

CESSION D'UN BIEN DE L'ETAT

Commune de GRENOBLE (Isère)

**AVIS D'APPEL A CANDIDATURES
EN VUE DE LA CESSION AMIABLE
D'UN BIEN DE L'ETAT**

Modalités de présentation des offres

Règlement de la consultation

S O M M A I R E

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 1 – Modalités de la consultation
- 2 – Désignation de l'immeuble
- 3 – Situation d'occupation
- 4 - Urbanisme
- 5 – Diagnostics
- 6 – Situation juridique
- 7 - Conditions suspensives
- 8- Clause de retour à meilleure fortune

II – LES CANDIDATS

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1 – Conditions de la participation
- 2 – Information des candidats
- 3 – Garantie
- 4 – Renonciation
- 5 – Organisation des visites
- 6 – Consultation du dossier
- 7 – Indication relative au prix
- 8 – Présentation des candidatures et des offres
- 9 – Délai de validité des offres formulées par le candidat

IV – PROCÉDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 1 – Composition du dossier
- 2 – Choix du candidat et de l'offre

V – RÉALISATION DE LA VENTE - PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

- 1 – Réalisation de la vente
- 2 – Modalités de paiement du prix

VI – JURIDICTION COMPÉTENTE

Dans la suite des présentes, l'appellation Direction Régionale des Finances Publiques – Pôle régional de l'immobilier de l'Etat – désigne l'Etat français, propriétaire des biens immeubles qui font l'objet du présent cahier des charges.

I – OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

L'État (Direction Régionale des Finances Publiques – Pôle régional de l'immobilier de l'État de Lyon) 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.3211-1 à R.3211-8 du code général de la propriété des personnes publiques.

1 – MODALITÉS DE LA CONSULTATION

La base de cette consultation est constituée par le présent document contenant les conditions de vente et ses annexes comportant l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

La consultation est organisée par la :

**Direction Régionale des Finances Publiques d'Auvergne Rhône-Alpes et
du département du Rhône
Pôle Régional de l'Immobilier de l'État
3 rue de la Charité
69 268 Lyon cedex 02**

Téléphone : 04 72 56 28 59 – 06 14 74 69 79

Courriel : drfip69.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr

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

<https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr/>

2 – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Vaste emprise de plus d'un hectare au sud de Grenoble, actuellement occupé par d'anciennes résidences universitaires. L'emprise est située en zone constructible permettant la construction d'un programme notamment de logements ou de bureaux.

Ce terrain sis 20 avenue Edmond Esmonin est cadastré EW 84 pour une contenance de 10 375 m² sur la commune de Grenoble. Il est situé au sein de la métropole grenobloise au sud de Grenoble et voisine de la limite ouest de la commune d'Eybens et de la limite nord de la commune d'Echirolles. Le secteur est desservi par le tramway et le réseau de bus. La rocade est rapidement accessible.

L'environnement est constitué de logements, d'espaces commerciaux notamment le centre commercial Grand Place, de bâtiments tertiaires.

Sept bâtiments désaffectés sont présents sur site, utilisés comme résidences étudiantes (5 ou 6 niveaux) et un bâtiment à usage de cafétéria. Auparavant, le site a été utilisé comme résidence pour les athlètes – Partie du Village Olympique pour les Jeux Olympiques d'hiver de Grenoble en 1968. Les bâtiments sont délabrés, avec notamment deux bâtiments ayant subi un incendie.



3 – SITUATION D'OCCUPATION

La bien est libre de toute occupation.

4 - URBANISME

Le bien se situe en zonage UC1au : Habitat collectif en R+5, secteur d'habitat collectif avec végétalisation renforcée, bureaux autorisés sans limitation de surface.

Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural Quartier JO Label XXe et Sculpture. Se reporter au règlement du patrimoine du Plan local d'urbanisme intercommunal de Grenoble Alpes Métropole.

5 - DIAGNOSTICS

Les diagnostics ont été réalisés et sont téléchargeables sur le site des cessions de l'État.

6 – SITUATION JURIDIQUE

La purge du droit de priorité a été effectuée auprès du titulaire du droit de préemption urbain, qui n'a pas souhaité exercer son droit.

En cas de cession à une valeur inférieure à celle précisée dans la purge du droit de priorité initiale, une nouvelle purge de ce droit devra intervenir conformément aux dispositions de l'alinéa 3 de l'article L 240-3 du code de l'urbanisme.

Le site fait partie du domaine privé de l'État. Il a été déclassé du domaine public par arrêté du 11 septembre 2018.

7 – CONDITIONS SUSPENSIVES

❑ *Condition suspensive*

Les candidats pourront, s'ils le souhaitent, assortir leur offre de prix d'une condition suspensive, exclusivement liée à l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet purgé de tous recours et déféré préfectoral, avec engagement de déposer leur demande d'autorisation d'urbanisme dans le délai de 3 mois de la notification de l'acceptation de leur offre. Dans ce cadre, le candidat retenu fournira dans ce délai une attestation de dépôt du permis de construire ou de déclaration préalable. A défaut, les garanties seront dues. L'acte de vente devra ensuite être signé dans le délai correspondant à l'instruction et à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme, augmenté du délai de purge du recours des tiers, sans toutefois que la date de signature n'excède le 25 juillet 2024. Au-delà de cette date, soit l'acquéreur fera son affaire personnelle des recours et l'acte devra être régularisé, soit il renoncera à l'acquisition. Des délais supplémentaires pourront être octroyés par l'État, notamment pour prendre en compte une éventuelle obtention d'autorisation ministérielle de cession ainsi que sur la demande motivée de l'acquéreur. L'offre doit être faite sans autre condition suspensive que celle prévue à ce paragraphe.

❑ *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.

Le vendeur ne garantit pas le contenu des plans, relevés de surfaces, diagnostics et études contenus dans le dossier d'information établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

8 – CLAUSES DE RETOUR A MEILLEURE FORTUNE

Tout candidat qui soumettra une offre accepte expressément que l'acte authentique de vente ou l'éventuelle promesse synallagmatique de vente qu'il signera comporteront la clause portant intéressement de l'État à toute revente génératrice d'une plus-value ou de complément de prix sur la base des modèles présentés ci-dessous :

CLAUSE D'INTÉRESSEMENT EN CAS DE REVENTE TOTALE OU PARTIELLE APPLICABLE À L'ACQUÉREUR INITIAL ET AUX ACQUÉREURS SUCCESSIFS

1° Terminologie

Pour la compréhension de la présente clause, il est renvoyé aux termes suivants qui ont la signification ci-dessous précisée :

- « **Mutation** » : vise toute vente, échange, cessions de droits réels, apport en société, fusion portant sur tout ou partie de l'Immeuble objet des présentes ;
- « **Valeur de la Mutation** » : prix de revente par l'Acquéreur et/ou les acquéreurs successifs, ainsi que ses ayants droits en cas de Mutation de l'Immeuble intervenant pendant la durée de validité de la présente clause.

Dans l'hypothèse d'un apport en société, fusion 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.

- « **Valeur d'Acquisition** » : prix de vente stipulé aux présentes
- « **SDP** » : Surface de plancher

2° Mécanisme

Les parties conviennent qu'en cas de mutation ou cession de droits réels de tout ou partie de l'immeuble dans les **QUINZE ANS (15 ans)** des présentes, l'ACQUÉREUR (ainsi que les acquéreurs successifs et ayants droits) versera au VENDEUR, dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte de cession, un intéressement correspondant à **50 % de la plus-value réalisée par l'ACQUÉREUR.**

Cette plus-value sera égale à la différence positive entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition (prix de vente stipulé aux présentes) diminuée :

- des frais de la Mutation supportés par l'acquéreur (à savoir les émoluments du notaire et débours avancés par le notaire),
- des intérêts d'emprunt supportés par l'acquéreur pendant la période de détention,
- des coûts ayant directement contribué à la valorisation du bien, tels que (exemples ci-dessous) :
 - frais d'études et de conseils;
 - travaux de réfection et de mise en sécurité ;
 - travaux d'aménagements, y compris les réseaux et viabilité ;
 - travaux de dépollution et réhabilitation des sols ;
 - travaux de mise en conformité des bâtiments avec les normes légales et réglementaires, désamiantage.

Les menues réparations et les frais d'entretien courant ne seront pas pris en compte.

Pour être déductibles, ces frais devront être dûment justifiés notamment par la production de descriptifs détaillés des travaux et des factures acquittées par l'acquéreur.

En cas de Mutation d'une partie de l'Immeuble

La Valeur d'Acquisition sera calculée :

- **en cas de revente partielle dans son état physique initial ou de revente après démolition des constructions légères (préfabriqués)** : elle sera calculée au prorata du nombre de m² de terrain objet de la Mutation par rapport à la surface totale de terrain de l'Immeuble telle qu'indiquée aux présentes;

Il est ici précisé que la surface de terrain à retenir est celle indiquée au cadastre.

- **en cas de revente partielle portant sur un immeuble à construire ou après l'édification des constructions** : elle sera calculée au prorata des m² SDP objet de la Mutation par rapport à la surface SDP totale de l'Immeuble telle qu'indiquée aux présentes (c'est à dire telle qu'elle ressort du programme global de construction présenté par l'acquéreur).

En cas de densification du programme de construction, il sera tenu compte de la nouvelle SDP (supérieure à celle mentionnée dans l'offre d'achat et dans l'acte initial) telle qu'elle ressort dans l'acte de complément de prix lié à la mise en oeuvre de la clause de densification.

En cas de revente partielle, les frais déductibles évoqués ci-dessus seront proratisés.

La clé de proratisation sera identique à celle appliquée à la Valeur d'Acquisition

3° Mise en œuvre

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 ;
- cession de droits réels ;
- la justification des frais déductibles de la Valeur de Mutation ;
- les éléments probants permettant d'appliquer la règle de proratisation en cas de revente partielle.

Cet intéressement fera l'objet d'un d'un acte complémentaire à recevoir par le notaire de l'ETAT qui en constatera le paiement.

Les frais de l'acte complémentaire seront à la charge de l'ACQUÉREUR.

Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours calendaires 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.

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le VENDEUR n'aurait pas contracté, la présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la vente, le prix de vente, ou tout autre clause de la vente.

Cette clause s'appliquera à l'Acquéreur **ou tout sous-acquéreur successif, ayants droits et ayants causes des acquéreurs successifs** en cas de Mutation de l'Immeuble intervenant pendant la durée de validité de la présente clause. Dans ce cas, l'Acquéreur resterait solidaire du sous-acquéreur pour le paiement de l'intéressement éventuel de prix.

Cette clause sera publiée au fichier immobilier par le notaire instrumentaire desdits actes à la requête des Parties.

Le Notaire Soussigné requiert expressément le service de la publicité foncière de publier la présente clause.

L'Acquéreur notifiera au Vendeur par lettre recommandée avec avis de réception la réalisation de l'aliénation qu'il aura consentie en lui envoyant l'extrait de l'acte comportant l'identité de l'acquéreur et les clauses d'engagement personnel ci-dessus.

4° Sanctions

En cas d'inexécution de l'un de ses engagements, l'ACQUÉREUR sera défaillant.

Outre les droits de l'ÉTAT à tous autres dommages et intérêts, il sera alors tenu à l'égard de l'ÉTAT de l'indemniser du montant au moins égal à l'intéressement dont il se trouverait privé par suite de cette défaillance, auquel s'ajouteront les intérêts de retard au taux légal augmenté de 2 points.

CLAUSE DE COMPLÉMENT DE PRIX LIÉE À LA CRÉATION DE SURFACE PLANCHER SUPPLÉMENTAIRE ADMISE DANS LE CADRE D'UNE AUTORISATION ADMINISTRATIVE

1. Définitions

Pour la compréhension de la présente clause, outre les termes définis ci-dessus à au présent Acte de Vente, les termes suivants ont la signification ci-dessous précisée :

Autorisation Administrative : désigne toute autorisation de construire (permis de construire, déclaration préalable de travaux etc.) et ses modificatifs permettant la réalisation du Projet ou du Programme Immobilier Optimisé.

Immeuble : désigne l'immeuble ci-dessus désigné, objet de la présente Vente

Surface de Plancher supplémentaire : désigne toute Surface de Plancher, excédant la Surface de Plancher de l'Immeuble, que l'Acquéreur et/ou acquéreurs successifs et/ou ayants-droits / ayant-cause sera autorisé à réaliser dans l'Immeuble par une Autorisation Administrative qui lui aura été accordée et qui sera devenue définitive.

L'Acte de Vente, les futurs actes de vente et tous actes constitutifs de droits réels sur les Biens devront reprendre littéralement ladite clause à laquelle les acquéreurs successifs et éventuels titulaires de droits réels devront adhérer afin d'en assurer l'éventuelle exécution et ce jusqu'au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

1.1. Mécanisme

Dans un délai de **QUINZE (15 ans)** à compter de la date du présent Acte, si l'Acquéreur/acquéreurs successifs et/ou ses ayants-droits / ayant-cause demandait et venait à être bénéficiaire d'une Autorisation Administrative devenue définitive, lui permettant de réaliser dans l'Immeuble une Surface de Plancher supplémentaire, un complément de prix sera dû au Vendeur.

Le complément de prix sera calculé de la manière suivante :

$$\left[\begin{array}{c} \text{Prix} \\ [50 \%] \times 250 \text{ €/ m}^2 \text{ SDP} \end{array} \right] \times \text{Surface de Plancher supplémentaire}$$

SDP actuelle de l'Immeuble : 16 320 m²

Règles d'urbanisme à ce jour : Le bien se situe en zonage UC1au : Habitat collectif en R+5, secteur d'habitat collectif avec végétalisation renforcée, bureaux autorisés sans limitation de surface.

Ce complément de prix, qui constitue une règle contractuelle s'appliquant, pendant toute la période susvisée, à l'Acquéreur, est justifié par le souci de gestion du patrimoine immobilier du Vendeur.

1.2. Obligations de transmission de pièces

Pour l'application de la présente clause, l'Acquéreur s'engage à transmettre au Vendeur, dans les quinze (15) Jours Calendaires de leur réception ou de leur exécution, la copie des pièces suivantes :

- a. les dossiers de demande d'Autorisation Administrative relatifs au Projet et Programme Immobilier Optimisé - tel qu'ils seront déposés à l'autorité compétente (comprenant notamment le formulaire de demande et l'ensemble des pièces obligatoires, la note de présentation éventuelle du projet, le tableau des surfaces du projet précisant la Surface de Plancher créée et celle conservée, les plans etc.),
- b. Les Autorisations Administratives éventuelles obtenues pour la réalisation du Projet et du Programme Immobilier Optimisé et les tableaux des Surfaces de Planchers des dossiers de demandes desdites autorisations,
- c. Les procès-verbaux de constat d'affichage des Autorisations Administratives sur le Bien dont le premier devra être dressé à la diligence de l'Acquéreur dans les cinq (5) Jours Ouvrés de la notification de l'Autorisation Administrative en question,
- d. L'attestation délivrée par l'autorité compétente ou en cas de refus de cette dernière, l'attestation établie par le pétitionnaire, certifiant l'absence de recours de tiers, de déféré préfectoral et de décision de retrait à l'encontre des Autorisations Administratives, laquelle devra être demandée dans les quatre (4) mois de la délivrance de l'Autorisation Administrative,

- e. Toutes notifications de recours gracieux ou contentieux, de déféré préfectoral ou de décision de retrait portant sur les Autorisations Administratives,
- f. Toutes décisions judiciaire rejetant un recours, le déféré ou annulant le retrait,
- g. Tous désistements d'instance,
- h. La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et le récépissé de dépôt.

Pour le cas où l'un de ces engagements ne serait pas respecté, l'Acquéreur sera redevable envers le Vendeur d'une pénalité de retard d'un montant de cinq cents euros (500 €) par Jour Calendaire de retard jusqu'à ce que l'obligation de transmission des documents susvisés soit exécutée.

1.3. Paiement du complément de prix

Le paiement du complément interviendra dans les SIX (6) Mois de la délivrance de l'attestation prévue au d) de l'article 1.2. et sera constaté dans un acte authentique qui sera établi aux frais de l'Acquéreur dans le même délai de SIX (6) mois, à la requête de la Partie la plus diligente.

En cas de recours, d'exercice du déféré préfectoral ou de décision de retrait contre l'Autorisation Administrative, le paiement du complément de prix interviendra, le cas échéant, dans les SIX (6) Mois de l'envoi au Vendeur, selon les cas :

- de la décision judiciaire passée en force de chose jugée rejetant le recours contentieux,
- de la décision judiciaire passée en force de chose jugée annulant la décision de retrait,
- du désistement d'instance.

Dans l'hypothèse de l'obtention de plusieurs Autorisations Administratives donnant ouverture à plusieurs compléments de prix, chaque Autorisation Administrative concernée devenue définitive donnera lieu à paiement et à l'établissement d'un acte authentique dans les délais susmentionnés.

1.4. Sanctions

En cas d'inexécution de l'un quelconque des engagements de la présente clause de complément de prix, l'Acquéreur aux présentes, alors défaillant, sera tenu à l'égard du Vendeur de l'indemniser du montant au moins égal au complément de prix dont il se trouverait privé par suite de cette défaillance, outre les droits du Vendeur à tous autres dommages et intérêts.

1.5. Obligation de transmettre les obligations de la présente clause

L'Acquéreur s'engage à faire reprendre par tout ayant-cause ainsi qu'aux acquéreurs successifs l'ensemble des obligations mises à sa charge aux termes de la présente clause de complément de prix afin d'en assurer l'éventuelle exécution.

L'Acte de Vente, les futurs actes de vente et tous actes constitutifs de droits réels sur les Biens devront reprendre littéralement ladite clause à laquelle les acquéreurs successifs et éventuels titulaires de droits réels devront adhérer afin d'en assurer l'éventuelle exécution et ce jusqu'au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Cette clause sera publiée au fichier immobilier par le notaire instrumentaire desdits actes à la requête des Parties.

En cas d'inexécution d'un seul quelconque de ces engagements, le propriétaire défaillant sera tenu d'indemniser le Vendeur d'un montant au moins égal au complément de prix dont elle se trouverait privée par suite de cette défaillance, outre les droits du Vendeur à tous autres dommages et intérêts.

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le Vendeur n'aurait pas contracté, la présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente Vente, le Prix de Vente ou toute autre clause de la présente Vente.

Dans la mesure où l'Acquéreur aura respecté le devoir d'information ci-dessus prévu, de son chef, il n'encourra aucune responsabilité et ne sera susceptible d'aucune indemnisation pour quelque cause que ce soit, le Vendeur renonçant à tout recours à son encontre

Le Notaire Soussigné requiert expressément le service de la publicité foncière de publier la présente clause.

Pour les seuls besoins de la publicité foncière, les Parties évaluent la présente obligation à la somme de cinq cents euros (500,00 €).

Il sera délivré à l'Etat, aux frais de l'Acquéreur, **une copie exécutoire nominative de l'Acte de Vente** contenant la présente clause de complément de prix.

II - LES CANDIDATS

La consultation est ouverte à toute personne physique ou morale présentant les garanties de solvabilité requises. Les candidats doivent présenter une offre permettant d'apprécier la solidité de leur dossier, leurs références et leur motivation.

Dans le cas d'un groupement, les candidats devront préciser les participations respectives des uns et des autres à la réalisation du programme, et désigner un mandataire unique pour assurer le suivi et le respect des engagements pris envers l'Etat. Les candidats doivent faire référence à tous leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats...) et produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

❑ **Fiche synthétique de présentation du candidat :**

Personnes physiques :

- Copie recto-verso de la carte nationale d'identité ou du passeport,
- 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.

Personnes morales :

- dénomination, capital social, siège social, coordonnées du candidat et, le cas échéant, du groupe auquel il appartient,
- extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou équivalents,
- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois derniers exercices clos,
- nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s). Si appartenance à un groupe, nom et organigramme du groupe, et si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital,
- statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur,
- 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.

Pour les promoteurs :

- 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,
- noms et références des personnes chargées du suivi du projet. Liste commentée par le candidat.

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1 – CONDITIONS DE LA PARTICIPATION

La participation à la consultation implique l'acceptation sans réserve d'aucune sorte de toutes les conditions fixées par le pôle régional de l'immobilier de l'Etat dans le présent cahier des charges.

Chaque candidat aura la possibilité de s'associer avec tout partenaire de son choix, sous la réserve expresse que ce ou ces partenaires prennent les mêmes engagements et que les différentes personnes physiques ou morales du groupement ainsi constitué soient solidaires.

2 – INFORMATION DES CANDIDATS

En sus des informations figurant dans le présent cahier de consultation, les candidats pourront procéder à toutes les investigations qu'ils estimeront nécessaires et suffisantes pour établir leurs offres en toute connaissance de cause sous réserve qu'elles ne portent pas préjudice à l'Etat représenté par le pôle régional de l'immobilier de l'Etat.

Les candidats renoncent par avance à rechercher la responsabilité du pôle régional de l'immobilier de l'Etat quant à la qualité et/ou l'exhaustivité de l'information communiquée.

A noter : tous les frais et dépenses de toutes natures, directs ou indirects, liés à l'étude et à l'élaboration de projets en vue de l'acquisition de l'immeuble que le candidat pourrait avoir à supporter, y compris pour la recherche d'éléments d'information complémentaires à la documentation remise ou à sa vérification, resteront définitivement à sa seule charge, et ce, quelle que soit l'issue de la procédure de consultation.

3 – GARANTIE

Les candidats qui souhaitent prendre part au présent avis d'appel d'offres doivent constituer une garantie fixée forfaitairement à quatre-vingt-dix mille euros (90 000 euros), au plus tard au moment du dépôt de l'offre.

La garantie est à déposer obligatoirement à la caisse de la Direction Régionale des Finances Publiques ci-après désignée.

Cette garantie sera constituée :

- soit d'un chèque de banque émis par une banque de premier rang ayant son siège social, ou un premier établissement en France, ou d'un chèque de banque tiré sur la Banque Postale établi à l'ordre du Trésor Public. Ce chèque sera immédiatement encaissé par la Direction Régionale des Finances Publiques d'Auvergne Rhône-Alpes.
- soit d'un virement bancaire au compte ci-dessous indiqué (**le dossier d'offre doit contenir le justificatif du virement**). Le virement devra porter l'intitulé « CESSION GRENOBLE VILLAGE OLYMPIQUE – VALORISATION -PRIE ».

Relevé d'identité bancaire

Domiciliation : Banque de France

Code banque : 30001 / Guichet : 00497 / Compte : A6900000000/ Clé RIB : 08

Identification Internationale

IBAN FR73 3000 1004 97A6 9000 0000 008

Identifiant SWIFT de la BDF (BIC) BDFEFRPPCCT

Dans le premier cas, cette garantie est à déposer contre récépissé et sur rendez-vous à :

**DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
D'AUVERGNE RHÔNE-ALPES ET DU DÉPARTEMENT DU RHÔNE
PÔLE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER DE L'ÉTAT
3 Rue de la Charité
69 268 LYON CEDEX 02**

Dans tous les cas, les frais engendrés par l'émission d'un chèque de banque ou le virement restent à la charge exclusive du candidat.

Pour le candidat retenu, le montant net de la garantie versée sera imputé sur le prix d'acquisition à verser.

En cas de refus de signature de l'acte de vente par le candidat, la garantie restera acquise à l'Etat 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, ils pourront demander auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques, dès réception de la lettre adressée par pli recommandé leur notifiant le refus d'acceptation de leur offre, la restitution de leur versement sur présentation de cette lettre et du récépissé de dépôt de garantie.

Pour cette restitution effectuée **exclusivement par virement bancaire**, les candidats devront donc fournir à l'appui de leur demande le relevé d'identité bancaire du compte initialement débité du montant de la garantie.

Ce versement ne portera en aucun cas intérêt.

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.

4 – RENONCIATION

Le pôle régional de l'immobilier de l'Etat se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation, ou de l'interrompre, à tout moment et pour quelque motif que ce soit sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature que ce soit.

5 – ORGANISATION DES VISITES

Le site étant muré, il ne sera pas possible de visiter l'intérieur des bâtiments. Nous proposerons toutefois des visites des abords du site sur rendez-vous. Les candidats intéressés devront en formuler la demande exclusivement en français par courriel à l'adresse suivante :

ddfip38.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

en mettant systématiquement en copie :

drfip69.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr

Ces candidats devront notamment indiquer l'identité des visiteurs et leur nombre et attester de sa réelle intention de prendre part à l'appel d'offres.

6 – CONSULTATION DU DOSSIER

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

drfip69.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr

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

<https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr/>

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

7 – INDICATION RELATIVE AU PRIX

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en chiffres et en lettres en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de toute autre type de proposition.

8 – PRÉSENTATION DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être signée par une personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat indépendamment de sa forme juridique. Les documents justifiant l'habilitation du signataire doivent être joints à l'appui.

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

**« CANDIDATURE À L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DOMANIAL
GRENOBLE – VILLAGE OLYMPIQUE
NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »**

et contenant deux enveloppes : l'une cachetée au nom du candidat avec l'indication « Offre », contenant l'ensemble des documents visés au titre II et au titre IV ainsi que l'offre de prix, l'autre relative au dépôt de garantie.

Ces plis sont, soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé **au plus tard le mardi 16 janvier 2024 à 12h** (jour et heure limite tant du récépissé que de l'accusé de réception postal) sous peine d'irrecevabilité, à l'adresse suivante :

**DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
D'Auvergne RHÔNE-ALPES ET DU DÉPARTEMENT DU RHÔNE
PÔLE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER DE L'ÉTAT
3 Rue de la Charité
69 268 LYON CEDEX 02**

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

Il en serait de même en cas d'absence de constitution de garantie ou pour les dossiers incomplets au regard de l'ensemble des documents visés aux titres II et IV.

**9 – DÉLAI DE VALIDITÉ DES OFFRES FORMULÉES
PAR LES CANDIDATS**

L'offre de contracter des candidats, qui comprend les éléments essentiels du contrat, 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.

IV – PROCEDURE DE L'APPEL À CANDIDATURES

1 – COMPOSITION DU DOSSIER

Outre les documents figurant au II, les éléments suivants sont attendus :

A - Données juridiques

1°) La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir l'immeuble dans sa totalité.

Aucune condition particulière ne pourra être demandée par le candidat choisi après notification par le pôle régional de l'immobilier de l'Etat de l'acceptation de son offre.

2°) L'offre doit être faite sans condition suspensive.

3°) Le candidat doit s'engager dans son offre à signer l'acte de vente avant le 25 juillet 2024.

B - Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- le justificatif de la garantie,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

2 – CHOIX DU CANDIDAT ET DE L'OFFRE

1 - Les critères de sélection

Les candidatures ne présentant pas les garanties financières suffisantes seront écartées sans examen de l'offre.

De même, seront écartées les propositions ne répondant pas strictement aux conditions du présent cahier des charges.

2 – Le choix de l'offre

L'ouverture de l'ensemble des plis est effectuée par le pôle régional de l'immobilier de l'Etat.

L'Etat choisit librement l'acquéreur en fonction des offres et des éléments d'informations reçus, étant précisé que le critère prédominant portera sur l'offre financière du candidat.

L'Etat se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et 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 pourra 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 avec les candidats les mieux placés ayant candidaté au premier tour. Une nouvelle meilleure offre sera déposée dans le cadre de ce second tour. Les modalités de déroulement de ce second tour seront alors présentées aux candidats retenus. L'État n'aura pas à justifier sa décision d'organiser un second tour.

Les critères de choix seront pour le second tour identiques à ceux du premier tour.

Ceux qui souhaiteront faire une nouvelle offre, notamment financière, le feront dans les formes prévues pour la remise des offres du premier tour, en lieu et place de celle formulée lors du premier tour. Le prix de cette nouvelle offre ne pourra être inférieur à celui proposé au premier tour.

Le pôle régional de l'immobilier de l'État n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu a financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué. Le pôle régional de l'immobilier de l'État pourra refuser une demande de substitution.

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 toutes les conditions contenues dans l'offre faite par le substituant. Par ailleurs, celui-ci restera solidairement garant du substitué jusqu'au paiement intégral du prix.

V – RÉALISATION DE LA VENTE, PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

1 – RÉALISATION DE LA VENTE

La remise d'une offre vaut engagement du candidat à respecter la finalité de la vente ci-dessus exposée à l'exclusion de modifications ou d'empêchements éventuels ne relevant pas de sa propre responsabilité.

A défaut d'exécution des charges et conditions de la vente conformément au calendrier défini ci-dessus, l'État aura la faculté 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.

2 – MODALITÉS DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix d'acquisition est versé à l'État, le jour de la signature de l'acte de vente, par la comptabilité du notaire rédacteur de l'acte.

Aucun paiement à terme, en totalité ou en partie, ne sera accepté par l'Etat.

Le montant de la garantie versée par le candidat sera imputé sur le prix de vente.

En cas de retard de paiement ou de refus de signer l'acte de vente, les sommes dues porteront intérêt au profit du Trésor, au taux de l'échéance constante à dix ans, publié mensuellement par l'agence France Trésor (taux TEC 10). L'intérêt sera liquidé chaque année au 31 décembre jusqu'à la signature effective de l'acte. La première année, le taux d'intérêt retenu sera le taux au 25 juillet 2024 (date limite impartie pour signer l'acte) ; les années suivantes, le taux retenu sera le taux au 1^{er} janvier de l'année considérée.

L'État 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 R.3211-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Dans cette hypothèse, l'Etat retrouvera sa liberté, et le montant de la garantie lui sera définitivement acquis.

L'acte de vente sera rédigé par un notaire dont la totalité des rémunérations, émoluments, et honoraires sera supportée par le candidat sélectionné par l'Etat.

L'Etat se réserve la possibilité de se faire assister du notaire de son choix, sans que cela n'entraîne aucun partage des frais d'acte qui demeureront à la charge de l'acquéreur.

Le candidat retenu acquittera également, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes et tous frais du service de publicité foncière se rapportant à la vente.

Il fera son affaire personnelle le cas échéant des honoraires de ses conseils.

VI – JURIDICTION COMPÉTENTE

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