

CESSION D'UN IMMEUBLE DE L'ETAT



SITUE A ESCAUDAIN (Nord)

66 rue Jean Jaurès

CADASTRÉ SECTION AZ N° 502

POUR UNE CONTENANCE TOTALE DE 871 m²

D'UNE SURFACE UTILE D'ENVIRON 145 m²

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 – Usage
- 6 - Conditions particulières
- 7 - Diagnostics

II – LES CANDIDATS

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

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

IV – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 1 – Indication relative au prix
- 2 – Présentation des candidatures
- 3 – Date limite de réception des candidatures
- 4 – Délai de validité des offres formulées par le candidat
- 5 – Choix du candidat
- 6 – 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

VI – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

I – OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

L'Etat (Direction Générale des Finances Publiques - Division 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.

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

**Pôle de gestion domaniale
82, avenue Kennedy
BP 70689
59033 LILLE cedex**

Téléphone : 03.20.62.80.79

Adresse courriel:

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

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

Ces éléments sont consultables sur le site : www.economie.gouv.fr/cessions

2 - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

**ESCAUDAIN
66, rue Jean Jaurès**

Maison mitoyenne datant de 1920, cadastrée section AZ 502 pour une contenance de 871 m² (**annexe 1**).

Ancien poste de police, l'immeuble construit sur deux niveaux est essentiellement à usage de bureau. Celui-ci dispose en sus de combles, d'un sous-sol, de plusieurs dépendances, d'une cour

et d'un jardin avec possibilité de stationnement de véhicule avec accès par le sentier d'Helesmes.

La surface du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage est d'environ 145 m².

Celle des combles est d'environ 15 m², tandis que celle du sous-sol s'élève à environ 24 m².

Les plans sont disponibles en **annexe 2**.

3 – SITUATION D'OCCUPATION

L'immeuble est libre d'occupation.

4 - URBANISME

1) Dispositions applicables du document d'urbanisme local

Il résulte du certificat d'urbanisme n° **Cu 059 205 18 C0109** délivré par le Maire d'ESCAUDAIN le 15 novembre 2018 que l'immeuble est soumis à certaines dispositions d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété (articles L410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, article L.111-1-4, article R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21).

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

Droit de préemption :

Immeuble soumis au droit de préemption urbain simple

Bénéficiaire : la commune en tant que délégataire, ou la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut en tant que titulaire.

Observations et prescriptions particulières

L'immeuble est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 mars 2005, révisé le 27 juin 2006, modifié le 25 septembre 2007 et révisé le 10 février 2009.

- Zone : **UA**.

- Terrain grevé des servitudes suivantes :

- Aligement
- protection des canalisations de transport de gaz GAZONOR
- servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement
- secteur voies bruyantes

Ce certificat d'urbanisme est reproduit dans sa totalité en annexe 3.

2) Situation au regard des risques naturels ou technologiques

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

Il est joint en **annexe 4b**, à titre d'information, le compte-rendu d'interrogation du site dont l'adresse est : www.georisques.gouv.fr, notamment sur :

- la pollution des sols due à d'anciens sites industriels
- les canalisations de matières dangereuses
- les cavités souterraines
- le retrait-gonflements des sols

5 - USAGE

L'immeuble était précédemment à usage de poste de police (bureaux).

6 – CONDITIONS PARTICULIÈRES

I - Condition suspensive

La vente est réalisée sans condition suspensive.

II - 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.

III - Projet d'acquisition à caractériser

L'État sera attentif, dans le cas d'une possible transformation du bâtiment en logements à la

qualité du projet et à la surface moyenne des logements ainsi créés.

7- DIAGNOSTICS

L'article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation impose au vendeur de tout ou partie d'un immeuble bâti de fournir en annexe de la promesse de vente ou de l'acte authentique un **dossier de diagnostics techniques** portant, notamment, sur le constat de présence d'amiante.

1) Réglementation relative à l'amiante

Les recherches effectuées, conformément aux dispositions des articles L 1334-13 et R 1334-20 et 21, R 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du code de la santé publique, ont révélé la présence d'amiante ainsi qu'il résulte du rapport amiante, établi le 2 février 2018 par le Bureau Véritas Exploitation.

Ce rapport est annexé aux présentes (**annexe 5**).

2) Etat parasitaire

L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée à court terme par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

3) Diagnostics de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation (instaurés par la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004), un diagnostic de performance énergétique a été réalisé le 2 février 2018 par le Bureau Véritas Exploitation, Le Guillaumet, 60 avenue du Général de Gaulle, 92046 Paris La Défense.

Ce rapport est annexé aux présentes (**annexe 6**).

4) Mérule

L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens des articles L.133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

5) Assainissement – Eaux usées

Concernant l'évacuation des eaux usées, le vendeur déclare que l'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement, mais il n'est pas garanti la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

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 :

Fiche synthétique de présentation du candidat :

- dénomination, capital social, siège social, coordonnées.

Si personne physique :

- une copie de titre d'identité (carte d'identité ou passeport en cours de validité)

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.

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,
- 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.

□ **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 – CAUTIONNEMENT

Les candidats qui souhaitent prendre part au présent appel d'offres doivent verser un cautionnement bancaire d'un montant de cinq mille euros (5 000 €), à constituer au plus tard au moment du dépôt de l'offre.

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

**LA DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
des Hauts-de-France et du Département du Nord
Service Comptabilité
82, Avenue Kennedy
B.P. 70689 – 59033 LILLE Cedex**

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

au moyen :

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

Il devra être précisé la référence suivante :

Caution vente - OSC n°180590019 - ESCAUDAIN

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

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

Pour les candidats écartés, la Garantie leur est remboursée ou restituée par la Direction Régionale des Finances Publiques sur présentation de la lettre leur notifiant le refus d'acceptation de leur offre.

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.

2 – ORGANISATION DES VISITES

Les candidats pourront visiter les locaux les 13 décembre 2018 à 14h30 et le 8 janvier 2019 à 9h30.

Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent contacter :

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

Pôle de gestion domaniale

Téléphone : 03.20.62.80.79

Adresse courriel :

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

3 – CONDITIONS DE L'OFFRE

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

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

4 – CONSULTATION DU DOSSIER

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

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

Pôle de gestion Domaniale

**82, avenue Kennedy
BP 70689
59033 LILLE cedex**

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

www.economie.gouv.fr/cessions

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité (cf. § 5 infra), aux vérifications et audits sur les documents figurants dans le dossier d'appel d'offres, d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

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

5 – CONFIDENTIALITE

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

IV – PROCEDURE DE L'APPEL À CANDIDATURES

1 – INDICATION RELATIVE AU PRIX

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en

valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de toute autre type de proposition.

2 – PRESENTATION 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 :

66 – RUE JEAN JAURÈS ESCAUDAIN »

« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »

et contenant une enveloppe cachetée **au nom du candidat**.

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

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

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

**Pôle de gestion domaniale
82, avenue Kennedy
BP 70689
59033 LILLE cedex**

3 – DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES CANDIDATURES

Le 25 janvier 2019 à 16 h00

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

4 – DELAI 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.

5 – CHOIX DU CANDIDAT

L'Etat choisit librement l'acquéreur en fonction des offres et des éléments d'information reçus. Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse. Il apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

Il se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. L'Etat n'aura pas à justifier cette décision.

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

L'Etat se réserve la possibilité de procéder à un second tour. Le second tour aura notamment pour objectif d'instaurer un dialogue entre l'Etat et les candidats afin qu'ils optimisent leurs offres. Les règles d'organisation et le calendrier du second tour seront précisés et détaillés en même temps que la notification des résultats du premier tour. Les critères de choix seront pour le second tour, identiques à ceux du premier tour. Ceux qui souhaitent faire une nouvelle offre, le font dans les formes prévues pour la remise des offres du premier tour, en lieu et place de celle formulée lors du premier tour, et conformément au calendrier précisé pour le second tour. Le prix de cette nouvelle offre ne peut être inférieur à celui proposé au premier tour. Pour les candidats qui n'entendent pas surenchérir, l'offre de prix initiale demeure valable jusqu'au choix du candidat définitivement retenu à l'issue du second tour.

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

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

4°) L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

B - Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir 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 dans le mois suivant le jour de la réalisation de l'acte authentique.

Le prix est payé, au moyen d'un virement bancaire à la caisse du Comptable Spécialisé du Domaine, 3 Avenue du Chemin de Presles 94417 SAINT MAURICE CEDEX sur le compte BDF FR46 30001 00064 R755000000013.

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

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

- soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,

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

2 - FRAIS A PAYER EN SUS DU PRIX

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

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

VI - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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