

**AVIS D'APPEL À CANDIDATURES**  
**CESSION D'UN IMMEUBLE DE L'ÉTAT**  
**SITUE A MURET (31 600)**  
**ZAC des Bonnets – Chemin de l'Aviation**



**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 – servitudes
- 4 – Urbanisme
- 5 – Dossier de diagnostics techniques
- 6 – Environnement
- 7 – Situation juridique de l'immeuble
- 8 – Charges et conditions
- 9 – Assurance
- 10 – Transfert de propriété et de jouissance

### **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 – Clause d'intéressement
- 9 – Frais à payer en sus

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

# I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

L'État (Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie et du département de la Haute-Garonne – Pôle de gestion domaniale) 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 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

L'acte authentique de vente sera reçu par Maître Christel DORMIN, notaire au sein de l'étude notariale CHESNELONG-RIVIERE, 40 rue du Rempart Saint – Etienne, BP 51516, 31 015 Toulouse cedex 6.

## 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

L'État vend sur la commune de **MURET (31 600), ZAC DES BONNETS – Chemin de l'Aviation**

Un immeuble à usage de bureaux, élevé d'un rez-de-jardin ouvert sur pilotis, d'un rez-de-chaussée surélevé, d'un 1<sup>er</sup> étage, et d'un second étage partiel avec terrasse panoramique, et composé :

Au rez-de-jardin : 14 emplacements de stationnement couverts, chaufferie et locaux techniques.

Au rez-de-chaussée surélevé et au premier étage :

Zone centrale bordée par deux couloirs de part et d'autre desservant 35 bureaux ou salles de réunion par étage, cage d'ascenseur, deux cages d'escalier et escalier de secours ainsi que 4 blocs sanitaires.

Au second étage :

Terrasse panoramique avec salle de réunion et bloc sanitaires.

Installations techniques (groupe froid, centrale double flux, local onduleur, etc...)

Terrain autour.

Son style architectural est typique des bâtiments à usage de bureaux des années 1990/1995.

**SUB (hors locaux techniques en étage) : 1 818 m<sup>2</sup>**

Ce bien, anciennement affecté à l'École Nationale de l'Aviation Civile (ENAC), fait partie du domaine privé de l'État au sens de l'article L. 2211-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse	Contenance cadastrale
	O	422	Les Bonnets	00 ha 02 a 31 ca
	O	555	Les Bonnets	00 ha 60 a 88 ca

Soit une superficie totale de 6 319 m<sup>2</sup>.

La parcelle O 555 est issue de la parcelle O 424 par le document d'arpentage n°5847 S qui a été établi par le cabinet Vailles Civade le 11/12/2019.

N° CHORUS : 145 226

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 – SERVITUDES

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

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

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continu sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

Il est précisé qu'il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme et d'un règlement de copropriété.

### 4 – URBANISME

Les renseignements d'urbanisme résultent d'un certificat d'urbanisme n° CU 031395 21 M0952 délivré par la Ville de Muret le 8 février 2022 ainsi que d'une note de renseignements d'urbanisme délivrée le 15 février 2022.

Ces documents figurent 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 Muret.

## 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 concernant l'immeuble à vendre a été établi par le Cabinet d'expertises P. FERDINAND 16, rue du Barry 31 210 MONTREJEAU le 14 février 2020 et le 3 février 2022.

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

Il comprend :

- 1. Un diagnostic amiante concluant en l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante**
- 2. Un état parasitaire concluant en l'absence d'infestation de termites**
- 3. Un diagnostic de performance énergétique**
- 4. Un état des risques et pollutions**

**Les diagnostics feront l'objet d'un renouvellement préalablement à la signature définitive de l'acte de vente si leur durée de validité venait à expirer.**

\*   \*  
\*  
\*

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/>

## 6 – ENVIRONNEMENT

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement ;
  - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

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

Le bien objet de la présente vente appartient à l'ÉTAT, par suite des actes et faits suivants :

- Le terrain pour l'avoir acquis de la Commune de MURET, suivant acte administratif du 3 novembre 1994, publié au Service de la Publicité Foncière de MURET le 9 novembre 1994 volume 1994 P numéro 5189.
- Les constructions pour les avoir fait édifier.

L'ensemble immobilier fait partie du domaine privé de l'État, conformément à l'article L. 2211-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

En application des articles L. 240-1 et L. 240-3 du code de l'urbanisme, un courrier recommandé avec accusé de réception en date du 23 janvier 2020 a été adressé par l'État à la Ville de MURET ainsi qu'à la communauté d'agglomération du Muretain agglo, pour les informer de l'intention de céder cet immeuble et leur en proposer l'acquisition.

Plus de deux mois s'étant écoulés depuis l'avis de réception de la déclaration d'intention d'aliéner sans que le titulaire du droit de priorité n'ait fait connaître sa décision, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de priorité en application de l'article L. 240-3 du code de l'urbanisme.

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.

Il est toutefois ici précisé que dans l'hypothèse où l'offre retenue serait inférieure au prix notifié, une nouvelle notification serait effectuée, et en application de l'article L. 240-3 du code de l'urbanisme, la commune de MURET ainsi que la communauté d'agglomération du Muretain agglo seraient à nouveau prioritaires.

Ainsi, la vente ne sera définitive au profit du candidat retenu qu'autant que la collectivité territoriale aura renoncé à son droit de priorité suite à la nouvelle notification.

## **8 – CHARGES ET CONDITIONS**

L'immeuble est vendu en l'état.

La vente est réalisée 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, l'usage, la destination, la consistance et la qualité de l'immeuble, aux contraintes liées à l'environnement.

L'ÉTAT 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.

Les candidats peuvent à leurs frais exclusifs procéder ou faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportun pour faire une offre d'acquisition.

La vente aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'**ACQUÉREUR** sera tenu :

**1°**- De prendre les biens ci-dessus désignés dans l'état où ils se trouveront au moment de la réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment :

– de l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, des vices mêmes cachés, de vétusté, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant aux présentes,

– de l'état de recherche de la présence de pollution dans le sol,

– des mitoyennetés, de défaut d'alignement ou de différence de contenance du terrain, même supérieure à un vingtième.

**2°**- De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR** ; et sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.

**3°**- De faire son affaire personnelle, dès le transfert de propriété, de la souscription à son nom de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques de construction ainsi que de tous autres contrats relatifs au bien vendu.

À cet égard il est précisé que l'ÉTAT étant son propre assureur, il n'a été souscrit aucun contrat d'assurance.

**4°**- D'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, charges et contributions de toute nature mis ou à mettre sur le bien vendu.

## 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. À cet égard, il est précisé que l'État 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.

## 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 si 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 **31 décembre 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<sup>er</sup> rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France, pour une durée expirant le **31 décembre 2022** 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<sup>er</sup> rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France, valable jusqu'à la 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***

***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							
	DRFIP MIDI PY ET HTE GARONNE 1 PLACE OCCITANE 31039 TOULOUSE CEDEX 9	Domiciliation :		SIEGE SOCIAL			
		Code Banque	Code Guichet	N° de compte		Clé RIB	
		40031	00001	0000138960T		93	
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)					
		FR58	4003	1000	0100	0013	8960 T93
SCP CHESNELONG-RIVIERE, NOTAIRES COMPTE DCN 40 RUE DU REMPART SAINT-ETIENNE 31000 TOULOUSE		Identifiant International de la Banque (BIC)					
		CDCG FR PP XXX					

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 simple notification 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.

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 quatre-vingt-dix jours (90) calendaires 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'État lui indiquant l'acceptation de son offre (pour les ventes sans compromis), et huit jours (8) après la première présentation d'une notification sommant le candidat de régulariser l'acte authentique de vente, l'État conservera à titre de clause pénale le montant de la garantie versée par le candidat. La présente clause pénale ne prive pas l'État de la possibilité de poursuivre le candidat défaillant en exécution forcée de la vente.

Pour les candidats écartés, la garantie leur sera remboursée ou restituée.

## 2 – ORGANISATION DES VISITES

Les visites du bien immobilier mis en vente sont organisées exclusivement sur rendez-vous, les jours ouvrés par le Pôle de gestion domaniale de la Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie et du département de la Haute-Garonne.

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

**[vanessa.brignoli@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:vanessa.brignoli@dgfip.finances.gouv.fr)**

en mettant systématiquement en copie : **[drfip31.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip31.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr)**

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<sup>er</sup> et 4<sup>e</sup> 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 :

**vanessa.brignoli@dgfip.finances.gouv.fr**

en mettant systématiquement en copie : **drfip31.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr**

Ou par téléphone auprès du correspondant suivant :

Vanessa BRIGNOLI : **05.61.26.56.03 / 06.09.23.34.94**

Toute information d'ordre juridique pourra être sollicitée auprès de Maître Christel DORMIN par courriel à l'adresse suivante :

**dormin31007@notaires.fr**

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 prévues au présent avis.

### 4 – CONFIDENTIALITÉ

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

En particulier, ces informations ou documentations sur la présente consultation ne devront pas être utilisées ou réutilisées à des fins commerciales.

## IV – PROCÉDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

### 1 – CALENDRIER

Date limite de réception des offres (1 <sup>er</sup> tour)	<b>Jeudi 29 septembre 2022 à 15 h</b>
Date limite de signature de l'avant-contrat de vente en cas d'avant-contrat	<i>30 jours calendaires à compter de la 1<sup>re</sup> 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 calendaires à compter de la 1<sup>re</sup> 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 sept cent trente-six mille euros (736 000 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.

Le corps de cette lettre pourra être manuscrit ou dactylographié. En tout état de cause, la signature doit être manuscrite.

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, 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 MURET Chemin de l'aviation »**

**« 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 29 septembre 2022 à quinze heures** sous peine d'irrecevabilité, à l'adresse ci-dessous indiquée :

**Direction régionale des Finances Publiques d'Occitanie et du département de la Haute-Garonne  
Pôle de gestion domaniale  
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 pas être rétractée jusqu'à la date de signature de l'acte authentique de vente, 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 doit nécessairement comprendre les données mentionnées ci-dessous :

##### **A – Données Juridiques**

- 1) L'offre 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) Le candidat doit agréer expressément dans son offre les termes du présent cahier des charges et de l'ensemble des pièces faisant partie du dossier de consultation.
- 3) Le candidat doit expressément manifester dans son offre sa volonté de signer l'acte de vente dans le respect des charges et conditions du présent cahier des charges.
- 4) 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 sept cent trente-six mille euros (736 000 €)**.
- 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 authentique 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.

Le candidat peut utilement s'inspirer du modèle de lettre d'offre mis en ligne dans le dossier d'information, sur le site précité des cessions immobilières de l'État.

Il est précisé que ce modèle n'est pas imposé. Purement indicatif, il n'a vocation qu'à aider le candidat à rédiger sa proposition. S'il l'utilise, le candidat peut aussi bien le recopier manuscritement, ou, après l'avoir téléchargé, le compléter informatiquement, selon son libre choix, en veillant à barrer ou ôter les mentions qui ne correspondent pas à sa situation.

Ce modèle n'est pas exhaustif. Le candidat doit, le cas échéant, le compléter de tous les items requis par le présent cahier des charges.

## **6 – CHOIX DU CANDIDAT**

L'État 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, sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Dans ce cas, l'État n'a pas à justifier cette décision.

L'examen des offres s'effectue 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'État se réserve la possibilité de procéder à un second tour.

Le second tour aura notamment pour objectif d'instaurer un dialogue entre l'État 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 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 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 authentique de vente, au moyen d'un virement bancaire, sous déduction du montant versé lors de la constitution de garantie, après les vérifications d'usage prévues par le dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux.

À défaut du versement du prix, comme en cas de refus de régulariser l'acte de vente, à la date fixée ci-dessus, 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 avis de réception postal, et sans autre formalisme :

– le montant de la garantie visée au « 1 – Garantie » du titre III est définitivement acquis à l'État à titre de clause pénale, sans préjudice des dispositions de l'article 1231-5 du code civil ;

– et l'État 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'État retrouve son entière liberté de disposer du bien immobilier.

## 8 – 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 cinq 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 m<sup>2</sup> 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 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 cinq 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 usage de bureaux 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

## 9 – FRAIS À PAYER EN SUS

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 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 la zone géographique dont dépend le bien.