du dossier de financement au sein de l'établissement bancaire ;
 - le détail des garanties financières et immobilières mises en place.

2/ Le paiement du prix doit être effectué **dans le mois** de la signature de l'acte authentique de vente.

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

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

5 – CHOIX DU CANDIDAT

L'Etat choisit librement l'acquéreur en fonction des offres et des éléments d'information reçus. Le critère prédominant de choix réside **dans le prix proposé**. La capacité des candidats à respecter leurs engagements est également évaluée.

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.

Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les offreurs initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

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

Le second tour aura notamment pour objectif d'instaurer un dialogue entre l'Etat 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.

Le pôle de gestion domaniale n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu conserve financièrement et juridiquement le plein contrôle de l'acquéreur substitué.

6 – MODE DE PAIEMENT DU PRIX

Le paiement doit être effectué dans le mois de la réalisation de l'acte authentique.

Le prix d'acquisition est payé, au moyen d'un virement bancaire à la caisse du Comptable Spécialisé du Domaine, 3 avenue du Chemin de Presles 94 417 SAINT MAURICE CEDEX sur le compte BDF 30001 00064 R755000000013.

A défaut du versement du prix, comme en cas de refus de réaliser l'acte de vente, les sommes dues porteront intérêt au profit du Trésor, au taux légal.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, l'Etat a la faculté :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes voies légales,
- soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux dispositions des articles L.3211-12 et R32-11-8 du code général de la propriété des personnes publiques. Dans cette hypothèse, l'Etat retrouve sa liberté et le cautionnement lui est définitivement acquis.

7 – 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 du notaire et des honoraires de ses conseils.

V – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le tribunal administratif de LILLE.