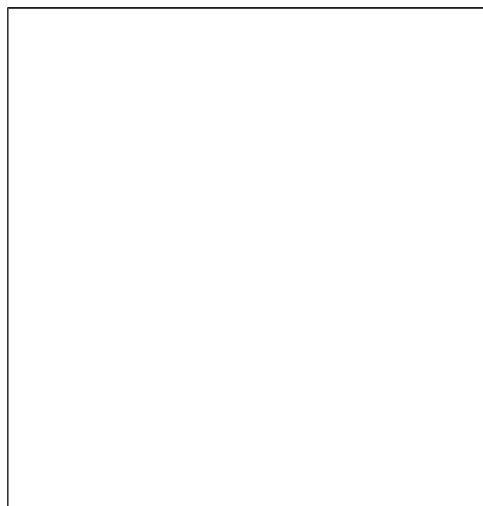


CESSION AMIABLE D'UN IMMEUBLE DE L'ETAT



**Cité Guillard – 15 Ruelle du château d'eau
97100 BASSE-TERRE**

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 la Guadeloupe – service France Domaine) 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.

En cas d'accord, l'acte constatant la vente sera rédigé par Maître Linda SEIBERT-BERTAUD, Notaire, à Basse-Terre, Route de l'ancienne distillerie Desmarais, Rue Mauchanal, téléphone : 05 90 32 50 72, mel : linda.beraud@notaires.fr.

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 :

<http://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 11/02/2019 au plus tard à l'adresse :

drfip971.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr

2 – DÉSIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

Un immeuble à usage de bureau d'une superficie d'environ 267 m², sur deux niveaux (1RDC et 1 demi-sous-sol (RDJ)) sis, Cité Guillard, 15 ruelle du château d'eau à BASSE TERRE (Guadeloupe), édifié en 1966, dont le descriptif est le suivant :

1) Rez de Chaussée

- bureau n°1 : environ 13,4 m²
- bureau n°2 : environ 12,6 m²
- bureau n°3 : environ 13,7 m²
- bureau n°4 : environ 12,2 m²
- accueil : environ 16,9 m²
- cuisine : environ 11,3 m²
- archives n°1 : environ 9,3 m²
- archives n°2 : environ 4,1 m²
- 2 sanitaires

- Sol carrelé

2°) Demi sous-sol (RDJ)

- bureau n°5 : environ 8,6 m²
- bureau n°6 : environ 8,3 m²
- bureau n°7 : environ 17 m²
- archives : environ 21 m²
- 1 sanitaire
- 1 terrasse
- galeries
- 1 débarras
- Sol cimenté

3°) Toit

- 1 terrasse
- Couverture en tôle

4°) Stationnement

- Garage : environ 22 m² (portail sur rue et accès cimenté en pente)
- 2 places dans la rue devant le bâtiment

L'immeuble se trouve sur la parcelle AK 34 d'une contenance cadastrale de 585 m², en pente nord-ouest.

3 – SITUATION D'OCCUPATION

L'immeuble est cédé libre de toute occupation.

4 – URBANISME

Les renseignements d'urbanisme résultent :

- d'un certificat d'urbanisme n°CUa 971 105 15 Y004 4 délivrée par la Préfecture de la Guadeloupe.

Ce document figure dans le dossier d'informations (ci-après le « Dossier d'informations ») et est mis en ligne sur le site :

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

5 – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

A) Diagnostics immobiliers

- Dossier technique amiante, établi par la société THERMODAS, en date du 02/10/2015, suite à visite effectuée le 08/09/2015.

- Etat parasite établi par la société THERMODAS, en date du 02/10/2015, suite à

une visite effectuée le 08/09/2015.

- Diagnostic de l'installation intérieure de l'électricité établi par la société THERMODAS, en date du 02/10/2015, suite à une visite effectuée le 08/09/2015.

B) Diagnostic assainissement

- Diagnostic technique d'assainissement établi par la Communauté d'Agglomération du Sud Basse Terre(CASBT), en date du 14/09/2015, suite à une visite effectuée le 21/08/2015.

C) Risques naturels et technologiques

- Etat des risques naturels et technologiques approuvé par Arrêté préfectoral n°2015-24/CAB/SIDPC du 30 Juillet 2015.

L'état des risques naturels technologiques et l'état parasitaire seront renouvelés préalablement à la vente si leur durée de validité venait à expirer.

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

6 – SITUATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet des présentes appartient à l'Etat (Office National des Anciens Combattants et Victimes de Guerre) par acquisition suivant acte reçu par Maître Jean THIONVILLE, notaire à Pointe à Pitre le 05 octobre 1982 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BASSE TERRE le 08 novembre 1982 volume 1105 numéro 39.

Cet immeuble fait partie du domaine privé de l'Etat (Office National des Anciens Combattants et Victimes de Guerre).

Droit de priorité des communes et droit de préemption urbain :

La vente sera conclue sous condition suspensive de l'exercice de son droit de préemption par la commune.

7 – ABSENCE DE GARANTIE

La vente est faite sans autre garantie que celles résultant du projet d'acte de vente mis en ligne sur le site, notamment au regard de la destination et de l'usage dudit bien.

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, l'Etat devenu occupant étant son propre assureur ne souscrira aucune assurance couvrant les risques attachés à la jouissance durant cette période de l'Immeuble.

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 :**

1. Annexe 1 et 3 à compléter.
2. Copie de la 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.

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

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

1. Annexe 2 et 3 à compléter
2. 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,

3. Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier,
4. Extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
5. 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.
6. Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France.

➤ **Pour les candidats étrangers :**

1. Annexe 2 et 3 à compléter
2. 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.
3. Et l'ensemble des documents visés ci-dessus.

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1 – CAUTION

Les candidats qui désirent prendre part au présent avis d'appel à candidatures doivent verser un cautionnement bancaire fixé à 8.000 euros, lors du dépôt de l'offre.

Le cautionnement bancaire doit être établi à l'ordre du Trésor Public et inséré dans l'enveloppe intérieure au moyen :

- soit d'une caution bancaire irrévocable et garantie à première demande, d'une durée minimale de 8 mois
- soit d'un chèque de banque ou d'un chèque postal tiré par un chef d'agence de la Banque Postale établi à l'ordre du Trésor public

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

En cas de non-respect des modalités et délai de versement du cautionnement, 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, le montant du cautionnement est imputé sur le prix de vente.

Pour les candidats écartés, le cautionnement leur est remboursé par la Direction régionale des finances publiques de la Guadeloupe sur présentation de la lettre leur notifiant le refus d'acceptation de leur offre et d'une pièce d'identité.

En cas de refus de signature de l'acte de vente par le candidat au plus tard à la date ci-après prévue, la caution 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 se feront exclusivement sur rendez-vous au 05.90.81.41.59.

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 :

drfip971.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Ou par voie postale :

**Pôle Domanial et Politique Immobilière de l'Etat
Centre des Finances Publiques de Desmarais
97100 BASSE TERRE**

Ou sur place :

**Pôle Domanial et Politique Immobilière de l'Etat
Centre des Finances Publiques de Desmarais
97100 BASSE TERRE
Tél. : 05.90.99.66.66**

Ou par téléphone auprès du correspondant suivant :

- M. Max GUIEBA au 05.90.99.66.66 ou 06.90.49.92.29,
max.guieba@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 :

<http://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 :	22 décembre 2018
Date limite des visites	11 février 2019
Date limite de l'envoi des questions	11 février 2019
Date limite de réception des offres	15 février 2019
Date limite de signature de l'acte de vente :	28 juin 2019

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 DE(S) BIEN(S) L'IMMEUBLE(S) :** »
Lot(s) n°4 , Cité Guillard, 15 ruelle du château d'eau à Basse Terre
Cadastré(s) AK 34

« 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 et au titre III 1/Caution.

Ce pli sera, soit transmis par voie postale par lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé **au plus tard le 15 février 2019 à 12 Heures** (jour et heure limite tant du récépissé que de l'accusé de réception postal) sous peine d'irrecevabilité, à l'adresse suivante :

**Pôle Domanial et Politique Immobilière de l'Etat
Centre des Finances Publiques de Desmarais
97100 BASSE TERRE**

soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

**Pôle Domanial et Politique Immobilière de l'Etat
Centre des Finances Publiques de Desmarais
97 100 BASSE-TERRE
Tél. : 05.90.99.66.66 ou 06.90.49.92.29**

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

Il en est de même 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 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.

4/ Le candidat doit expressément manifester dans son offre sa volonté de signer l'acte de vente 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 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 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.

Enfin, l'Etat pourra accepter la demande de substitution 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 – REDACTION DE L'ACTE DE TRANSFERT DE PROPRIETE

Le transfert de propriété de l'immeuble sera constaté par acte notarié.

L'office notarial rédacteur de l'acte est l'Etude de Maître Linda SEIBERT-BERTAUD, Notaire, à Basse-Terre, Route de l'ancienne distillerie Desmarais, Rue Mauchanal.

8 - MODE DE PAIEMENT DU PRIX

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

Il sera restitué à l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique de vente la garantie à première demande annexée à l'offre, lorsque celle-ci se compose d'un cautionnement bancaire.

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 caution visée au titre III « 1 – Caution » 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 retrouve son entière liberté de disposer du bien immobilier.

9 – 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.

10 – CLAUSE D'INTERESSEMENT

En cas de mutation de tout ou partie de l'Immeuble dans les deux ans de l'acte de vente, à un prix ou valeur supérieure au prix stipulé dans l'acte, l'acquéreur versera à l'Etat un intéressement, correspondant à 50% de la plus-value réalisée.

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 Basse-Terre.

ANNEXE 1 - FICHE DE RENSEIGNEMENTS PERSONNE PHYSIQUE

Direction régionale des finances publiques

de la Guadeloupe

Pôle Domanial et Politique Immobilière de l'Etat

Centre des Finances Publiques de Desmarais

97 100 BASSE-TERRE

Tél : 06 90 49 92 29

ETAT CIVIL

ACQUEREUR : NOM : _____

PRENOMS : _____

(dans l'ordre de l'état civil, souligner le prénom usuel)

Né(e) le : _____ à _____

PROFESSION : _____

DOMICILE : _____

Téléphone :

CONJOINT

NOM : _____

PRENOMS : _____

Né(e)le: _____ à _____

PROFESSION: _____

DOMICILE: _____

Téléphone :

D
E
P
T

MARIAGE

Mariés le : _____ à _____

Contrat de mariage du :

REGIME: _____

Notaire (*nom et adresse*) : _____

D
EP
T

PACS

Pacsés le : _____ à _____

D

Contrat du: _____

Notaire (*nom et adresse*) : _____

Signature(s) :



ANNEXE 2 - FICHE DE RENSEIGNEMENTS PERSONNE MORALE

**Direction régionale des finances publiques
de la Guadeloupe**

Pôle Domanial et Politique Immobilière de l'Etat
Centre des Finances Publiques de Desmarais
97 100 BASSE-TERRE
Tél : 06 90 49 92 29

Dénomination :

Forme :

Siège social :

Date de la constitution :

N° d'inscription au Registre du commerce :

Montant du capital social :

Nom, prénoms, qualité et adresse de la personne physique habilitée à signer l'acte au nom de la société

Pièces jointes : Copie des statuts certifiée conforme.

Extrait K bis (*certificat d'inscription au registre du commerce*).

Justification des pouvoirs de la personne habilitée à signer.

Pour les associations, siège :

et lieu de leur déclaration :

Pour les syndicats, siège :

date :

et lieu de dépôt des statuts :

- ❑ **Si appartenance à un groupe** : nom du groupe,
- ❑ **Pour les candidats étrangers** :
 - documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,
 - un avis juridique (Legal Opinion) en Français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

Signature(s) :



ANNEXE 3 – PROPOSITION(S) DE PRIX

Le candidat qui souhaite faire plusieurs propositions devra indiquer son classement par ordre de préférence :

Désignation	<u>Proposition de prix</u>	Classement par ordre de préférence
--------------------	-----------------------------------	---

Lot 1(BE 345 et 350)		
en chiffres		
en lettres		

Lot 2 (en cours de numérotation cadastrale ex-BE 239)		
en chiffres		
en lettres		

Lot 3(AK 42)		
en chiffres		
en lettres		

Lot 4(AK 34)		
en chiffres		
en lettres		

Lot 5(BO 40)		
en chiffres		
en lettres		

Lot 6(CL 39)		
en chiffres		
en lettres		

Signature(s) :