



## **CESSION AMIABLE D'UN IMMEUBLE DE L'ETAT**



### **Adresse du bien**

**105 Avenue Général LECLERC**

**Sur le Territoire de la Commune de SAINT TROPEZ**

**(Département du VAR)**

**AVIS D'APPEL A CANDIDATURES**

**Modalités de présentation des offres**

## **SOMMAIRE**

### **I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES**

- 1 – Mode de la consultation
- 2 – Désignation du bien immobilier
  - 3 – Situation d'occupation
  - 4 – Urbanisme
- 5 – Dossier de Diagnostics Techniques
- 6 - Situation juridique de l'Immeuble
  - 7 – Conditions particulières
  - 8 – Absence de garantie
  - 9- Assurance

### **II – LES CANDIDATS**

### **III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION**

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

### **IV – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES**

- 1– Calendrier
- 2 – Indication relative au prix
- 3 – Présentation des 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

### **V – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

## I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

L'Etat (Direction Départementale des Finances Publiques du Département du VAR – service local du 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 L 3211-1 et 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 document contenant les conditions de vente et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble qui sont disponibles sur le site :

**[www.economie.gouv.fr/cessions](http://www.economie.gouv.fr/cessions)**

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

### 2 – DÉSIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

#### Description de l'immeuble :

Un tènement immobilier situé à l'entrée de l'agglomération, sur lequel sont édifiés :

- une grande construction ancienne type villa de charme, construite dans les années 1910 ;
- un bâtiment type hôtelier, sur la partie centrale du terrain. Ladite construction de deux niveaux édifiées dans les années 1970 (type traditionnelle).

Ledit bâtiment comprenant :

- . En rez-de-cour : un grand hall, des bureaux, un office pour petits déjeuners, salle à manger, des salles communes et de stockage, des sanitaires,
- . Un étage avec double accès (dont un "de sécurité" en extérieur) composé de part et d'autre d'un long couloir central de 15 chambres avec salle d'eau privative.
- Annexe : Locaux de service d'un seul niveau abritant des pièces de service, lingerie, chambres froides positives et négatives, ateliers.
- Un abri voiture couvert .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	49	Avenue du Général Leclerc	00 ha 77 a 82 ca

Tel et ainsi que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

### **DESCRIPTION DETAILLEE DU SITE**

Le site de l'ancien cercle des officiers de St Tropez, d'une superficie de 7782 m2 est un ensemble immobilier constitué par :

- Villa Val Fleuri comprend :

Au rez-de-chaussée :

- ✓ un point accueil
- ✓ une salle à manger
- ✓ un hall
- ✓ une cuisine
- ✓ une chaufferie
- ✓ des sanitaires
- ✓ des réserves
- ✓ un bar

Au premier étage :

- ✓ un escalier donnant sur un dégagement
- ✓ quatre chambres avec salle de douche
- ✓ deux terrasses

Au deuxième étage et combles aménagées :

- ✓ cinq chambres avec salle de douche
- ✓ deux petites chambres sous les combles et pièce accueillant le cumulus

- L'hôtel restaurant comprend :

Au rez-de-chaussée :

- ✓ un hall d'entrée
- ✓ deux bureaux
- ✓ une salle de conférence
- ✓ deux salons
- ✓ deux salles de petits déjeuners
- ✓ un office
- ✓ des sanitaires

Au premier étage :

- ✓ une lingerie
- ✓ quinze chambres avec salle de douche

• Les dépendances comprennent :

- ✓ deux locaux de stockage
- ✓ une réserve
- ✓ une chambre froide
- ✓ un bureau pour le chef cuisinier
- ✓ une lingerie
- ✓ un local de rangement
- ✓ une buanderie
- ✓ un local poubelles

Abri voitures de 62 m<sup>2</sup> ; aires de stationnement de 1100 m<sup>2</sup>, et terrain nu de 4942 m<sup>2</sup> environ .

### 3 – SITUATION D'OCCUPATION

L'immeuble est libre de toute occupation.

### 4 – URBANISME

Les renseignements d'urbanisme résultent du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT TROPEZ .

#### Dispositions réglementaires du PLU

Au PLU de la commune de SAINT TROPEZ, approuvé le 27 juin 2013 et ses modificatifs, dont le dernier en date du 28 juin 2018, il ressort que la propriété est située en zone **UC2 du PLU**.

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat individuel denses de la première périphérie entre le quartier de la Bouillabaisse et des Moulins.

A 10 mn et en contact direct avec le centre-ville, elle encadre les secteurs d'habitat collectif de la zone UB. Dans cette zone seuls sont interdites les nouvelles constructions d'industrie et d'entrepôts. La zone UC est concernée par un projet d'aménagement global ne permettant qu'une constructibilité limitée.

Il est porté à la connaissance des candidats la teneur du courrier adressé par la commune de St TROPEZ à France Domaine le 17 juillet 2019, aux termes duquel Monsieur le Maire précise :

*.... je tenais à vous informer que Le PLU actuel, dont ta dernière modification a été approuvée Le 28 juin 2018, classe effectivement ce terrain en zone UC2.*

*Je vous précise que la commune a engagé la révision générale de son document d'urbanisme et que par une délibération du 25 juin dernier, le projet de PLU a été arrêté par le conseil municipal. Dans ce projet de PLU arrêté, le cercle naval est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit tes conditions de constructibilité de ce terrain qui exclut la destination hôtellerie. Au vu de ce qui précède, la commune peut donc émettre des sursis à statuer*

*sur toutes demandes d'autorisation d'urbanisme qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan tel que précisé dans les certificats d'urbanisme de simple information ou opérationnels.*

*Je vous précise également, conformément aux modalités de concertation définies par la délibération du 12 avril 2016 autorisant la révision générale de son document d'urbanisme, que deux réunions publiques (21 mars 2019 et 13 mai 2019) ont été organisées afin de présenter Le projet de PLU. A cet effet, avaient donc été mis sur le site Internet de La ville les deux documents de présentations dont L'OAP concernant le cercle naval.*

*Depuis la semaine dernière, l'entier dossier de PLU arrêté a été mis en ligne sur le site internet de la ville et je vous invite donc à consulter ces documents dont L'OAP identifiée dans le cadre de ta révision générale du PLU que ta commune a initiée le 12 avril 2016....*

Les candidats devront donc se rapprocher des services de l'urbanisme de la Ville de Saint Tropez, avant de présenter leur projet et offre.

#### **Situation aux regards des risques naturels ou technologiques.**

La commune de SAINT TROPEZ n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles.

Elle n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Miniers.

La commune de ST TROPEZ n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques. Elle est située en zone de sismicité niveau 2 (faible).

#### **Servitudes**

##### **1/ Servitudes d'utilité publique :**

**Il ressort du certificat d'urbanisme dont il sera fait état ci-après, que le terrain est grevé des servitudes suivantes :**

- Terrain situé dans un site inscrit,
- Terrain limitrophe d'une voie bruyante.

##### **2/Servitude de passage**

La propriété ne bénéficie pas d'une servitude de passage par le chemin de La Bouillabaisse.

Les documents et pièces ci-après figurent dans le dossier d'informations (ci-après le « Dossier d'informations ») et sont mis en ligne sur le site :

**[www.economie.gouv.fr/cessions](http://www.economie.gouv.fr/cessions)**

et sur le site du notaire en charge de la vente :

**[www.boyer-var.notaires.fr](http://www.boyer-var.notaires.fr)**

A savoir :

=> Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT TROPEZ , tel que modifié le 28/06/2018,

=> Le certificat d'urbanisme délivré par la commune de SAINT ROPEZ le 14 janvier 2019 sous le numéro CU 083 119 18 O0227.

A cet effet, il est rappelé les dispositions de l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme :  
« *Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.* »

=> Copie du courrier de Monsieur le Maire à France Domaine du 17 juillet 2019.

=> Arrêté Préfectoral relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers.

=> Le Plan de Zonage sismique du département du Var

=> Le dossier des diagnostics réalisés ;

=> L'attestation de non pollution pyrotechnique.

=> Le plan cadastral

=> Photos et plans des bâtiments

## 5 – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par la société EDIAR – 35, Impasse du Chemin Vert – 83700 SAINT RAPHAEL. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Constat de risque d'exposition au plomb.
- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.
- Diagnostic de performance énergétique.
- Résultat dépistage du radon, zone de niveau 3.

### **Contrôle de l'installation de gaz**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'ETAT déclare que le **BIEN** était affecté exclusivement à l'usage d'hôtellerie. Il n'y a pas lieu à produire de diagnostic de l'installation de gaz.

#### **Contrôle de l'installation intérieure d'électricité**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'ETAT déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à l'usage d'hôtellerie. Il n'y a pas lieu à produire d'état de l'installation électrique.

#### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

#### **Détecteur de fumée**

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le **BIEN** n'étant pas à usage d'habitation, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de cet article.

#### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques, le constat de risque d'exposition au plomb et l'état parasitaire seront renouvelés préalablement à la vente si leur durée de validité venait à expirer.

#### **Pollution pyrotechnique.**

Selon l'attestation jointe, les recherches historiques écartent tout risque de pollution pyrotechnique  
L'ACQUEREUR déclarera en avoir eu connaissance et en faire son affaire personnelle

Les diagnostics mis à jour seront produits à l'appui de l'acte de vente définitif.

Quel qu'en soit les résultats, l'ACQUEREUR déclarera en faire son affaire personnelle.

## **6 – SITUATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE**

L'ensemble immobilier désigné ci-dessus appartient à l'Etat pour l'avoir acquis aux termes d'un acte administratif de vente reçu par Monsieur le Préfet du Var, le 09 novembre 1956, dont une copie authentique a été publiée au fichier immobilier de TOULON 2, le 27 novembre 1956, volume 282, numéro 37.

Il est immatriculé au référentiel immobilier de l'état sous le numéro chorus 156 964, composants 288857, 288878, 289795, 311669, 311747, 314280, et 315247.

Par décision du 27 mars 2015, le Ministère de la Défense l'a déclassé du domaine militaire, l'a déclaré inutile aux besoins des armées, et l'a remis au Service Local du Domaine pour aliénation

En application de l'article L 240-3 du Code de l'Urbanisme (ou 15 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, modifié par l'article 19 de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007, accordant aux collectivités locales une priorité d'acquisition d'un bien de l'Etat dans un délai de deux mois), un courrier a été adressé le 26 décembre 2017 à la Ville de SAINT TROPEZ, pour l'informer de l'intention de céder cet immeuble et lui en proposer l'acquisition.

La commune de SAINT TROPEZ, n'a pas souhaité donné suite à cette offre pour la totalité du site en cours de cession ( lettre du 10 janvier 2018 ) .

Conformément à 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 du Code de l'Urbanisme.

### **Autorisation ministérielle de cession et avis des domaines sur la valeur vénale**

Conformément aux dispositions de l'article R.3211-6 du Code général de la propriété des personnes publiques, la cession devra être consentie par le Ministre en charge du domaine et selon les modalités financières fixées par le Directeur Départemental des Finances publiques du Var.

## **7 – CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Conditions suspensives**

- La vente sera soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption, droit de priorité ou de préférence éventuels.
- Absence de condition suspensive d'obtention d'un prêt. Le candidat acquéreur ne pourra se prévaloir de l'attente d'une réponse positive à l'obtention d'un prêt ; toutes les démarches auront dû être initiées en amont de son offre d'acquisition.
- L'offre pourra être faite sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours dans le délai de six mois de sa délivrance et en cas de recours pendant devant les juridictions à cette date, la promesse de vente à régulariser sera caduque, sauf renonciation du bénéficiaire à cette condition suspensive.

Dans ce cas, le candidat acquéreur devra s'engager à déposer le dossier complet de la demande de permis de construire dans un délai de 3 mois à compter de la signature de la promesse de vente.

### **Clause d'intéressement**

En cas de mutation de tout ou partie de l'immeuble, en l'état actuel c'est-à-dire si l'acquéreur n'effectue pas de travaux reconversion sur le site en dehors de la démolition des bâtiments visés au paragraphe « Désignation », dans les cinq (5) années des présentes, pour le tout ou pour partie, dans son état physique initial ou dans son état juridique initial, pour un prix ou valeur, hors droits 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'ACQUEREUR, et des frais financiers supportés par lui pendant la période de détention (Valeur d'Acquisition), l'acquéreur versera à l'Etat un intéressement.

Cet intéressement correspond à cinquante pour cent (50%) de la plus-value réalisée par l'ACQUEREUR. 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 cinq 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 applicables à cette plus-value.

L'ACQUEREUR devra communiquer à l'Etat, Direction départementale des Finances publiques du Var, service des Missions Domaniales, dans les quinze (15) jours calendaires 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.

En cas de Mutation, le notaire de l'ACQUEREUR séquestrera sur le prix de vente, les fonds nécessaires au paiement de l'intéressement, de sorte que l'État soit garanti du paiement de cette somme.

La clause d'intéressement s'appliquera si besoin aux mutations successives dans ledit délai de cinq (5) ans et sera due par l'ACQUEREUR qui restera responsable de son paiement vis-à-vis de l'État.

Cet intéressement fera l'objet d'un acte authentique attestant du paiement des sommes dues par l'ACQUEREUR.

Cette clause sera publiée au service de la publicité foncière en même temps que l'acte authentique de vente.

Il est ici précisé :

- que le terme "Mutation" vise toute vente, échange, apport en société portant sur l'immeuble

- que le terme "Etat physique initial de l'immeuble" : signifie que l'immeuble n'a fait l'objet d'aucun travaux de rénovation, réhabilitation ou de restructuration

- que le terme "Etat juridique initial de l'immeuble" : signifie que l'immeuble, dans son usage actuel, n'a pas fait l'objet d'un permis de construire ou déclaration de travaux ayant pour effet d'augmenter la surface de plancher actuelle, cette augmentation étant traitée par la clause de complément de prix ci-dessus stipulée.

- que le terme "Frais financiers" : désigne toute commission ou tous intérêts dus aux termes du crédit.

- que le terme "Frais de Mutation" : désigne l'ensemble des frais, droits et taxes entraînés par la signature de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement, soit la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires du notaire, ou d'huissier, les débours avancés par le notaire, à l'exclusion de tous autres frais.

## 8 - ABSENCE DE GARANTIE

La vente est faite sans autre garantie que celles résultant du projet d'acte mis en ligne sur le site, notamment au regard de la destination et de l'usage dudit bien.

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. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'à sa libération.

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

## 9 - ASSURANCE

L'Acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter de son acquisition ; l'Etat étant son propre assureur ne souscrira aucune assurance couvrant les risques encourus durant la période entre la date de la commission d'ouverture des prix, et celle de la signature de l'acte de vente de l'Immeuble.

## 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 doit être faite 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, si appartenance à un groupe nom et organigramme du 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. Eventuellement, 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 de la SCP BOYER - NOTAIRES ASSOCIES à TOULON (Département du Var), 323, Rue Jean Jaurès**, certifiant :

**SOIT** qu'il détient sur un compte ouvert dans ses livres au nom du candidat, une somme correspondant à **UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1 500 000,00 EUR)**, qui restera disponible, pour le candidat retenu à l'ouverture des plis, jusqu'à la date de la signature de l'acte de vente.

A cet effet, l'attention des candidats est attirée sur le fait que **le versement du dépôt entre les mains de la SCP BOYER - NOTAIRES ASSOCIES devra impérativement se faire par virement sur le compte suivant :**



### Relevé d'Identité Bancaire

TRESORERIE GENERALE CENTRE MAYOL  
PLACE BESAGNE BP 1409  
83056 TOULON CEDEX

Cadre réservé au destinataire du relevé

SCP STEPHANE BOYER, ERIC BOYER  
ET NICOLAS BOYER  
NOTAIRES ASSOCIES  
323 RUE JEAN JAURES  
BP 5212  
83094 TOULON CEDEX

#### Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000176341Z	62

#### Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

**FR03 4003 1000 0100 0017 6341 Z62**

#### Identifiant International de la banque (BIC)

**CDCG FR PP**

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

**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'Etat pour l'exécution du versement d'une somme correspondant à UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1 500 000,00 EUR), exécutable en France, émanant d'une banque de 1<sup>er</sup> rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France, pour une durée expirant dix-huit mois à compter de sa signature et qu'il a reçu l'ordre d'adresser l'original de cette garantie à l'Etat (Service local du Domaine dont les coordonnées figurent ci-dessous) dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification adressée par l'Etat au candidat confirmant l'acceptation de son offre.

Dans ce cas, il est rappelé au candidat que **L'ORIGINAL DE LA GARANTIE BANCAIRE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE** devra être remise en les mains de Maître Stéphane BOYER – Notaire à TOULON préalablement au dépôt de l'offre pour lui permettre d'établir l'attestation justifiant de cette remise.

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 ce qui concerne les candidats non retenus, la somme consignée ou le garantie bancaire déposée en l'étude de Me BOYER, sera restituée dans les huit jours de la notification du courrier informant de la décision rendue par la commission d'ouverture des plis, qui se réunira selon le calendrier ci-dessous.

Pour les besoins de la restitution des fonds aux candidats non retenus, chacun des candidats ayant consigné une somme entre les mains du notaire devra fournir lors du versement de la consignation son relevé d'identité bancaire.

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

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

En cas de refus de signature de la promesse de vente par le candidat au plus tard dans les quinze jours suivant la notification de l'acceptation de l'offre, la garantie reste acquise, à titre de clause pénale, à l'administration qui pourra se prévaloir de la caducité de l'offre un mois après mise en demeure infructueuse, sans autre formalisme, ou poursuivre l'exécution du contrat par toute voie de droit.

## 2 - ORGANISATION DES VISITES

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

**Etant précisé que le dernier jour de visite est le 22 janvier 2020**

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

**[adjudication.notaire@groupeboyer.fr](mailto:adjudication.notaire@groupeboyer.fr)**

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

A l'appui de cette demande, le candidat produit une copie de sa pièce d'identité et de ses pouvoirs ainsi que pour les personnes morales un extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent, et les pouvoirs régulièrement reçus, pour représenter la société. Il doit attester de sa réelle intention de prendre part à l'appel d'offres.

## 3 – CONSULTATION DU .DOSSIER

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

**[ddfip83.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip83.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)**

**ou**

**[adjudication.notaire@groupeboyer.fr](mailto:adjudication.notaire@groupeboyer.fr)**

Ou par téléphone auprès des correspondants suivants :

**Me Stéphane BOYER**  
**Notaire Associé**  
**323, Rue Jean Jaurès**  
**83000 TOULON**

**Tél. 04.94.62.43.21 -**

**OU**

**Service local du Domaine**  
**04.94.03.81.62 ou 04.94.03.82.81**

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sous les seules conditions qui sont contenues dans le cadre du projet d'acte de vente, consultables en même temps que le présent cahier des charges, sur le site Internet :

**[www.economie.gouv.fr/cessions](http://www.economie.gouv.fr/cessions)**

#### **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 de publication de l'avis d'appel à candidatures :	<i>23 octobre 2019 sur le site du notaire et 5 novembre 2019 sur le site du ministère de l'économie</i>
Date limite des visites	<i>22 janvier 2020</i>
Date limite de réception des offres (1 <sup>er</sup> tour)	<i>27 janvier 2020 12 heures</i>
Ouverture des plis	<i>27 janvier 2020 après-midi</i>
Date limite de signature de la promesse de vente :	<i>QUINZE JOURS après la notification d'acceptation de l'offre faite par l'Etat au candidat retenu soit après le premier tour soit après le second tour</i>

Les parties régulariseront l'acte authentique contenant acte de vente définitif :

- Dans le délai de 6 mois, si l'offre est faite sans aucune condition suspensive d'obtention d'un permis de construire,
- Dans le délai indiqué dans la promesse de vente, si l'offre est faite sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire et aux conditions de l'acte mis en ligne en annexe au présent cahier des charges.

Le cahier des charges et le projet d'acte mis en ligne formant un ensemble indissociable, la formulation d'une offre emporte acceptation des conditions du cahier des charges et du projet d'acte sans aucune restriction.

## 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 ou taxe à l'exclusion de tout autre type de proposition.

## 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** portant les mentions :

### **CANDIDATURE À L'ACQUISITION DU BIEN IMMOBILIER**

**Situé à SAINT TROPEZ – AH 49 (Département du Var) – CERCLE NAVAL**

**« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »**

et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat qui devra contenir l'ensemble des documents visés au titre II, l'attestation du Notaire visée au titre III 1/Garantie, et l'offre de prix.

**Ce pli sera, soit transmis par voie postale par lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé au plus tard le 27 JANVIER 2020 à 12h00** (jour et heure limite tant du récépissé que de l'accusé de réception postal) sous peine d'irrecevabilité, à l'adresse suivante :

**OFFICE NOTARIAL BOYER**  
**323, Rue Jean Jaurès - BP 5212**  
**83000 TOULON**

Les plis qui parviennent ultérieurement ou sous enveloppes non cachetées, ne sont pas retenus.

Il en est de même en cas d'absence d'attestation du Notaire ou pour les dossiers incomplets 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.

#### **5 – CONTENU DES OFFRES**

L'offre devra comprendre nécessairement les données suivantes :

##### **A – Données Juridiques**

1/ Elle doit être ferme et définitive pour acquérir à son profit le bien dans sa totalité

2/ nature des conditions suspensive admises

Les candidats pourront, s'ils le souhaitent, présenter un dossier contenant deux offres financières :

- une offre de prix avec l'application de la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire
- une offre de prix sans l'application de la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire.

L'ETAT se réservant néanmoins la faculté d'accepter ou pas une autre condition suspensive, en fonction du projet présentée.

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, en ce compris la note concernant l'usage et la destination et celle sur les servitudes, 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.

6/ La cession sera soumise à la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation du ministre chargé du Domaine, telle que prévue par l'article R 3211-6 du CG3P.

7/ La cession sera également soumise à la condition suspensive de la renonciation de la commune à l'exercice de son droit de priorité, conformément aux dispositions de l'article L240-1 à L 240- 3 du code de l'urbanisme (Modifié par ORDONNANCE n°2015-855 du 15 juillet 2015 - art. 33) .

En conséquence et conformément aux dispositions de l'article L 240-1 dudit code, et après acceptation de *l'offre faite par l'Etat au candidat retenu, il sera éventuellement adressé par les soins de l'office notarial une notification à la commune à l'effet de lui proposer d'acquérir l'ensemble immobilier, au prix, frais, charges et conditions qui auront été retenus.*

### **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.
- 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, contribution de sécurité immobilière et tout émolument des notaires se rapportant à la vente.

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

### **C - Données relatives au projet de construction :**

Les candidats devront présenter :

- une programmation exposant la surface de plancher du programme de reconversion et sa répartition entre les différentes catégories de construction,
- une plaquette synthétique de présentation du projet,

## **6 - CHOIX DU CANDIDAT**

A la date précitée du 27 janvier 2020, portant clôture de la consultation, l'administration procède à l'ouverture des enveloppes et détermine l'identité de l'acquéreur.

L'Etat choisit librement l'acquéreur en fonction des offres, de la qualité du projet proposé, au regard des règles d'urbanisme en vigueur et des éléments d'information reçus.

A ce titre, il est précisé et accepté par les candidats, que si le critère strictement financier des offres constitue l'élément prioritaire d'appréciation, d'autres paramètres entrent en ligne de compte dans le choix final de l'État : la capacité des candidats à respecter leur engagement et/ou à pouvoir réaliser la vente dans les meilleurs délais, la qualité du projet définitif arrêtée par le candidat et son rayonnement sur la ville (mise en valeur du site, qualité architecturale et paysagère, capacité de développement touristique).

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.3211-2 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 éventuel 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'Etat n'acceptera pas de demande de substitution effectuée par le candidat choisi, aucune faculté de command n'étant admise.

## 7 - MODE DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix et les frais d'acquisition seront payés à la signature de l'acte authentique de vente, en l'étude de Me Stéphane BOYER, Notaire Associé à la résidence de TOULON (Var), 323, Rue Jean Jaurès, après les vérifications d'usage prévues par le dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux, par **VIREMENT BANCAIRE EXCLUSIVEMENT** au compte de la SCP BOYER - NOTAIRES ASSOCIES sous les références suivantes :



## Relevé d'Identité Bancaire

TRESORERIE GENERALE CENTRE MAYOL  
PLACE BESAGNE BP 1409  
83056 TOULON CEDEX

Cadre réservé au destinataire du relevé

SCP STEPHANE BOYER, ERIC BOYER  
ET NICOLAS BOYER  
NOTAIRES ASSOCIES  
323 RUE JEAN JAURES  
BP 5212  
83094 TOULON CEDEX

### Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000176341Z	62

### Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

**FR03 4003 1000 0100 0017 6341 262**

### Identifiant International de la banque (BIC)

**CDCG FR PP**

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

L'attention de l'ACQUEREUR est particulièrement attirée sur les points suivants :

- 1 – l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- 2 - il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé

***L'attention du candidat est attirée sur le fait que bien que pouvant financer son acquisition en sollicitant un établissement bancaire, celui-ci ne pourra soumettre son offre à la condition suspensive d'obtention d'un prêt.***

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

Un mois 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 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 A PAYER EN SUS DU PRIX**

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais, débours, droits et émoluments et contribution de sécurité immobilière due au service de publicité foncière, ainsi que les frais et honoraires liés à la mise en place du cahier des charges, de publicité et de visite, qui seront remboursés par l'acquéreur, le jour de la vente, directement entre les mains du notaire pour un montant forfaitaire arrêté à deux virgule cinquante pour cent hors taxes du prix de vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments tarifés des notaires, conformément à l'arrêté du 26 février 2016, sans réduction.

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

## **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 TOULON.