

AVIS D'APPEL A CANDIDATURES CESSION D'UN IMMEUBLE DE L'ETAT, SITUE A Colomiers (31)



Cahier des charges

Modalités de présentation des offres

SOMMAIRE

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 1 – Mode de la consultation
- 2 – Désignation de l'immeuble
- 3 – Situation d'occupation
- 4 – Urbanisme
- 5 – Dossier de diagnostics techniques
- 6 – Situation juridique de l'immeuble
- 7 – Conditions particulières de la vente
- 8 – Absence de garantie
- 9 – Transfert de propriété et de jouissance
- 10 – 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

V – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

L'État (Direction générale des Finances publiques – service des Domaines) organise un avis d'appel à candidatures en vue de la cession d'un bien immobilier domanial, après mise en concurrence, en application des dispositions des articles R. 3211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

L'acte authentique de vente sera reçu par Maître Christel DORMIN-DESPLAT, notaire au sein de SCP Jean Didier CHESNELONG , Antoine RIVIERE et Louis RIVIERE Etude du Rempart, 40 rue du Rempart Saint-Étienne, 31000 Toulouse.

1 – MODE DE LA CONSULTATION

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges contenant les conditions de vente et les principales informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble dont il est prévu la cession.

D'autres informations relatives à l'immeuble, réunies dans un dossier d'information dit « Dossier technique » sont consultables et téléchargeables sur le site :

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

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

2 – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Commune de COLOMIERS (31 770) – 21 avenue Clément Ader

Il s'agit d'un bâtiment indépendant situé au cœur de la zone aéronautique de Colomiers
Bâtiment d'un seul niveau, avec étage partiel sur une partie à usage de bureaux, laboratoires et locaux techniques.

Il s'agit d'une construction dont les différentes parties du bâtiment ont été édifiées en 1970/1971, 1976/1977, 1982 et 1996/1997.

Cette construction éditée en parpaings sous crépi, avec toiture terrasse et composée de :

- Un rez-de-chaussée avec une partie bureaux (sas d'entrée, hall d'accueil, vaste salle de réunion en bout du bâtiment, circulation desservant 9 bureaux, bloc sanitaires), une partie laboratoires-ateliers (circulation desservant 4 laboratoires, locaux à usage de réserves, archives, bloc sanitaires, chaufferie, atelier),

- Un étage partiel (palier et hall desservant trois bureaux).

L'ensemble immobilier dispose d'une aire de stationnement comportant une quinzaine d'emplacements.

La surface utile brute du bâtiment est de 562 m² répartie en 345 m² pour la partie bureaux et de 217 m² pour la partie laboratoires.

Plan de situation :



Cet immeuble figure au cadastre sous les références ci-après :

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	28	21 avenue Clément Ader	00 ha 15 a 56 ca

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Etant ici précisé que l'accès au bien vendu depuis la voie publique se fait au moyen d'une servitude de passage ci-après relatée.

3 – SITUATION D'OCCUPATION

L'immeuble est cédé libre de toute occupation ou de location.

L'ACQUEREUR subira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, qu'elles soient ou non établies par la loi.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre.

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continu sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

Il est précisé qu'à la connaissance du vendeur, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

Précisions :

1) Au terme d'un acte reçu par Monsieur le Préfet de la Région Midi-Pyrénées le 27 juin 2005, il a été stipulé les servitudes ci-après :

- Constitution d'une servitude de passage et de stationnement.

Fonds dominant : Parcelle n°BD 28

Fonds servant : Parcelle n°BD 27

Cette servitude de passage et de stationnement, réelle et perpétuelle est consentie sous les conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter à savoir :

Assiette de la servitude: Cette servitude s'exercera sur une emprise d'environ 1260 m² située au sud de la parcelle BD n°27.

Mode d'usage de la servitude : Le propriétaire du fonds dominant usera de la servitude dans la limite des besoins pour lesquels elle a été établie et ne pourra apporter aucun changement de nature à aggraver la servitude pour le fonds servant.

Obligation du propriétaire du fonds servant : Le propriétaire du fond servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre plus incommode.

Un plan de cette servitude figure en annexe du cahier des charges.

- Constitution d'une servitude de maintien de réseau d'eaux usées :

Fonds dominant : Parcelle n°BD 28

Fonds servant : Parcelle n°BD 27

Assiette de la servitude : Cette servitude s'exercera sur une longueur d'environ 55 mètres, en bordure de la limite nord de la parcelle BD n°28

Conditions : comme conséquence de cette servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fond servant s'obligera :

- à supporter la présence de cette canalisation sans pouvoir en exiger le déplacement ni pouvoir exiger aucune indemnité.
- à ne pas effectuer sur l'immeuble des travaux susceptibles de compromettre le bon fonctionnement ou la solidité de cette installation.
- à accorder en tout temps, tout droit d'accès sur l'immeuble à toute personne accréditée et chargée de l'entretien et de la maintenance de cette installation et à lui permettre toute occupation du dit immeuble nécessaire aux travaux que pourrait exiger sa conservation.

- Constitution d'une servitude de maintien de réseau courant faible (téléphone):

Les parcelles BD 26-27-28 et 29 issues de la division de la parcelle BD 14 supportent un réseau commun courant faible alimentant les divers bâtiments implantés sur les parcelles susvisées.

Une servitude réciproque de maintien du dit réseau courant faible est constituée au profit des parcelles BD 26-27-28 et 29.

Cette servitude s'exercera sur une longueur d'environ 150 mètres.

Comme conséquence de cette servitude réelle et perpétuelle, les propriétaires des parcelles susvisées s'obligeront :

- à supporter la présence de cette installation sans pouvoir en exiger le déplacement ni pouvoir exiger aucune indemnité.
- à ne pas effectuer des travaux susceptibles de compromettre le bon fonctionnement ou la solidité de cette installation.
- à accorder en tout temps, tout droit d'accès sur l'immeuble à toute personne accréditée et chargée de l'entretien et de la maintenance de cette installation et à lui permettre toute occupation du dit immeuble nécessaire aux travaux que pourrait exiger sa conservation.

- Constitution d'une servitude de maintien de réseau d'eaux pluviales:

Les parcelles BD 26-27-28 et 29 issues de la division de la parcelle BD 14 supportent un réseau commun d'eaux pluviales desservant les divers bâtiments implantés sur les parcelles susvisées.

Une servitude réciproque de maintien du dit réseau d'eaux pluviales est constituée au profit des parcelles BD 26-27-28 et 29.

Cette servitude s'exercera sur une longueur d'environ 350 mètres.

Comme conséquence de cette servitude réelle et perpétuelle, les propriétaires des parcelles susvisées s'obligeront :

- à supporter la présence de cette installation sans pouvoir en exiger le déplacement ni pouvoir exiger aucune indemnité.
- à ne pas effectuer des travaux susceptibles de compromettre le bon fonctionnement ou la solidité de cette installation.
- à accorder en tout temps, tout droit d'accès sur l'immeuble à toute personne accréditée et chargée de l'entretien et de la maintenance de cette installation et à lui permettre toute occupation du dit immeuble nécessaire aux travaux que pourrait exiger sa conservation.

4 – URBANISME

Il résulte du certificat d'urbanisme informatif n° CU 031 149 18 U0041 délivré par la mairie de Colomiers le 16 février 2018 que la parcelle est située en zone 1UE qui recouvre des espaces spécialisés dans l'accueil des activités industrielles, artisanales, d'entrepôts et de bureaux du plan local d'urbanisme (PLU).

Le certificat d'urbanisme d'information figure dans le dossier d'information, en ligne sur le site des cessions immobilières de l'État :

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

Tout renseignement complémentaire concernant l'urbanisme pourra être demandé auprès de la mairie de Colomiers.

5 – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Un dossier de diagnostic technique concernant l'immeuble à vendre a été établi le 27 avril 2018 suite à une visite réalisée sur place le 17 avril 2018 par le cabinet d'expertises Ferdinand.

Ce dossier technique comprend une attestation d'assurance responsabilité civile et un certificat de compétence du diagnostiqueur et différents rapports.

1) Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

À la suite des recherches effectuées dans l'immeuble le 17 avril 2018, un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a été établi le 27 avril 2018 par le cabinet d'expertises Ferdinand.

Cet état a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait,

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Le diagnostic fait état des produits et matériaux contenant de l'amiante nécessitant une évaluation périodique.

Les conclusions de ce rapport peuvent être consultées dans le dossier d'information dit « Dossier technique », téléchargeable sur le site :

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

2) État des servitudes risques et d'informations sur les sols

Un état des servitudes risques et d'informations sur les sols a été délivré par le cabinet de diagnostic précité le 27 avril 2018. Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 31-2017-09-21 -011 du 21 septembre 2017 et relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques.

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, le bien est concerné par le risque Radon, situé en zone faible.

Par ailleurs, selon le plan de prévision des risques naturels prévisibles (PPRn), l'immeuble est concerné ni par le risque inondation ni par le risque sismicité.

Selon les informations mises à disposition dans le dossier communal d'information, le bien est concerné par le risque Mouvement de terrain Sécheresse- Tassements différentiels et par la réglementation du PPRn Mouvement de terrain approuvé le 22/12/2008 sans que des travaux soient nécessaires.

L'intégralité des conclusions est consultable dans le dossier d'informations, en ligne sur le site des cessions immobilières de l'État cité supra.

3) État parasitaire relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Le diagnostic établi à la suite du repérage réalisé le 17 avril 2018 par le cabinet de diagnostic précité conclut à l'absence d'indice d'infestation de termites.

4) Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic indique que le système de chauffage fonctionne à l'aide d'une chaudière individuelle gaz naturel installée entre 1991 et 2000.

La conclusion du diagnostic est la suivante : « *DPE vierge – consommation non exploitable* »

Il est rappelé que l'intégralité des conclusions des différents rapports de diagnostics immobiliers mentionnés ci-dessus sont consultables et téléchargeables dans le dossier d'informations, en ligne sur le site :

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

L'état des servitudes risques et d'informations sur les sols ainsi que l'état parasitaire seront renouvelés préalablement à la vente si leur durée de validité venait à expirer.

5) INSTALLATIONS CLASSEES - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

BASOL

La base de données BASOL, développée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) - Direction Générale de la Prévention et des Risques (DGPR) recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ("<http://basol.developpement-durable.gouv.fr>").

La consultation de la base de données BASOL a révélé que l'IMMEUBLE vendu **ne figure pas** dans la base de données BASOL.

BASIAS

La base de données BASIAS, développée par le Bureau des Ressources Géologiques et Minières pour le MEEDDAT, propose un inventaire des sites industriels et des activités de service, en activité ou non, susceptibles d'engendrer une pollution ("<http://www.georisques.gouv.fr>").

La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) a révélé que l'IMMEUBLE objet des présentes **ne figure pas** sur cet inventaire.

BASE DE DONNEES DES INSTALLATIONS CLASSEES

La base de données mise en place par le ministère permet de rechercher les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement en activité selon des critères géographiques, le type d'activité ou un régime particulier (SEVESO, IPPC...) ("<http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr>")

La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation, déclaration ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire n'a pas révélé d'établissement soumis à autorisation, déclaration ou à enregistrement, répertorié à l'adresse de l'IMMEUBLE vendu.

6 – SITUATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble mis en vente, cadastré section BD numéro 28, appartient à l'État :

- Selon acte administratif du 27 juin 2005 publié à la Conservation des Hypothèques de Toulouse- 2ème bureau le 5 août 2005, volume 2005 P n° 8567 constatant que la parcelle BD 28 est issue d'une division parcellaire de la BD 14.
- Selon procès verbal de remaniement du cadastre du 6 avril 1992, publié à la Conservation des Hypothèques de Toulouse-2ème bureau- le 9 avril 1992, volume 92 P n° 2769, la parcelle cadastrée BD n°14 est issue de la réunion des parcelles B 1156-1158 et 1161.
- Selon acte administratif de cession du 1^{er} mars 1991, publié à la Conservation des Hypothèques de Toulouse- 2ème bureau le 1^{er} mars 1991 volume 91 P n°2297, la parcelle B n°1161 est issue de la division de la parcelle B n°299.
- La parcelle B n°299 est la propriété de l'État pour l'avoir acquise de la Société Colomiers Villes Neuves par acte administratif du 2 juin 1969 publié à la Conservation des hypothèques de Toulouse-2ème bureau le 13 juin 1969 volume 9075 n°3.
- Les parcelles B n°1156 et 1158 sont la propriété de l'État pour lui avoir été remises, à titre de dation en paiement par la société l'AEROSPATIALE suivant acte administratif du 1^{er} mars 1991 publié à la Conservation des hypothèques de Toulouse- 2ème bureau le 1^{er} mars 1991 vol 91 P n°2297.

Cet immeuble fait partie du domaine privé de l'État conformément à l'article L 2211-1 du Code Général de la Propriété des Personnes publiques.

Le bien a fait l'objet d'une déclaration d'inutilité en date 20 mars 2017.

En application des dispositions de l'article L. 240-3 du code de l'urbanisme, un courrier a été adressé le 27 novembre 2018 par l'État à Toulouse Métropole, pour l'informer de l'intention de céder cet immeuble et lui en proposer l'acquisition.

Toulouse Métropole a accusé réception de ce courrier le 30 novembre 2018.

A défaut de réponse par cette dernière dans un délai de deux mois, la procédure d'aliénation est poursuivie.

Cependant, il est précisé que dans l'hypothèse où l'offre d'achat retenue par l'État s'avérerait inférieure au prix notifié à ladite commune, une nouvelle notification devrait lui être adressée, à ce prix inférieur, conformément aux dispositions de l'article L. 240-3 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de 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 dudit code.

7 – CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA VENTE

Conditions suspensives

La vente est réalisée sous condition qu'aucun droit de priorité, de préemption ou toute autre limitation légale au droit de propriété ne soit exercé par son bénéficiaire.

La vente sera également réalisée sous condition de l'obtention d'un financement bancaire, s'il y a lieu, en vue de l'acquisition.

Clause d'intéressement

L'acte de cession comportera une clause instaurant un mécanisme d'intéressement dans les termes suivants :

En cas de mutation de tout ou partie de l'Immeuble dans les deux ans de l'acte de vente, pour le tout ou pour partie, dans son état physique initial ou dans son état juridique initial, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation (Valeur de la Mutation) supérieur au prix stipulé à la présente vente, augmenté des frais et droits afférents à la présente vente versés par l'Acquéreur et des Frais Financiers supportés par lui pendant la période de détention (**Valeur d'Acquisition**), l'Acquéreur versera à l'État un complément de prix.

Ce complément correspond à 50 % de la plus-value réalisée par l'Acquéreur.

Cette plus-value sera égale à la différence entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation (**la plus-value nette**).

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'Immeuble, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est précisé qu'en cas de Mutation d'une partie de l'Immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition celle calculée au prorata des m² utiles objet de la Mutation par rapport à la surface utile totale de l'Immeuble telle qu'indiquée aux présentes.

En cas de cession dans les deux années des présentes de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'Immeuble resté en son état physique initial ou son état juridique initial, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation de l'Immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicable à cette plus-value.

L'Acquéreur devra communiquer à l'État dans les quinze (15) jours de leur signature :
- tout acte de Mutation ou promesse de Mutation ;

- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'Immeuble ;
- la justification des Frais Financiers supportés pendant la période de détention.

Ce complément de prix fera l'objet d'un avenant par acte authentique attestant de son paiement par l'Acquéreur, frais compromis y afférents.

Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours de l'acte authentique constatant la Mutation de l'Immeuble ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'Immeuble.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.

Cette clause s'appliquera à l'Acquéreur ou à tout sous-acquéreur successif en cas de mutation de l'immeuble intervenant dans les deux ans des présentes. Dans ce cas, l'Acquéreur resterait solidaire du sous-acquéreur pour le paiement du complément éventuel de prix.

Le Notaire requerra expressément au service de la publicité foncière de publier la présente clause.

Il sera délivré à l'État une copie exécutoire nominative du présent acte.

Terminologie

Afin de faciliter la lecture de la clause ci-dessus, les Parties conviennent de définir les termes

Mutation, État Physique Initial de l'Immeuble, État Juridique Initial de l'Immeuble et Frais Financiers de la manière suivante :

« **Mutation** » : vise toute vente, échange, apport en société portant sur l'Immeuble ;

« **État Physique Initial de l'Immeuble** » signifie l'Immeuble n'ayant pas fait à compter de ce jour l'objet de travaux de rénovation, réhabilitation ou de restructuration ;

« **État Juridique Initial de l'Immeuble** » signifie l'Immeuble à l'usage actuel de bureaux n'ayant pas fait à compter de son acquisition l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable entraînant le changement de destination de l'Immeuble ;

« **Frais Financiers** » désigne toute commission ou tous intérêts dus aux termes du crédit.

8 – ABSENCE DE GARANTIE

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

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.

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

9 – TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE

Le transfert de propriété et l'entrée en jouissance interviendront à la date de signature de l'acte authentique de vente.

10 – ASSURANCE

Le candidat devenu acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire, à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente. A cet égard il est précisé que l'ETAT étant son propre assureur, il n'a été souscrit aucun contrat d'assurance.

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 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, nom et organigramme du groupe en cas d'appartenance à un 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, et le cas échéant, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier ;
- 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 – 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 :

- soit 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 **27/09/2019** (si le candidat est retenu) et qu'il a reçu l'ordre de virer cette somme sur le compte de l'État (dont les coordonnées figurent ci-dessous) dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification adressée par l'État au candidat confirmant l'acceptation de son offre ;

– soit 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'État 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 **27/09/2019** et qu'il a reçu l'ordre d'adresser l'original de cette garantie à l'État (Service des Domaines) dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification adressée par l'État au candidat confirmant l'acceptation de son offre.

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

– soit d'un virement bancaire effectué à la Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie et du département de la Haute-Garonne dont le RIB est ci-après reproduit ;

– 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'État 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 **27/09/2019**.

La garantie bancaire précitée est à déposer contre récépissé et sur rendez-vous à :

Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie et du département de la Haute-Garonne

Pôle de gestion domaniale d'Occitanie

15 place Occitane

31 039 TOULOUSE Cedex 9

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

TITULAIRE TRESOR PUBLIC DOMICILIATION : BANQUE DE FRANCE 4 rue Deville 31001 TOULOUSE Cedex 6 RC PARIS B 572104891			
RIB AUTOMATISE			
Code Banque	Code Guichet	N° compte	Clé RIB
300001	00833	A310 0000000	31
IDENTIFICATION INTERNATIONALE Iban FR11 3000 1008 3300 00G0 5505 007 Identifiant SWIFT de la BDF (BIC) BDFEFRPPXXX			

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'État 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, en considérant que l'échange des consentements sur le prix et la chose résulte de l'acceptation de l'offre du candidat.

Pour le candidat retenu, le montant de la garantie est imputé sur le prix de vente.

Dans le cas où le candidat choisi ne satisferait pas à ses obligations et notamment ne régulariserait pas l'acte authentique de vente, au plus tard à la date ci-après prévue, la garantie restera 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.

Pour les candidats écartés, la garantie leur sera remboursée.

2 – ORGANISATION DES VISITES

Les visites du bien immobilier mis en vente sont organisées exclusivement sur rendez-vous, les jours ouvrés.

Étant précisé que le dernier jour de visite est le **14 juin 2019**.

Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent en formuler la demande exclusivement en français par courriel à l'adresse suivant auprès du commercialisateur, la société BG Immobilier-KEOPS

fabien.sierra@keops-toulouse.fr

Ou, par téléphone, s'adresser à M Fabien SIERRA au 06 30 99 30 92

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

A l'appui de cette demande, le candidat transmettra par courriel aux adresses mél ci-dessus mentionnées une copie de sa pièce d'identité et de ses pouvoirs ainsi que, si le candidat est une personne morale les documents visés aux 1er et 4ème alinéas du paragraphe relatif aux personnes morales du titre II.

3 – CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire, notamment d'ordre technique, se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée par courriel aux adresses suivantes :

fabien.sierra@keops-toulouse.fr

michael.gouriou@dgfip.finances.gouv.fr

Ou par téléphone auprès des correspondants suivants :

Fabien SIERRA
(06.30.99.30.92)

OU
Michael GOURIOU
(05.61.26.54.49)

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

Toute information d'ordre juridique pourra être sollicitée par téléphone, auprès de l'étude de Maître Christel DORMIN-DESPLAT au 05 61 21 23 27

4 – CONFIDENTIALITÉ

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

En particulier, ces informations ou documentation sur la présente consultation ne devront pas être utilisées ou réutilisées à des fins commerciales.

IV – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

1 – CALENDRIER

Date limite de réception des offres (1 ^{er} tour)	Vendredi 28 juin 2019 à 15 h
Date limite de signature de l'acte de vente	Vendredi 27 septembre 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, taxes ou charges, 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.

Le corps de cette lettre pourra être manuscrit ou dactylographié. En tout état de cause, la signature doit être manuscrite.

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté, selon le process décrit ci-dessous, visant au respect de l'égalité de traitement de tous les candidats.

La lettre d'offre indiquant notamment l'offre de prix et les motifs succincts de la volonté d'acquérir, ainsi que l'ensemble des documents visés au titre II et l'attestation du notaire visée au « 1 – Garantie » du titre III seront mis dans une première enveloppe cachetée. Cette première enveloppe cachetée devra porter le nom du candidat.

Puis, cette première enveloppe, cachetée au nom du candidat, devra ensuite être insérée dans une seconde enveloppe, laquelle devra impérativement porter les mentions suivantes :

**« CANDIDATURE À L'ACQUISITION DU BIEN IMMOBILIER
Situé à Colomiers**

« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »

Cette seconde enveloppe cachetée (contenant la première enveloppe, également cachetée) sera transmise :

- soit par voie postale en lettre recommandée avec avis de réception ;
- soit remise directement en mains propres contre récépissé, au plus tard le **28 juin 2019** à 15 h, sous peine d'irrecevabilité, à l'adresse ci-dessous indiquée :

Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie et du département de la Haute-Garonne

Pôle de gestion domaniale d'Occitanie

15 place Occitane

31 039 TOULOUSE Cedex 9

Les plis qui parviennent ultérieurement à la date limite de réception ou sous enveloppes non cachetées, ne sont pas retenus.

Il en est de même en cas d'absence d'attestation du notaire ou si le dossier se révèle incomplet 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 pas être rétractée jusqu'à la date de signature de l'acte authentique de vente, 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 doit nécessairement comprendre les données mentionnées ci-dessous.

A – Données juridiques

- 1) L'offre 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) Le candidat doit agréer expressément dans son offre les termes du présent cahier des charges, du cadre de l'acte de vente, et de l'ensemble des pièces faisant partie du dossier de consultation.
- 3) Le candidat doit expressément manifester dans son offre sa volonté de signer l'acte de vente dans le respect des charges et conditions du présent cahier des charges.
- 4) 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 :
 - 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 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 authentique 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.

Le candidat peut utilement s'inspirer du modèle de lettre d'offre mis en ligne dans le dossier d'information, sur le site précité des cessions immobilières de l'État.

Il est précisé que ce modèle n'est pas imposé. Purement indicatif, il n'a vocation qu'à aider le candidat à rédiger sa proposition. S'il l'utilise, le candidat peut aussi bien le recopier manuscritement, ou, après l'avoir téléchargé, le compléter informatiquement, selon son libre choix, en veillant à barrer ou ôter les mentions qui ne correspondent pas à sa situation.

Ce modèle n'est pas exhaustif. Le candidat doit, le cas échéant, le compléter de tous les items requis par le présent cahier des charges.

6 – CHOIX DU CANDIDAT

L'État 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, sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Dans ce cas, l'État n'a pas à justifier cette décision.

L'examen des offres s'effectue selon la procédure prévue aux articles R.3211-1 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'État se réserve la possibilité de procéder à un second tour.

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

Le calendrier du second tour sera précisé et détaillé 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'État pourra accepter la demande de substitution effectuée par le candidat choisi dans la mesure où elle sera présentée, avec tous les justificatifs nécessaires, dans un délai suffisant pour permettre à l'État 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 et de l'ensemble des pièces 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 authentique de vente, au moyen d'un virement bancaire, après les vérifications d'usage prévues par le dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux.

À défaut du versement du prix, comme en cas de refus de régulariser l'acte de vente, à la date fixée ci-dessus, 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 avis de réception postal, et sans autre formalisme :

– le montant de la garantie visée au « 1 – Garantie » du titre III est définitivement acquis à l'État à titre de clause pénale, sans préjudice des dispositions de l'article 1231-5 du code civil ;

– et l'État 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'État retrouve son entière liberté de disposer du bien immobilier.

8 – FRAIS À PAYER EN SUS DU PRIX

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte authentique 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 26 février 2016, sans réduction.

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

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 Toulouse.