



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AVIS D'APPEL A CANDIDATURES
CESSION D'UN IMMEUBLE DE L'ETAT,
5 boulevard théophile Russel SITUÉ A MENDE
(48)**



Cahier des charges

Modalités de présentation des offres

SOMMAIRE

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

1 – Mode de la consultation

- 2 – Désignation de l'immeuble
- 3 – Situation d'occupation
- 4 – Urbanisme
- 5 – Dossier de diagnostics techniques
- 6 – Situation juridique de l'immeuble
- 7 – Conditions suspensives
- 8- Absence de garantie
- 9 – Assurance
- 10- Transfert de propriété et de jouissance
- 11- Copropriété

II – LES CANDIDATS

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1 – Garantie
- 2 – Organisation des visites
- 3 – Consultation du dossier
- 4 – Confidentialité

IV – PROCÉDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 1– Calendrier
- 2 – Indication relative au prix
- 3 – Présentation des offres
- 4 – Délai de validité des offres formulées par les candidats
- 5 – Contenu des offres
- 6 – Choix du candidat
- 7 – Mode de paiement du prix
- 8 – Frais à payer en sus
- 9- Clause d'intéressement

V – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

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

Le notaire chargé de la vente par l'Etat sera Maître Rose-Anne BAZERIES-BLANC, 2 Avenue Georges Clémenceau - Centre Vallée d'Olt, 48000 Mende.

1 – MODE DE LA CONSULTATION

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

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

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

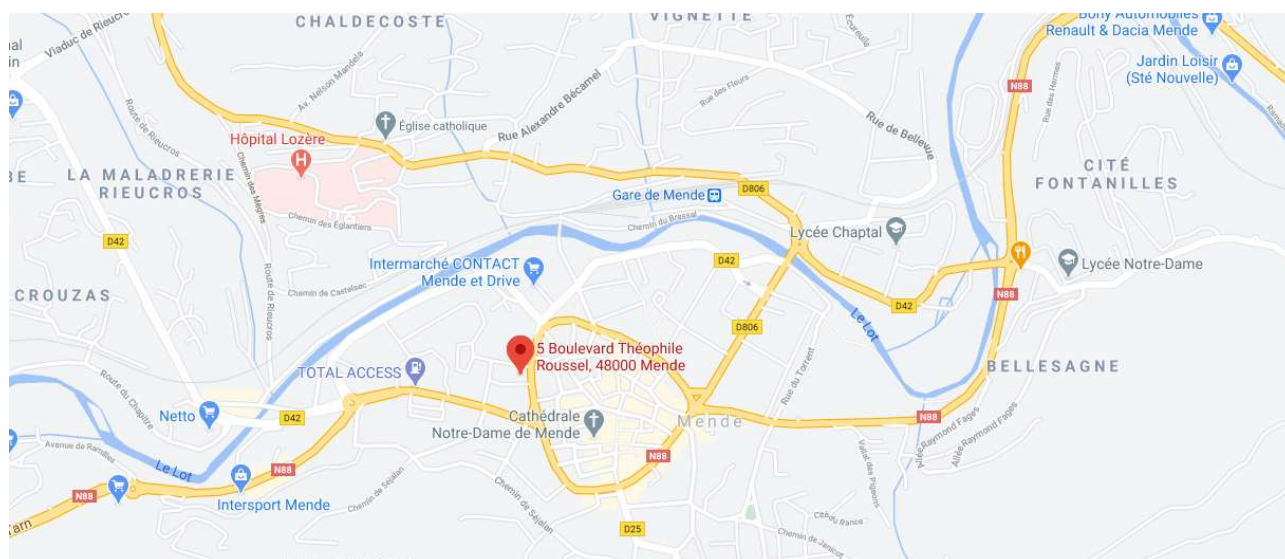
L'État se réserve la possibilité, si nécessaire, d'enrichir postérieurement la documentation.

2 – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Commune de Mende (48 000) – 5 Boulevard Théophile Russel

Il s'agit d'un local en copropriété de 87 m² formant le lot numéro 9 et comprenant quatre bureaux ainsi qu'une salle d'archives et un bloc sanitaires idéalement situé au centre-ville de Mende, une cave complétant le bien.

Plan de situation :



Cet ensemble immobilier figure au cadastre sous les références ci-après :

Section	N°	Lieudit	Surface
BC	117	5 Boulevard Théophile Roussel	00 ha 7 a 80 ca

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

3 – SITUATION D'OCCUPATION

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

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

4 – URBANISME

Les renseignements d'urbanisme résultent du certificat d'urbanisme n° CU 48 095 20 M 0038 délivré par la mairie de Mende le 14 avril 2020.

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

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

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

5 – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Conformément aux dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostics techniques immobiliers concernant l'immeuble à vendre a été établi, suite à une visite réalisée sur place le 9 novembre 2015, par le cabinet d'expertises « SOCOBOIS », situé à MENDE, 8 Place Charles de GAULLE (48000).

Ce dossier a été actualisé par la société SPS Lozère, situé 17 rue basse à Mende en date du 21 juillet 2020.

Il est précisé que le diagnostiqueur a remis, avec le dossier de diagnostics techniques, une attestation sur l'honneur indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

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

1) Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi le 21 juillet 2020 par la société SPS Lozère

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prévoit l'établissement d'un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état, accompagné de la certification de compétences, a été établi par le cabinet **SPS Lozère le 21 juillet 2020.**

Les conclusions sont ci-après littéralement rapportées :

« **1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :**

- des matériaux et produits de la liste A ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante :

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement personnel :

*2 Conduits fibro-ciment (WC zone 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique. **

** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.*

2) Absence d'Etat relatif à la présence de Termites

Le BIEN ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de termites délimitée par un arrêté préfectoral.

3) Absence d'Etat relatif à la présence de Mérules

Le BIEN ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérules délimitée par un arrêté préfectoral.

4) Diagnostic de performance énergétique établi le 9 novembre 2015

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Un diagnostic a été établi par le cabinet **SOCOBOIS le 9 novembre 2015**

5) Certificat de superficie du 9 novembre 2015

Un certificat de superficie a été établi par le cabinet **SOCOBOIS le 9 novembre 2015**

Les conclusions sont les suivantes :

« Surface loi Carrez : 87,46 m².

6) État des risques et pollutions établi le 21 septembre 2021

Un état des risques et pollutions a été délivré le **21 septembre 2021** par le cabinet **SPS Lozère** fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral.

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

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

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

7) INSTALLATIONS CLASSEES - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

BASOL

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

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

figure pas dans la base de données BASOL.

BASIAS

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

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

BASE DE DONNEES DES INSTALLATIONS CLASSEES

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

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

6 – SITUATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

Le bien mis en vente, cadastré section BC 117 appartient à l'État :

- Pour l'avoir acquis selon acte administratif du 24 novembre 1956 publié au Service de la Publicité Foncière de Mende le 30 novembre 1956, volume 910 n°32.

Le bien a fait l'objet d'une déclaration d'inutilité par arrêté préfectoral du 26 février 2015.

Cet immeuble fait partie du domaine privé de l'État.

En application des dispositions de l'article L. 240-3 du code de l'urbanisme, un courrier a été adressé le 27 avril 2021 par l'État à la commune de Mende, pour l'informer de l'intention de céder cet immeuble et lui en proposer l'acquisition.

La commune de Mende a accusé réception de ce courrier le 29 avril 2021.

La commune de Mende a indiqué par écrit le 07 mai 2021 qu'elle n'avait pas l'intention d'exercer son droit de priorité.

Conformément aux dispositions de l'article L. 211-3 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article L. 240-3 dudit code.

7 – CONDITIONS SUSPENSIVES

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

En particulier, s'agissant du droit de priorité de la Commune de Mende évoqué supra, il est précisé que dans l'hypothèse où l'offre d'achat retenue par l'État s'avérerait inférieure au prix notifié à ladite collectivité, une nouvelle notification devrait lui être adressée, à ce prix inférieur, conformément aux dispositions de l'article L. 240-3 du code de l'urbanisme.

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

8 – ABSENCE DE GARANTIE

La vente est réalisée sans autre garantie que la garantie d'éviction. L'immeuble est vendu en l'état.

Tout candidat s'engage, du fait même de son offre à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature, l'usage, la destination, la consistance et la qualité de l'immeuble.

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

9 – ASSURANCE

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

10- TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE

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

11- COPROPRIÉTÉ

Le candidat devenu acquéreur s'engagera dans l'acte de vente à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété consultable sur le site des cessions immobilières de l'État précité.

Le candidat devenu acquéreur sera subrogé à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente, dans tous les droits et obligations résultant pour le vendeur du règlement de copropriété, de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires.

Répartition des budgets de la copropriété

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967 modifié posant les principes de répartition des budgets lors d'une vente sont ci-après littéralement rapportés :

Art. 6-2 :

" A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."

Art. 6-3 :

" Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. "

De convention expresse entre les parties, il sera fait application des dispositions légales susvisées, sauf en ce qui concerne la répartition des charges de copropriété.

Convention des parties sur les charges de copropriété

L'ACQUEREUR supportera les charges de copropriété à compter du jour de la signature des présentes.

Règlement définitif des charges de copropriété

L'ACQUEREUR versera au VENDEUR, la somme correspondant au prorata des charges de copropriété incombant au lot objet des présentes dont le paiement a déjà été appelé par le syndic et réglé par le VENDEUR. Ce paiement sera effectué à titre définitif entre les parties.

Le Syndic de la copropriété actuel de l'immeuble est Lozère Gestion-Immo de France-1A, Boulevard Théophile Roussel – 48000 MENDE

II – LES CANDIDATS

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

➤ **Pour les personnes physiques :**

- leur identité complète : nom, prénoms, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial, PACS éventuellement ;
- copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité, avec photographie ;
- domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine ;
- précision du cadre dans lequel l'achat est envisagé.

➤ **Pour les sociétés ou autres personnes morales de droit français :**

- nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée, nom et organigramme du groupe en cas d'appartenance à un groupe, et si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5 % du capital, et copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie ;
- statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur et statuts à jour de toutes les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 25 % du capital ou des droits de vote du candidat acquéreur ;
- identité complète et copie de tout document officiel en cours de validité avec photographie, pour chaque bénéficiaire effectif de l'opération au sens du code monétaire et financier ;
- une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme ;
- surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années, et le cas échéant, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier ;
- 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 ;
- domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

➤ **Pour les candidats étrangers :**

- un avis juridique (Legal Opinion) accompagné de l'ensemble de ses annexes et de sa traduction en français, le cas échéant légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le candidat et le signataire de l'offre ferme disposent des capacités et pouvoirs lui permettant de réaliser l'opération et d'engager valablement le candidat ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme ;
- et l'ensemble des documents visés ci-dessus.

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1 – GARANTIE

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

- soit qu'il détient sur un compte ouvert dans ses livres au nom du candidat, une somme équivalente à 10 % du montant de l'offre, qui restera disponible jusqu'au 02/03/2022 et sera prorogée jusqu'à la signature de l'acte authentique pour le candidat retenu et qu'il a reçu l'ordre de virer cette somme sur le compte du notaire chargé de la vente par l'État (dont les coordonnées figurent ci-dessous) dans les huit (8) jours ouvrés de la première présentation de la notification adressée par l'État au candidat confirmant l'acceptation de son offre ;
- soit qu'il détient l'original d'une garantie bancaire autonome à première demande définie à l'article 2321 du Code civil, émise au profit de l'État pour l'exécution du versement d'une somme équivalente à 10 % du montant de l'offre, exécutable en France, émanant d'une banque de 1^{er} rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France, pour une durée expirant le 02/03/2022 et sera prorogée jusqu'à la signature de l'acte authentique pour le candidat retenu et qu'il a reçu l'ordre d'adresser l'original de cette garantie à l'État (Service des Domaines) dans les huit (8) jours ouvrés de la première présentation de la notification adressée par l'État au candidat confirmant l'acceptation de son offre.

Tout candidat dont l'offre aura été acceptée par l'État devra, dans les huit (8) jours ouvrés de la première présentation de la notification qui lui sera faite par l'État de l'acceptation de son offre, verser le montant de la garantie fixée forfaitairement à 10 % de son offre au moyen :

- soit de la remise de l'original d'une garantie bancaire autonome à première demande définie à l'article 2321 du Code civil, émise au profit de l'État pour l'exécution du versement d'une somme équivalente à 10 % du montant de l'offre du candidat, exécutable en France, émanant d'une banque de 1^{er} rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France, valable jusqu'à la date de signature de l'acte authentique de vente.

L'original de la garantie bancaire autonome est à déposer contre récépissé et sur rendez-vous à :

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

Pôle de gestion domaniale d'Occitanie

15 place Occitane

31 039 TOULOUSE Cedex 9

– soit d'un virement bancaire effectué auprès du notaire chargé de la vente par l'État :

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

Relevé d'identité Bancaire							
DDFIP LOZERE 1 T BD LUCIEN ARNAULT BP 131 48005 MENDE CEDEX	Domiciliation :		SIEGE SOCIAL				
	Code Banque	Code Guichet	N° de compte		Clé RIB		
	40031	00480	0000449902Y		10		
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)					
		FR24	4003	1004	8000	0044	9902 Y10
BAZERIES-BLANC ROSE-ANNE 2 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU CENTRE VALLEE D'OLT 48000 MENDE		Identifiant International de la Banque (BIC)					
		CDCGFRPPXXX					

Ce versement ne portera en aucun cas d'intérêt.

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

En cas de non-respect des modalités et délai de versement de la garantie, l'État pourra se prévaloir de la caducité de l'offre par au candidat, sans condition de délai et sans autre formalisme, ou poursuivre l'exécution du contrat par toute voie de droit, en considérant que l'échange des consentements sur le prix et la chose résulte de l'acceptation de l'offre du candidat.

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

Pour le candidat retenu, dans les deux derniers cas, le montant de la garantie est imputé sur le prix de vente.

Dans le cas où le candidat choisi ne satisferait pas à ses obligations et notamment ne régulariserait pas l'acte authentique de vente, au plus tard 90 jours à compter de la signature de l'avant-contrat de vente (pour les ventes avec compromis) ou 90 jours calendaires à compter de la première présentation de la notification par l'Etat lui indiquant l'acceptation de son offre (pour les ventes sans compromis), et 8 jours après la première présentation d'une notification sommant le candidat de régulariser l'acte authentique de vente, l'Etat conservera à titre de clause pénale, le montant de la garantie versée par le candidat. La présente clause pénale ne privant pas l'Etat de la possibilité de poursuivre le candidat défaillant en exécution forcée de la vente.

2 – ORGANISATION DES VISITES

Les visites du bien immobilier mis en vente seront organisées exclusivement sur rendez-vous.

Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent en formuler la demande exclusivement en français par courriel à l'adresse suivante :

jeremy.piejougeac@dgfip.finances.gouv.fr

en mettant systématiquement en copie david.coutisson@dgfip.finances.gouv.fr
michael.gouriou@dgfip.finances.gouv.fr

Ou, par téléphone, s'adresser à M Jeremy PIEJOUGEAC au 04 66 42 51 58

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

À l'appui de cette demande, le candidat transmet par courriel aux adresses ci-dessus mentionnées une copie de sa pièce d'identité ainsi que pour les personnes morales les documents visés aux 1^{er} et 4^{ème} points du titre II et doit attester de sa réelle intention de prendre part à l'appel d'offres.

3 – CONSULTATION DU DOSSIER

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

david.coutisson@dgfip.finances.gouv.fr
michael.gouriou@dgfip.finances.gouv.fr

en mettant systématiquement en copie :

drfip31.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr

Ou par téléphone auprès du correspondant suivant :

David COUTISSON
(05.61.26.56.04)

Michael GOURIOU
(05.61.26.54.49)

Toute information d'ordre juridique pourra être sollicitée par téléphone, auprès de l'étude de Maître Rose-Anne BAZERIES-BLANC au 04 48 25 00 45.

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

4 – CONFIDENTIALITÉ

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

IV – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

1 – CALENDRIER

Date limite des visites	25/11/2021
Date limite de réception des offres (1 ^{er} tour)	02/12/2021 à 15 h
Date limite de signature de l'avant-contrat de vente en cas d'avant-contrat	<i>30 jours calendaires à compter de la 1ère présentation de la notification d'acceptation de l'offre faite par l'État au candidat retenu soit après le premier tour soit après le second tour</i>
Date limite de signature de l'acte de vente	<i>90 jours à compter de la signature de l'avant - contrat de vente ou 90 jours calendaires à compter de la 1ère présentation de la notification d'acceptation de l'offre faite par l'État au candidat retenu soit après le premier tour soit après le second tour</i>

2 – INDICATION RELATIVE AU PRIX

L'unité monétaire du contrat de vente est l'**Euro** et le prix contenu dans l'offre est exprimé en valeur nette de tout droit, taxes ou charges, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

Pour être examiné, le montant minimum de l'offre devra être de Quarante-et-un mille euros (41.000 euros).

L'attention est appelée sur le fait que ce montant constitue un minimum attendu par l'État. La capacité pour le candidat de formuler une proposition financière conduisant à obtenir une offre plus élevée que celle fixée au sein du présent cahier des charges constituera un élément déterminant dans le processus de sélection.

3 – PRÉSENTATION DES OFFRES

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être exclusivement rédigée en français et **signée** par une personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat indépendamment de sa forme juridique.

Les documents justificatifs doivent être joints à l'appui.

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

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

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

« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »

Puis, cette première enveloppe, cachetée devra ensuite être insérée dans une seconde enveloppe qui sera transmise

- soit par voie postale en lettre recommandée avec avis de réception ;
 - soit remise directement en mains propres contre récépissé,
- au plus tard le **02/12/2021** à 15 h, sous peine d'irrecevabilité,

A l'adresse ci-dessous indiquée :

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

Pôle de gestion domaniale d'Occitanie

15 place Occitane

31 039 TOULOUSE Cedex 9

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

Il en est de même en cas d'absence d'attestation du notaire ou si le dossier se révèle incomplet au regard de l'ensemble des documents visés au titre II.

4 - DÉLAI DE VALIDITÉ DES OFFRES FORMULÉES PAR LE CANDIDAT

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de signature de l'acte sauf réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

Ce dernier courrier permettra aux candidats non retenus de récupérer la garantie déposée.

5 – CONTENU DES OFFRES

L'offre devra être établie selon le modèle disponible sur le site et comprendra nécessairement les données suivantes :

A – Données Juridiques

1/ Elle doit être ferme et définitive pour acquérir à son profit le bien dans sa totalité, sous réserve de la faculté de substitution dans les conditions de la présente consultation.

2/ Seule une condition suspensive d'obtention de prêt qui détaillera les caractéristiques suivantes pourra être acceptée

- Montant maximal de la somme empruntée,
- Durée maximale de remboursement,
- Taux nominal d'intérêt maximal : % l'an (hors assurances).

3/ Le candidat doit agréer expressément dans son offre les termes du présent cahier des charges, du cadre de l'acte de vente, et de l'ensemble des pièces, faisant partie du dossier de consultation.

4/ Le candidat doit expressément manifester dans son offre sa volonté de signer l'acte de vente dans le respect du calendrier de la consultation.

5/ L'offre et ses annexes doivent être exclusivement établies en langue française.

B – Données Financières

1/ Pour être valable, l'offre doit contenir :

- le montant du prix de vente offert exprimé en euro et en valeur nette de tout droit ou taxe **sans pouvoir être inférieur au montant de quarante-et-un mille euros.**

- les modalités de financement de l'opération et notamment :

- le montant des fonds propres et des fonds empruntés pour l'acquisition ;
- le nom et les coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement ;
- le nom et les coordonnées du responsable chargé du dossier de financement au sein de l'établissement bancaire ;
- le détail des garanties financières et immobilières mises en place.

2/ Le paiement du prix doit être effectué **comptant** en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

3/ Le candidat retenu acquitte au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais, salaires du conservateur des hypothèques et tout émolument des notaires se rapportant à la vente.

4/ Le candidat doit faire son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

6 - CHOIX DU CANDIDAT

L'Etat choisit librement l'acquéreur en fonction des offres et des éléments d'information reçus.

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

L'examen des offres se fait selon la procédure prévue aux articles R.3211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et le calendrier mentionné au présent cahier des charges.

Les critères prédominants de choix résident dans le prix proposé. La capacité des candidats à respecter leurs engagements est également évaluée.

L'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.

Enfin, l'État pourra accepter la demande de substitution effectuée par le candidat choisi dans la mesure où elle sera présentée, avec tous les justificatifs nécessaires, dans un délai suffisant et au plus tard, 15 jours après la notification par accusé réception au candidat de l'acceptation de son offre, pour permettre à l'État d'apprécier la qualité du substitué et de

son contrôle par le substituant. L'éventualité d'une telle substitution, ainsi que ses modalités, devront être précisées dans l'offre du candidat.

En tout état de cause, le substitué devra respecter l'ensemble des stipulations contenues dans l'offre faite par le substituant, et notamment agréer expressément les termes du présent cahier des charges, du cadre de l'acte de vente et de l'ensemble des pièces faisant partie du dossier de consultation.

Par ailleurs, le substituant restera solidairement garant du substitué jusqu'au paiement intégral du prix.

7 - MODE DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix d'acquisition est payé à la signature de l'acte de vente au moyen d'un virement bancaire, après les vérifications d'usage prévues par le dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux déduction faite, le cas échéant, du dépôt de garantie versé selon les modalités définies ci-avant.

A défaut du versement du prix, comme en cas de refus de régulariser l'acte de vente, à la date ci-dessus fixée, les sommes dues porteront intérêts au profit du Trésor, au taux légal.

Huit jours après mise en demeure infructueuse adressée par l'administration au candidat-acquéreur, au domicile élu par ce dernier, par lettre recommandée avec accusé de réception postal, et sans autre formalisme :

- le montant de la garantie visée au titre III « 1 – Garantie » est définitivement acquis à l'Etat à titre de clause pénale, sans préjudice des dispositions de l'article 1152 du Code Civil ;

- et 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 R.3211-8 du Code général de la propriété des personnes publiques. Dans cette hypothèse, l'Etat retrouve son entière liberté de disposer du bien immobilier.

8 – FRAIS À PAYER EN SUS DU PRIX

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

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments tarifés des notaires, conformément au décret du 8 mars 1978, sans réduction.

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

9 – CLAUSE D'INTÉRESSEMENT

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

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

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

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

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

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

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

L'Acquéreur devra communiquer à l'État dans les quinze (15) jours de leur signature :

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

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

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

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

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

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

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

Terminologie

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

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

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

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

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

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

V – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution ou à l'interprétation du présent cahier des charges la loi française est applicable et seuls sont compétents les Tribunaux de la zone géographique dont dépend le bien.