



**CESSION D'UN IMMEUBLE DE L'ETAT
SITUE A
CORBEIL (ESSONNE)**

**7 rue Féray
91 100 Corbeil-Essonnes**

**AVIS D'APPEL OUVERT DE CANDIDATURES
EN VUE DE LA CESSION AMIABLE D'UN
IMMEUBLE DOMANIAL**

S O M M A I R E

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 1 – Mode de la consultation
- 2 – Désignation de l'immeuble
- 3 – Situation d'occupation
- 4 – Urbanisme
- 5 – Diagnostics
- 6 – Situation juridique de l'immeuble
- 7 – Conditions particulières

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 candidatures
- 4 – Date limite de présentation des candidatures
- 5 – Délai de validité des offres formulées par le candidat
- 6 – Choix du candidat
- 7 – Contenu des propositions

V – PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

- 1 – Mode de paiement du prix
- 2 – Frais à payer en sus du prix
- 3 – Complément de prix éventuel
- 4 – Conditions générales de vente

VI – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

L'Etat (Direction Départementale des Finances Publiques de L'Essonne - Service Immobilier de l'État) 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 cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

La consultation est organisée par :

La Direction Départementale des Finances Publiques de l'Essonne
Service Local du Domaine
27, rue des Mazieres
91011 EVRY Cedex

Le cahier des charges, le descriptif et le dossier technique de l'immeuble sont consultables sur le site : www.economie.gouv.fr/cessions

2 - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Immeuble de 1 792m² de 1923, à usage de bureaux, sur 3 niveaux plus sous-sol, un garage extérieur, le tout sur une parcelle de 1 724m², sise au 7 rue Féray à Corbeil Essonnes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	218	7 rue Féray à Corbeil-Essonnes	1 724m ²

- Au rez-de-chaussée et entresol :
 - tambour d'entrée, très grande salle répartie en hall d'accueil du public, caisse avec coffre et banque en marbre, guichets, 6 bureaux, salle de compensation, salle des terminaux d'ordinateurs, bureau du Directeur, sanitaires,

- Au 1^{er} étage :
Grand vestibule donnant accès à la terrasse, cuisine, office, lingerie, salles de formation, 2 WC, d'une superficie hors-oeuvre de 419m².
- Au 2^{ème} étage :
appartement divisé en vestibule, cuisine, séjour, 5 chambres dont 2 avec cabinet de toilette, salle de bain, WC,
d'une superficie de 130m².
- Grenier :
- Sous-sol : aménagé dans une fosse bétonnée, divisé en 2 parties :
* Locaux à usage d'archives, caves, débarras, chaufferie, local d'incendie, local de ventilation, central téléphonique, vestiaires.
* Seconde partie réservée à la salle des coffres-clients et aux chambres fortes,
Superficie hors-oeuvre de 919m².
- Annexes : garage et buanderie d'une superficie hors-oeuvre de 34m².

LOCALISATION

Le bien se situe en centre-ville, à proximité immédiate de la place du marché, de la mairie, des rues commerçantes, et de la gare RER.

3 - SITUATION D'OCCUPATION

L'immeuble est cédé libre de toute occupation.

4 - URBANISME

Renseignements d'urbanisme

- Le terrain est soumis à un droit de préemption urbain (DPU), institué dont le bénéficiaire est la ville de Corbeil-Essonnes
- L'immeuble est classé en zone UB
- PLU plan de zonage du 10/07/2017

Situation au regard des risques naturels et technologiques majeurs :

L'article L125-5 du code de l'environnement, issu de la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques naturels et technologiques, a créé un droit

à l'information de l'acheteur ou du locataire de tous biens immobiliers portant sur les risques majeurs.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet sera annexé à l'acte de cession amiable. Ce document peut être consulté auprès du service de l'Immobilier de l'État de la Direction départementale des Finances publiques de l'Essonne ou sur le site <http://www.economie.gouv.fr/cessions>.

5 - DIAGNOSTICS

Les rapports et diagnostics du dossier technique seront annexés à l'acte de cession amiable. Les documents peuvent être consultés auprès du Service Local du Domaine de la Direction départementale des Finances publiques de l'Essonne ou sur le site <http://www.economie.gouv.fr/cessions>.

• L'amiante

Un rapport de repérage de l'amiante a été établi le _____ par la société EXPERTICIM 10/12, rue de La Closeraie 91090 LISSES. Il a été relevé des matériaux et produits contenant de l'amiante.

• Termites

Parcelle ne faisant pas partie du périmètre préfectoral.

• Plan climat - Diagnostic de performance énergétique

Un rapport de diagnostic de performance énergétique pour l'appartement du 2ème étage a été établi le _____ par la société EXPERTICIM 10/12, rue de La Closeraie 91090 LISSES.

• Mérules

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les mérules ne s'applique pas sur la parcelle vendue.

• Pollution des sols

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services), du plan de situation.

- La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)
- La consultation de la base de données GEORISQUES
- La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Ces documents peuvent être consultés auprès du service de l'immobilier de l'Etat de la Direction départementale des Finances publiques de l'Essonne ou sur le site <http://www.economie.gouv.fr/cessions>

Les déchets encore présents sur le site devront être dirigés vers les filières dûment autorisées à les recevoir et les traiter (justificatifs à fournir) et les analyses de sols devront être réalisées, pour identifier les pollutions en place et les traiter pour permettre un nouvel usage.

Le candidat acquéreur devra :

- faire son affaire personnelle et à ses frais de l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines de l'immeuble ;
- prendre à sa charge les conséquences directes et indirectes résultant de la découverte ultérieure, après réalisation de la Vente, de pollutions quelconques portant sur l'état du sol, du sous-sol, des eaux souterraines ;
- renoncer expressément et irrévocablement, à tout recours contre l'Etat sur quelque fondement que ce soit, ayant pour cause ou pour origine l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines de l'immeuble.

• Diagnostic assainissement

Le diagnostic a été réalisé par la Société des Eaux de l'Essonne, un rapport a été établi le 5 décembre 2017.

6 – SITUATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble appartient à l'Etat depuis le 30 décembre 1987, date à laquelle il l'a acheté à la Banque de France.

En application de l'article L240-3 du code de l'Urbanisme, un courrier a été adressé par l'Etat à la commune de Corbeil-Essonnes et à la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart le 22 novembre 2017, pour les informer de l'intention de céder ce bien et leur en proposer l'acquisition.

Ces déclarations d'intention d'aliéner ont été toutes deux reçues le 28 novembre 2017.

La commune et la communauté d'agglomération n'ont pas répondu dans le délai de 2 mois, et sont donc réputées ne pas avoir exercé leur droit de priorité.

Conformément à l'article L211-3 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 L240-3 du code de l'Urbanisme.

Servitudes

Le candidat acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre l'Etat.

7 – CONDITIONS PARTICULIÈRES

✓ **Condition suspensive**

La vente est réalisée sans condition suspensive.

➤ **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.

➤ **Absence de garantie**

Tout candidat prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance et sans aucune garantie de sa part, pour quelque cause que ce soit, notamment en raison :

- des vices apparents,
- d'éviction,
- des vices cachés.
- soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite, y compris au titre des vices cachés, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ;
- soit de l'état du sol et du sous-sol (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc.) et de tous éboulements et désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipement propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, propriété notamment de l'EDF, de GDF et France Télécom ;
- soit du respect ou du non-respect des règles de voisinage par tous propriétaires d'immeubles riverains ;

- soit au titre des performances et/ou contre-performances de l'isolation acoustique et/ou thermique ;

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.

II – LES CANDIDATS

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

- **Pour une personne physique** : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques, nationalité, profession.
- **Pour une personne morale** : dénomination, capital social, siège social, coordonnées.
 - Si société ou autre personne morale :
 - nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des personnes) dûment habilitée,
 - statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur,
 - 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,
 - Inscription au registre du commerce et des sociétés (R.C.S).
 - Si appartenance à un groupe : nom du groupe,
 - surface financière: chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Éventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier,
 - savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des

cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées,

- extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent.

Dans tous les cas :

Une 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 est à fournir.

➤ 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.

III - ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1 - GARANTIE

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

- qu'il détient sur un compte ouvert dans ses livres au nom du candidat, une somme équivalente à 10 % du montant de l'offre, qui restera disponible jusqu'au 30 novembre 2018 et qu'il a reçu l'ordre de virer cette somme sur le compte de l'Etat dans les deux jours ouvrés de la réception de la notification adressée par l'Etat au candidat confirmant l'acceptation de son offre ;

- ou qu'il détient l'original d'une garantie bancaire autonome à première demande définie à l'article 2321 du Code civil, émise au profit de l'Etat pour l'exécution du versement d'une somme équivalente à 10 % du montant de l'offre, exécutable en France, émanant d'une banque de 1^{er} rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France, pour une durée expirant le 30 novembre 2018 et qui a reçu l'ordre d'adresser l'original de cette garantie à l'Etat dans les deux jours ouvrés de la réception de la notification

adressée par l'Etat au candidat confirmant l'acceptation de l'offre.

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

- de la remise de l'original d'une garantie bancaire autonome à première demande définie à l'article 2321 du Code civil, émise au profit de l'Etat pour l'exécution du versement d'une somme équivalente à 10 % du montant de l'offre du candidat, exécutable en France, émanant d'une banque de 1^{er} rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France, pour une durée expirant le 30 novembre 2018.

Cette garantie est à déposer contre récépissé et sur rendez-vous à :

Direction Départementale des Finances publiques de l'Essonne

Service Local du Domaine

27, rue des Mazières

91011 EVRY cedex

Ce versement ne portera en aucun cas d'intérêt.

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

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

Pour le candidat retenu, le montant du cautionnement encaissé est imputé sur le prix de vente.

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

Les candidats peuvent visiter les locaux sur rendez-vous le vendredi 22 juin 2018 matin et le jeudi 28 juin 2018 après-midi.

Courriel : ddfip91.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

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

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.

3 – CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures **peut être demandée par courrier ou par courriel à la :**

**La Direction Départementale des Finances Publiques de l'Essonne
Service Local du Domaine
27 rue des Mazieres
91011 EVRY Cedex**

Courriel : ddfip91.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

tél : 01 69 13 83 73 tél : 01 69 13 83 72

De même, les documents peuvent être consultés sur le site Internet :

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

4 – CONFIDENTIALITE

Les candidats et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque d'information ou de documentation sur la présente vente. A cet égard, le simple fait de participer aux visites vaut accord de confidentialité. Cet accord de confidentialité est opposable à leurs conseils.

IV – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

1 – CALENDRIER

Visites le 22 juin 2018 matin et le 28 juin 2018 après-midi

Date limite de réception des offres (1er tour)
le 10 septembre 2018

Date limite de signature de l'acte de vente
(en l'absence de 2nd tour) : 30 novembre
2018.

2 – INDICATION RELATIVE AU PRIX

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro. Le prix proposé dans l'offre s'entend net hors frais de notaire, droits de mutations et autres frais et taxes.

3 – PRÉSENTATION DES CANDIDATURES

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

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

« candidature à l'acquisition de l'immeuble :

7 RUE FÉRAY À CORBEIL-ESSONNES»

« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »

Et contenant **deux enveloppes** cachetées au nom du candidat avec :

- **Sur la première enveloppe l'indication « ATTESTATION NOTARIALE de GARANTIE ».**
- **Sur la seconde enveloppe l'indication « Offre » :** celle-ci devra contenir l'ensemble des documents visés au II et une offre de prix.

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé **au plus tard le**

10 septembre 2018 à 15h (jour et heure limite tant du récépissé que de l'accusé de réception postal), à l'adresse suivante :

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
L'ESSONNE**

Service Local du Domaine

27, rue des Mazieres

91011 EVRY Cedex

4 – DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES CANDIDATURES

le 10 septembre 2018 à 15h

AU PLUS TARD

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

5 – 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 réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

Aucune condition particulière ne pourra être demandée dans son offre par le candidat choisi après notification par le Service Local du Domaine de l'acceptation de son offre.

6 – CHOIX DU CANDIDAT

L'Etat choisit librement l'offre. Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financièrement la plus avantageuse. Il apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

L'Etat 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.

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.

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

Le Service Local du Domaine n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu conserve financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué.

7 – CONTENU DES PROPOSITIONS

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

A - Données juridiques

1°) La proposition de 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°) Dans cette offre, le candidat agrée expressément l'acte de vente, dont le projet est consultable sur le site Internet.

4°) Le candidat doit manifester sa volonté de signer l'acte de vente selon le calendrier indiqué.

Les parties régulariseront l'acte de vente au plus tard 30 novembre 2018.

l'acte de vente sera reçu par **le notaire désigné par l'Etat** avec la participation éventuelle du notaire désigné par l'**ACQUEREUR** :

Etude de Maître CORNELLI

17 mail Atlantis

91 300 MASSY

mail : etude.cornelli@notaires.fr - tél : 01 69 30 94 80

5°) L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

B - Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir:

- ▶ le justificatif de cautionnement;
- ▶ les modalités de financement de l'opération.

V – PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

1 - MODE DE PAIEMENT DU PRIX

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique.

Le prix d'acquisition est payé, le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire.

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 augmenté de 2 points.

En cas de refus de régulariser l'acte authentique de vente dans les conditions ci-dessus, en cas de défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, l'Etat aura 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 R3211-8 du code général de la propriété des personnes publiques. Dans cette hypothèse, l'Etat retrouvera sa liberté et le cautionnement lui est définitivement acquis.

2 - FRAIS A PAYER EN SUS DU PRIX

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes et tous frais. Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

3 - COMPLEMENTS DE PRIX EVENTUEL

L'acte de vente comprendra une clause de complément de prix :

Les modalités afférentes à ce complément de prix seront précisées dans la clause « complément de prix éventuel » contenue dans le projet d'acte consultable sur le site : <http://www.economie.gouv.fr/cessions>

4-CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les principales conditions de la vente relative à l'immeuble seront reprises de manière détaillée dans le projet d'acte de vente qui sera mis en ligne au moins un mois avant l'expiration du délai de l'appel d'offres.

Le cahier des charges et le projet d'acte de vente mis en ligne forment un ensemble indissociable. La formulation d'une offre emporte acceptation des conditions du cahier des charges et du projet d'acte de vente.

VI – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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