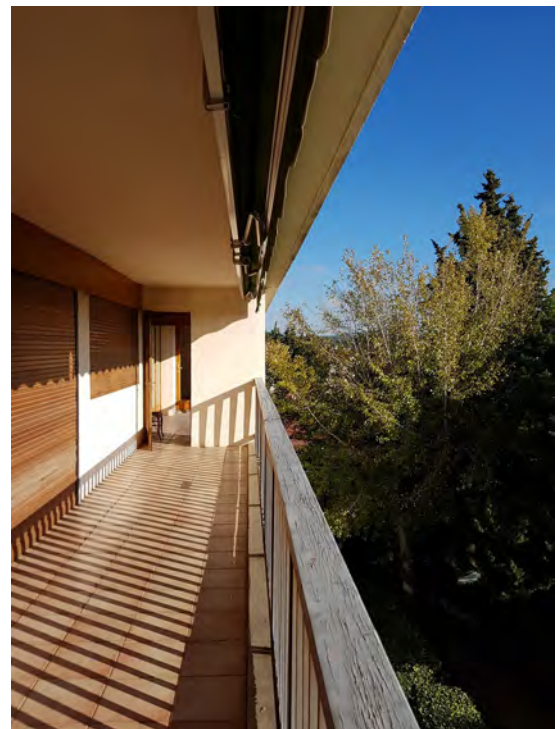


**CESSION AMIABLE D'UN IMMEUBLE APPARTENANT A L'ETAT
SITUE
44 AVENUE PAUL CEZANNE BÂTIMENT A
13 090 AIX-EN-PROVENCE**

**CAHIER DES CHARGES PRESENTANT LES MODALITES DE
PARTICIPATION A LA VENTE PAR PROCEDURE D'IMMO INTERACTIF**



SOMMAIRE

Sommaire

I / Objet de l'appel à candidatures.....	3
1 - Mode de la consultation.....	3
2 - Désignation de l'immeuble.....	4
3 - Situation d'occupation.....	4
4 - Destination.....	4
5- Etat du bien.....	5
6 - Droit de priorité.....	5
7 - Appartenance de l'immeuble au domaine privé.....	5
8 - Diagnostics Techniques.....	5
9 - Servitudes.....	5
10 - Conditions juridiques particulières.....	5
II / Organisation de la consultation.....	6
1 - Organisation des Visites.....	6
2 - Conseils et Audits.....	7
3 - Renseignements juridiques.....	7
III / Procédure de l'appel à candidatures : description de la procédure d'Immo-interactif.....	7
1 - La visite du bien.....	7
2- La validation de votre participation aux offres d'achat.....	8
3- Dépôt d'une offre en ligne.....	8
4- Mise à prix du bien et estimation de la valeur du bien par l'Etat.....	8
5- Choix de l'acquéreur par l'État.....	9
IV / Détermination du prix et modalités de paiement.....	9
V / Frais à payer en sus du prix.....	10
VI / Attribution de juridiction.....	10

I / Objet de l'appel à candidatures

L'Etat (division des missions domaniales de la Direction Régionale des Finances Publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône) organise un 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. 3211-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

1 - Mode de la consultation

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

La consultation est organisée par :

Direction Régionale des Finances Publiques
Division des missions domaniales
Pôle de gestion domaniale
16 rue Borde
13 357 MARSEILLE CEDEX 20
Contact : laure.moulis@dgfip.finances.gouv.fr

Par ailleurs, le suivi de cette vente est assuré par l'étude notariale EXCEN NOTAIRES ET CONSEILS, située 410 C. Départemental 60 – CS 90 101 – 13 543 GARDANNE.

La notaire chargée du suivi de ce dossier est :

Maître Naoual BENAYAD

naoual.benayad.13045@notaires.fr

04.42.65.45.37

Toute question ou demande de précision complémentaire devra impérativement être formulée auprès de Madame Laure MOULIS, division des missions domaniales, par courriel ou téléphone aux coordonnées suivantes :

Laure MOULIS, division des missions domaniales :

laure.moulis@dgfip.finances.gouv.fr

04.91.09.60.92

07.60.53.37.09

Les éléments de la consultation sont consultables sur le site internet suivant :

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

2 - Désignation de l'immeuble

Sur la commune de **AIX-EN-PROVENCE (13 090)**, 44 avenue Paul Cézanne, Résidence **Le CALENDAL, Bâtiment A**, un appartement d'environ 200 m² habitables (réunion de deux lots) situé au 3ème et dernier étage, avec cave (deux lots réunis), box extérieur et parking extérieur.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Numéro	Lieudit
DA 31 Lots 7, 8, 40, 41 et 85	44 avenue Paul Cézanne Résidence Le CALENDAL, Bâtiment A, 13 090 AIX-EN-PROVENCE

Il s'agit d'un grand appartement de 200 m² environ habitable consistant en la réunion de deux lots (lots 7 et 8), avec cave (lots 40 et 41), box fermé (lot 85) et parking extérieur, au sein de la Résidence LE CALENDAL.

L'appartement actuel provient de la réunion de deux anciens appartements de 100 m² environ chacun.

Il dispose :

- d'un très grand salon ;
- 5 chambres ;
- 2 salles de bain ;
- une cuisine ;
- une terrasse de 60 m² environ ;
- divers balcons.

L'appartement dispose d'un chauffage central collectif.

3 - Situation d'occupation

Le bien est cédé libre de toute occupation.

4 – Destination

Bien à usage d'habitation.

Cet appartement était occupé par un haut fonctionnaire du ministère de la Justice, et a été libéré dans le courant de l'été 2017.

5- Etat du bien

L'appartement est dans un bon état général et est parfaitement habitable.

6 - Droit de priorité

Conformément aux dispositions des articles L. 240-1 à L. 240-3 du Code de l'urbanisme, qui accordent aux communes ou à leur délégataire une priorité d'acquisition sur les projets de cession d'un bien de l'Etat, il a été créé un droit de priorité au profit de la commune du lieu de situation de l'immeuble sur tout projet de cession d'immeubles appartenant à l'Etat.

En conséquence, une déclaration d'intention d'aliéner est en cours de notification au maire de la commune de situation de l'immeuble.

La ville dispose d'un délai de deux mois pour exercer son droit de priorité si elle le souhaite.

7 - Appartenance de l'immeuble au domaine privé

L'immeuble est immatriculé au fichier immobilier de l'État, et figure parmi les biens à céder sous le numéro OSC 180 130 017.

Ce bien appartient au domaine privé de l'État par suite de son acquisition le 11/09/1964.

8 - Diagnostics Techniques

L'ensemble des rapports des diagnostics obligatoires portant sur l'immeuble est publié sur le site internet des cessions immobilières de l'Etat, consultable à l'adresse internet suivante :

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

Certains diagnostics sont encore en cours de rédaction. Ils seront publiés à cette adresse internet dès réception.

9 – Servitudes

L'Etat déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi.

10 - Conditions juridiques particulières

Absence de condition suspensive

La vente est soumise à la seule condition suspensive de la purge de tout droit de préemption, droit de priorité ou de préférence éventuels.

La vente sera réalisée sans autre condition suspensive. Sont ainsi notamment exclues les conditions suspensives relatives à l'obtention d'un prêt ou d'une quelconque autorisation administrative.

Absence de garantie

La vente est faite 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 et à la qualité de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Clause d'intéressement

En cas de mutation de tout ou partie de l'Immeuble dans les cinq ans de l'acte authentique de vente, à un prix ou valeur supérieure au prix stipulé dans l'acte, l'ACQUEREUR sera tenu d'informer les services du Domaine des conditions de la cession (nom de l'acquéreur, prix de vente) et tenu de verser à l'Etat un intéressement correspondant à 50% de la plus-value nette réalisée.

Il est ici précisé que la plus-value nette correspond à la différence entre le prix de revente et le prix de revient du bien.

Le prix de revient comprend notamment les frais de démolition, les frais de construction, les honoraires d'architectes, géomètres et bureaux d'études, les frais d'instruction du permis de construire, les taxes d'aménagement, les dépenses réalisées pour les études techniques, les frais d'agence, les frais financiers liés à tout emprunt contracté pour la réalisation du projet.

Dans l'hypothèse d'une revente partielle, la ventilation du prix d'acquisition afférent à la partie objet de la vente sera faite au prorata de la surface de plancher applicable.

Le montant dudit intéressement sera dû au plus tard dans les 2 mois de la signature de l'acte authentique de vente accompagné de la méthode de calcul et de l'ensemble des justificatifs.

La présente clause s'appliquera si besoin aux mutations successives dans ledit délai de 5 ans et sera due par l'ACQUEREUR qui restera responsable de son paiement vis-à-vis de l'Etat.

Ladite clause devra être reproduite dans chacune des ventes successives dans ledit délai de 5 ans.

II / Organisation de la consultation

1 - Organisation des Visites

Les visites seront assurées par la représentante du service des missions domaniales chargée de la vente, sur rendez-vous exclusivement, à la demande des candidats intéressés.

Les demandes de visite devront être faites :

- par téléphone au numéro suivant : 07.60.53.37.09 ;
- ou par courriel laure.moulis@dgfip.finances.gouv.fr

Préalablement au jour de la visite, les documents suivants devront impérativement être fournis :

- l'identité des visiteurs et leur nombre ;
- une copie de leur pièce d'identité ;

- le cas échéant, la copie des pouvoirs pour les personnes morales candidates.

Le jour de la visite, les candidats acquéreurs devront impérativement venir **munis d'une pièce d'identité**.

2 - Conseils et Audits

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils, 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.

3 - Renseignements juridiques

Pour tous renseignements concernant la situation juridique de l'immeuble, les candidats peuvent contacter :

EXCEN NOTAIRES ET CONSEILS
410 C. Départemental 60
CS 90 101
13 543 GARDANNE

Maître Naoual BENAYAD
naoual.benayad.13045@notaires.fr
04.42.65.45.37

III / Procédure de l'appel à candidatures : description de la procédure d'Immo-interactif

1 – La visite du bien

Lors de la visite du bien, les candidats acquéreurs rempliront et signeront avec le représentant du service des missions domaniales en charge de la vente une **demande d'agrément** ainsi que les conditions générales et particulières de la vente. Par cette signature, les candidats acquéreurs reconnaissent accepter les conditions du déroulement de la vente.

Pour déposer cette demande d'agrément, il est impératif de disposer **d'une pièce d'identité** et de la présenter le jour de la visite.

2- La validation de votre participation aux offres d'achat

Une fois la visite réalisée et la demande d'agrément déposée et validée par le notaire, les candidats acquéreurs devront se rendre sur le site www.immobilier.notaires.fr et retrouver l'annonce de la vente via le module de recherche d'annonces immobilières.

Il conviendra ensuite de cliquer sur les liens «**Participer à la vente**» puis «**S'inscrire**», et compléter le formulaire dans son intégralité.

De plus, il conviendra de cliquer sur l'onglet «**Demander un agrément**» pour envoyer une demande de participation électronique qui, une fois validée par le notaire, leur permettra d'émettre leurs offres.

A réception du mail de confirmation, les candidats acquéreurs devront cliquer sur le lien présent dans le courriel pour valider l'accès à leur compte et leur demande de participation.

3- Dépôt d'une offre en ligne

La vente en ligne aura lieu à partir du **14 février 2019 à 14h00** et durera 24 heures. Elle se terminera le **15 février 2019 à 14h00**.

Les candidats disposeront donc de 24 heures pour saisir en ligne leurs offres successives d'achat.

Le jour de la vente, pour participer, il conviendra de se rendre sur la page d'accueil du site www.immobilier.notaires.fr, de cliquer sur l'annonce, puis de s'identifier.

Cliquer ensuite sur «Faire une offre »,

Le 1er internaute participant a la possibilité de choisir une offre égale ou supérieure à la 1ère offre possible. Les offres suivantes seront supérieures à cette 1ère proposition selon le pas des offres pré établi.

Toute offre réalisée dans les 4 dernières minutes repoussera la fin de la période de réception des offres de 4 minutes.

4- Mise à prix du bien et estimation de la valeur du bien par l'Etat

La mise à prix de la vente de ce bien est fixée à 520 000 €.

La mise à prix ne correspond pas au prix de cession attendu par l'État.

Il est précisé que l'État a d'ores et déjà déterminé la valeur vénale du bien en fonction des dernières transactions immobilières réalisées dans le quartier. Cette valeur est une donnée confidentielle qui ne peut être délivrée aux candidats. L'État ne pourra pas désigner d'acquéreur si aucune offre ne s'approche de cette valeur.

Les candidats sont donc invités à formuler des offres sérieuses et réalistes au vu du marché immobilier local.

5- Choix de l'acquéreur par l'État

L'Etat choisit librement l'acquéreur en principe en fonction de l'offre la plus-disante. Néanmoins, d'autres éléments d'appréciation pourront être pris en compte, telle que la moralité fiscale par exemple.

De plus, l'État se réserve le droit de demander un plan de financement au plus-disant. Ce plan de financement devra être fourni au service du Domaine dans un délai de 48 heures à compter de sa demande par courriel.

Si le plan de financement fourni ne fournit pas à l'État l'assurance que le paiement du prix de vente pourra être payé dans le délai imparti, l'État se réserve le droit de prendre l'offre immédiatement inférieure.

Par ailleurs, l'État se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils. Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités.

Enfin, et en fonction des offres présentées, l'État se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. L'État n'aura pas à justifier sa décision d'organiser un second tour.

La division des missions domaniales n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu a financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué. Celle-ci pourra également refuser une demande de substitution.

L'acquéreur retenu par l'État recevra un courrier lui notifiant que son offre est retenue.

IV / Détermination du prix et modalités de paiement

Dans les huit jours suivants la notification d'acceptation de l'offre, l'acquéreur devra verser par virement bancaire un dépôt de garantie de 10% du prix, sur le compte de l'office notarial.

L'acquéreur s'engage ensuite à signer l'acte authentique de vente dans un délai de trois mois suivant la réception de cette notification.

A défaut de signature de l'acte de vente dans ce délai, les 10 % versés resteront acquis à l'État à titre de clause pénale.

Le solde du paiement du prix devra être versé impérativement le jour de la signature

au moyen d'un virement bancaire.

V / Frais à payer en sus du prix

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

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire (émoluments de vente) et des honoraires de ses conseils conformément au décret du 8 mars 1978.

VI / Attribution de juridiction

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution ou à l'interprétation du présent cahier des charges, seuls sont compétents les tribunaux administratifs de Marseille.