



**CESSION D UN BIEN IMMOBILIER  
SITUE  
COMMUNE DE MONTLUCON**

**14 Place Jean Jaures**

**AVIS D'APPEL OUVERT A CANDIDATURES  
EN VUE DE LA CESSION AMIABLE  
D'UN IMMEUBLE DOMANIAL**

Modalités de présentation des offres

Règlement de la consultation

# **S O M M A I R E**

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

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

## **II – LES CANDIDATS**

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

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

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

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

## **V – REALISATION DE LA VENTE - PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER**

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

## **VI – JURIDICTION COMPETENTE**

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

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

L'Etat (Direction Régionale des Finances Publiques d'Auvergne Rhône-Alpes - Service Gestion du Patrimoine de l'Etat ou 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 à R.3211-8 du code général de la propriété des personnes publiques.

### **1 – MODALITES DE LA CONSULTATION**

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

La consultation est organisée par la :

**Direction Régionale des Finances Publiques d'Auvergne Rhône-Alpes  
et du département du Rhône  
Pôle de Gestion Domaniale**

**3 rue de la Charité  
69268 Lyon cedex 02**

**Téléphone : 04 72 56 28 67**

**Courriel : [drfip69.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip69.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr)**

Ces éléments sont consultables sur le site : <https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr/>

## 2 - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Ce bien est situé au 14 Place Jean Jaures à MONTLUCON cadastrée n° AM 81 et 82.

Le bien est un immeuble datant de 1860 à usage de bureaux à l'heure d'aujourd'hui. Il a été aménagé en 2 séries de bureaux séparées avec une entrée commune. Il a été construit sur 2 parcelles d'une superficie totale de 596 m<sup>2</sup>.

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de l'immeuble est de 2363 m<sup>2</sup> et la superficie loi Carrez est de 1143,77 m<sup>2</sup>.

Il se compose :

- D'un sous-sol avec 1 Chaufferie, 9 remises, 1 local technique, 1 débarras et 2 caves
- D'un rez-de-chaussée avec 2 garages, 2 sanitaires et 13 bureaux et 1 salle d'archives.
- D'un premier étage avec 1 cuisine, 2 salles d'archives, 1 sanitaire, 2 WC, 1 débarras et 14 bureaux
- D'un second étage avec 15 bureaux, 2 WC, 1 Cuisine et 1 salle d'eau

## 3 – SITUATION D'OCCUPATION

Le bien sera vendu libre de toute occupation.

## 4 - URBANISME

Le bien est classé au PLU de la commune de Montluçon en zone UA et il est classé dans le secteur des sites patrimoniaux remarquables (AC4)

## 5 - DIAGNOSTICS

Le « dossier technique » qui sera mis en ligne sur le site internet comportera les diagnostics ou éléments suivants :

- diagnostics immobiliers : DPE, Carrez, Amiante
- Règlement des Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager
- Plans des lieux
- Extrait cadastral

## 6 – SITUATION JURIDIQUE

En application de l'article L 240-3 du Code de l'Urbanisme, un courrier a été adressé à la commune de Montluçon (AR 04/02/21) et à Montluçon Communauté (AR 04/02/21) pour les informer de l'intention de céder ce bien et leur en proposer l'acquisition.

Aucun n'a souhaité exercer son droit de priorité.

## 7 – CONDITIONS SUSPENSIVES

### *Condition suspensive*

La vente est réalisée sans condition suspensive.

### *Absence de garantie*

La vente est faite sans autre garantie que la garantie d'éviction. Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation

relative à la nature et à la qualité de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

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

## **8 – ASSURANCE**

L'acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter de son acquisition.

## II - LES CANDIDATS

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

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

### ☐ Fiche synthétique de présentation du candidat :

#### **Personnes physiques :**

- copie recto-verso de la carte nationale d'identité ou du passeport,
- le cas échéant, surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacun des trois derniers exercices (préciser la durée des exercices). Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier,
- le cas échéant, extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou équivalents,
- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.

#### **Personnes morales :**

- dénomination, capital social, siège social, coordonnées du candidat et, le cas échéant, du groupe auquel il appartient,
- extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou équivalents,
- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois derniers exercices clos,

- nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s). Si appartenance à un groupe, nom et organigramme du groupe, et si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital,
- statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur,
- copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente.

Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme.

*Pour les promoteurs :*

- savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées,
- noms et références des personnes chargées du suivi du projet. Liste commentée par le candidat.



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

#### **1 – CONDITIONS DE LA PARTICIPATION**

La participation à la consultation implique l'acceptation sans réserve d'aucune sorte de toutes les conditions fixées par Pôle de Gestion Domaniale dans le présent cahier des charges.

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

#### **2 – INFORMATION DES CANDIDATS**

Les informations suivantes seront mises en ligne sous la rubrique 'dossier technique' soit lors de la publication du cahier des charges, soit ultérieurement : documentation cadastrale (extrait du plan cadastral informatisé), diagnostics techniques (amiante, termites, diagnostic de performance énergétique).

Les candidats sont invités à consulter régulièrement le site mentionné au chapitre I paragraphe 1) afin de prendre connaissance des compléments d'information susceptibles d'être publiés.

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

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

A noter : tous les frais et dépenses de toutes natures, directs ou indirects, liés à l'étude et à l'élaboration de projets en vue de l'acquisition de l'immeuble que le candidat pourrait avoir à

supporter, y compris pour la recherche d'éléments d'information complémentaires à la documentation remise ou à sa vérification, resteront définitivement à sa seule charge, et ce, quelle que soit l'issue de la procédure de consultation.

### 3 – GARANTIE

Les candidats qui souhaitent prendre part au présent avis d'appel d'offres doivent constituer une garantie fixée au plus tard au moment du dépôt de l'offre et forfaitairement à :

#### **Trente cinq mille euros (35 000 euros)**

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

Cette garantie sera constituée :

- soit d'une garantie bancaire autonome à première demande définie à l'article 2321 du Code Civil, exécutable en France, émanant d'une banque de premier rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France, pour une durée expirant au plus tôt le 30 septembre 2023.
- soit d'un chèque de banque émis par une banque de premier rang ayant son siège social, ou un premier établissement en France ou d'un chèque de banque tiré sur la Banque Postale établi à l'ordre du Trésor public. Ce chèque sera immédiatement encaissé par l'Etat.
- soit d'un virement bancaire au compte ci-dessous indiqué (**le dossier d'offre doit contenir le justificatif du virement**). Le virement devra porter l'intitulé :

« cession PGD – 14 PL JEAN JAURES MONTLUCON »

#### Relevé d'identité bancaire

Domiciliation : Banque de France

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

#### Identification Internationale

IBAN FR73 3000 1004 97A6 9000 0000 008

Identifiant SWIFT de la BDF (BIC) BDFEFRPPCCT

Dans les deux premiers cas, cette garantie est à déposer contre récépissé et sur rendez-vous à :

**DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
D'Auvergne Rhone Alpes et du Département du Rhône  
Pôle de Gestion Domaniale  
3 Rue de la Charité  
69268 LYON CEDEX 02**

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

Pour le candidat retenu, en cas de versement de la garantie par chèque de banque ou par virement, le montant net de la garantie versée sera imputé sur le prix d'acquisition à verser. La garantie à première demande sera restituée contre versement d'un montant équivalent à la signature de l'acte de vente.

En cas de refus de signature de l'acte de vente par le candidat, la garantie restera acquise à l'Etat qui pourra se prévaloir de la caducité de l'offre un mois après mise en demeure infructueuse, sans autre formalisme, ou poursuivre l'exécution du contrat par toute voie de droit.

Pour les candidats écartés, ils pourront demander auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques, dès réception de la lettre adressée par pli recommandé leur notifiant le refus d'acceptation de leur offre, la restitution de leur versement sur présentation de cette lettre et du récépissé de dépôt de garantie.

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

Ce versement ne portera en aucun cas intérêt.

En conséquence, les candidats soumettant une offre reconnaissent qu'ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part.

**4 – RENONCIATION**

Le Pôle de Gestion Domaniale se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation, ou de l'interrompre, à tout moment et pour quelque motif que ce soit sans

que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature que ce soit.

## 5 – ORGANISATION DES VISITES

Les visites du bien immobilier mis en vente sont organisées sur rendez-vous. Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent en formuler la demande par courriel ou par téléphone auprès des correspondants suivants :

Par courriel à l'adresse :

[ddfip03.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip03.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

Par téléphone aux numéros suivants :

04 70 35 12 49 ou 04 70 35 12 48 ou 04 70 35 41 03

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

## 6 – 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 :

[drfip69.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip69.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr)

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

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

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

## **7 – INDICATION RELATIVE AU PRIX**

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

## **8 – PRESENTATION DES CANDIDATURES ET DES OFFRES**

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

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

**« CANDIDATURE À L'ACQUISITION D UN IMMEUBLE – 14 PL JEAN JAURES  
MONTLUCON –**

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

et contenant deux enveloppes : une cachetée au nom du candidat avec l'indication « Offre » et contenant l'offre de prix, la dernière relative au dépôt de garantie et à l'ensemble des documents visés aux titres II et IV.

Ces plis sont, soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé **au plus tard le 18 JUILLET 2022 à 12H** (jour et heure limite tant du récépissé que de l'accusé de réception postal) sous peine d'irrecevabilité, à l'adresse suivante :

**DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
D'Auvergne Rhone Alpes et du Département du Rhône  
Pôle de Gestion Domaniale  
3 Rue de la Charité  
69268 LYON CEDEX 02**

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

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

**9 – DELAI DE VALIDITE DES OFFRES  
FORMULEES PAR LES CANDIDATS**

L'offre de contracter des candidats, qui comprend les éléments essentiels du contrat, est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de France Domaine envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

## IV - PROCEDURE DE L'APPEL À CANDIDATURES

### 1 – COMPOSITION DU DOSSIER

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

#### **A - Données juridiques**

1°) La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir l'immeuble dans sa totalité. Aucune condition particulière ne pourra être demandée par le candidat choisi après notification par France Domaine de l'acceptation de son offre.

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

3°) Le candidat doit s'engager dans son offre à signer l'acte de vente avant le 30 Septembre 2023

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

#### **B - Données financières**

Pour être valable, l'offre doit contenir :

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

### 2 – CHOIX DU CANDIDAT ET DE L'OFFRE

#### **1 - Les critères de sélection**

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

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

## **2 – Le choix de l'offre**

L'ouverture de l'ensemble des plis est effectuée par France Domaine.

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

L'Etat se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils. Néanmoins, dans un tel cas, la vente pourra être poursuivie selon d'autres modalités.

Enfin, et en fonction des offres présentées, l'Etat se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour avec les candidats les mieux placés. Les modalités de déroulement de ce second tour seront alors présentées aux candidats retenus. L'Etat n'aura pas à justifier sa décision d'organiser un second tour.

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

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

Le Pôle de Gestion Domaniale n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu a financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué. Pôle de Gestion Domaniale pourra refuser une demande de substitution.

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

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



## **V – REALISATION DE LA VENTE, PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER**

### **1 – REALISATION DE LA VENTE**

La remise d'une offre vaut engagement du candidat à acquérir le bien dans les conditions définies au présent cahier des charges, sauf survenance de modifications ou d'empêchements éventuels ne relevant pas de sa propre responsabilité.

A défaut d'exécution des charges et conditions de la vente conformément au calendrier défini ci-dessus, l'Etat aura la faculté de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux dispositions des articles L.3211-12 et R.3211-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

### **2 – MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX**

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

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

Le montant de la garantie versée par le candidat sera imputé sur le prix de vente. Dans le cas où le candidat retenu a fourni une garantie bancaire autonome à première demande encore valide, celle-ci lui sera restituée le jour de la signature de l'acte de vente.

En cas de retard de paiement ou de refus de signer l'acte de vente, les sommes dues porteront intérêt au profit du Trésor, au taux de l'échéance constante à dix ans, publié mensuellement par l'agence France Trésor (taux TEC 10). L'intérêt sera liquidé chaque année au 31 décembre jusqu'à la signature effective de l'acte. La première année, le taux d'intérêt retenu sera le taux au 30 Septembre 2023 (date limite impartie pour signer l'acte) ; les années suivantes, le taux retenu sera le taux au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée.

L'Etat aura la faculté :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
- soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux dispositions des articles L.3211-12 et R.3211-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

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

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

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

Le candidat retenu acquittera également, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes et tous frais afférents à cet acte.

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

## **VI – JURIDICTION COMPETENTE**

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