

CESSION AMIABLE D UN IMMEUBLE DOMANIAL
Quartier de Peyras 13200 Arles

Cahier des charges précisant les modalités de présentation des offres



Sommaire

I . Objet de l'appel à candidatures.....	3
1 - Mode de la consultation.....	3
2 - Désignation de l'immeuble.....	3
3 - Situation d'occupation.....	4
4 - Droit de priorité.....	4
5 - Appartenance de l'immeuble au domaine privé.....	5
6 - Diagnostics Techniques.....	5
7 – Servitudes.....	5
8- Conditions particulières.....	5
II / Organisation de la consultation.....	6
1 - Organisation des Visites.....	6
2 - Conseils et Audits.....	6
3 - Renseignements juridiques.....	6
III / Procédure de l'appel à candidatures.....	7
1 - Dépôt des « soumissions – offres d'achat » : Forme, lieu, délai.....	7
2 – Contenu des « soumissions – offres d'achat ».....	8
3- Sélection des offres, notification	9
4-Promesse de vente.....	9
IV / Détermination du prix et modalités de paiement.....	10
1 - Au moment de l'offre : dépôt d'une caution/ acompte.....	10
2- Après approbation de la soumission – paiement du solde.....	10
3- Validité des paiements précités	10
4- Sanction en cas de défaut de paiement intégral	10
5- Indication relative au prix.....	11
6- Frais à payer en sus du prix.....	11
V / Réalisation de l'acte authentique.....	11
VI / Attribution de juridiction.....	11
Annexe 1.....	12

I . Objet de l'appel à candidatures

L'Etat (Division des Missions Domaniales de la Direction Régionale des Finances Publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône) organise un 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).

1 - Mode de la consultation

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

La consultation est organisée par :

Direction Régionale des Finances Publiques
Division des Missions Domaniales
Pôle de Gestion Domaniale
16 rue Borde
13 357 MARSEILLE CEDEX 20
Contact:drfip13.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr

Toute question ou demande de précision complémentaire devra impérativement être formulée auprès de Madame Erika COPPA, division des Missions Domaniales, par courriel ou téléphone aux coordonnées suivantes:

Erika COPPA, division des missions domaniales :

erika.coppa@dgfip.finances.gouv.fr

04.91.09.50.56

06.24.94.28.94

Les éléments de la consultation sont consultables sur le site internet suivant :

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

Par ailleurs, le suivi juridique de cette vente est assuré par l'étude notariale de Maître Jean-Christophe Roussel :

Mail: office.duracher.roussel@notaires.fr

Tel : [04.42.87.29.29](tel:04.42.87.29.29)

2 - Désignation de l'immeuble

Sur la commune d'ARLES (13 200), Quartier de Peyras , une parcelle de terrain nu .La parcelle de forme rectangulaire a une superficie de 2 780 m2.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Adresse	Contenance		
			ha	a	ca
ZT	8	Quartier de Peyras	0	27	80

3 - Situation d'occupation

L'immeuble est cédé libre de toute occupation.

4 - Droit de priorité

Conformément aux dispositions des articles L. 240-1 à L. 240-3 du Code de l'urbanisme, qui accordent aux communes ou à leur délégataire une priorité d'acquisition sur les projets de cession d'un bien de l'Etat, il a été créé un droit de priorité au profit de la commune du lieu de situation de l'immeuble sur tout projet de cession d'immeubles appartenant à l'Etat.

En conséquence, une déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au maire de la commune d'Arles le 9 février 2022. Le courrier étant resté sans réponse dans le délai imparti, la procédure de vente publique peut être engagée.

5 - Appartenance de l'immeuble au domaine privé

Le requérant déclare que l'immeuble est immatriculé au fichier immobilier de l'État, et figure parmi les biens à céder sous le numéro OSC 210130005 .

Il appartient au domaine privé de l'État .

6- Diagnostics Techniques

L'ensemble des rapports des diagnostics obligatoires portant sur l'immeuble est disponible sur le site internet des cessions immobilières de l'Etat, consultable à l'adresse internet suivante:

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

7 – Urbanisme et servitudes

La parcelle est située en zone A du Plan Local d'urbanisme de la Ville d'Arles.

Servitudes d'urbanisme applicables à la parcelle:

- Plan de prévention des risques naturels
- Retrait-Gonflement des argiles
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre
- Risques sismiques : zone de sismicité 4

Pour toute question relative à la faisabilité ou à la réalisation de leur projet, les candidats intéressés sont invités à prendre l'attache du service urbanisme de la commune de d'Arles.

8 - Conditions particulières

Absence de condition suspensive

La vente est soumise à la seule condition suspensive de la purge de tout droit de préemption, droit de priorité ou de préférence éventuels.

La vente sera réalisée sans autre condition suspensive. Est notamment exclue la condition suspensive relative à l'obtention d'une quelconque autorisation administrative.

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.

II / Organisation de la consultation

1 - Organisation des Visites

Le terrain étant accessible, aucune visite ne sera organisée. Il appartient à chaque candidat de se rendre librement sur la parcelle.

2 - Conseils et Audits

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

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

3 - Renseignements juridiques

Pour tous renseignements concernant la situation juridique de l'immeuble, les candidats peuvent contacter la division des missions domaniales dont les coordonnées sont mentionnées ci-dessus.

III / Procédure de l'appel à candidatures

1 - Dépôt des « soumissions – offres d'achat »: Forme, lieu, délai

- Les offres et les pièces annexes doivent être:
 - Rédigées en français ou accompagnées d'une traduction effectuée par un traducteur assermenté ;
 - Présentées sur le formulaire intitulé « Soumission » figurant en *Annexe I* ;
- La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

**“ Candidature à l'acquisition d'un bien immobilier
Quartier de Peyras 13 200 Arles**

NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER ”

Ce pli cacheté doit contenir une enveloppe fermée au nom du candidat dans laquelle devront figurer l'ensemble des documents ci-après visés ainsi que l'offre de prix.

- Ce pli devra être impérativement transmis :
 - Au plus tard le **vendredi 10 juin 2022**

- Adressé :

✓ Soit par voie postale, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse suivante:

Direction Régionale des Finances Publiques de PACA et du département des Bouches-du-Rhône

Pôle Expertise et Service aux publics

Division des missions domaniales

A l'attention de Erika COPPA

16 rue Borde

13 357 MARSEILLE 20

✓ Soit, remis directement contre récépissé sous peine d'irrecevabilité, à l'adresse suivante entre 9h et 12h et entre 14h et 16h :

Direction Régionale des Finances Publiques de PACA et du département des Bouches-du-Rhône

Division des missions domaniales

52 rue Liandier

13 008 MARSEILLE

2 – Contenu des « soumissions – offres d'achat »

➤ Les **offres mentionneront** :

■ Un prix forfaitaire hors taxes libellé en euros;

■ Leur délai de validité, qui ne saurait être inférieur à cinq mois à compter du jour de l'appel d'offres.

L'offre de contracter est ferme et non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de signature de l'acte d'aliénation.

Cette offre prend fin à réception, par le candidat, d'une lettre de l'Administration notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

➤ **Elles seront accompagnées** :

■ d'une copie d'une pièce d'identité recto/verso du soumissionnaire ;

■ de l'attestation fiscale dûment remplie par les services de l'administration compétente,

prouvant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos ou, à défaut, des trois derniers avis d'imposition à l'impôt sur le revenu;

- du chèque d'acompte visé ci-après.
- Si le soumissionnaire est une société, il conviendra de joindre copie :
 - de l'extrait Kbis (*ou équivalent*) datant de moins de trois mois ;
 - 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 ;
 - des statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur ainsi que ceux de toutes les personnes morales (hors collectivités locales) détenant directement ou indirectement plus de 25 % du capital ou des droits de vote du candidat acquéreur;

En outre, il est précisé que les candidats étrangers devront fournir :

- l'ensemble des documents visés ci-dessus ;
- un avis juridique (Legal Opinion) en français 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. Il est précisé qu'un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

Il est rappelé que seule la date de réception fera foi et non la date d'envoi du pli.

Les plis qui parviennent ultérieurement ou sous enveloppes non cachetées, ne seront pas examinés. Il en est de même en cas de dossiers incomplets au regard de l'ensemble des documents visés au présent cahier des charges et relatifs aux dossiers de candidature.

3- Sélection des offres, notification

A la date précitée, 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 notamment des offres et des éléments d'information

reçus.

Il est précisé que l'État a d'ores et déjà déterminé la valeur vénale du bien en fonction des dernières transactions immobilières réalisées dans le secteur. L'État ne pourra pas désigner d'acquéreur si aucune offre n'atteint au minimum 4 600 € (quatre-mille six cents euros).

Les candidats sont donc invités à formuler des offres sérieuses et réalistes au vu du marché immobilier local.

Par ailleurs, l'État se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et se réserve 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 peut être poursuivie selon d'autres modalités.

Enfin, et en fonction des offres présentées, l'État se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis.

L'État n'aura pas à justifier sa décision d'organiser un second tour.

La division des missions domaniales n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu a financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué. Celle-ci pourra également refuser une demande de substitution.

La décision de l'administration est portée à la connaissance des candidats par courrier recommandé contenant:

- Pour le candidat retenu: transmission de la soumission approuvée par la division des missions domaniales;
- Pour les candidats non retenus: restitution du chèque d'acompte.

Il est rappelé que la notification est effectuée à l'adresse mentionnée par l'acquéreur dans l'acte de soumission. La notification sera réputée parfaite lors de la présentation du courrier par le préposé, quel qu'en soit le mode de remise effectif (distribué le jour même de sa présentation, à l'intérieur ou à expiration du délai de garde, non réclamé, non distribué par suite d'une erreur d'identification non imputable au cédant).

IV / Détermination du prix et modalités de paiement

1 - Au moment de l'offre : dépôt d'une caution/ acompte

Sous peine de rejet, au moment du dépôt de l'offre, un acompte devra être versé. Celui-ci devra prendre la forme d'un chèque à l'ordre du Trésor Public d'un montant de 460 euros.

Le chèque remis par le soumissionnaire dont l'offre aura été retenue sera conservé à titre d'acompte à valoir sur le prix. Les chèques déposés par les autres soumissionnaires leur seront alors restitués.

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

Pour le candidat retenu, le montant net de la garantie versée est imputé sur le montant de l'acompte.

2- Après approbation de la soumission – paiement du solde

L'approbation de l'offre retenue par le service du Domaine sera notifiée à l'intéressé par lettre recommandée avec accusé de réception et sera subordonnée au versement du solde du prix principal.

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique de vente au moyen d'un virement bancaire réalisé dans la comptabilité du notaire rédacteur de l'acte de vente.

3- Validité des paiements précités

Les règlements précités devront répondre aux conditions rappelées ci-dessous :

CHEQUE

Il sera tiré sur une banque française (*ou sur la succursale française d'une banque étrangère*). Le Chèque d'acompte sera établi à l'ordre du Trésor public.

L'acompte est obligatoirement réglé par chèque .

Le règlement du solde devra ensuite être effectué par virement bancaire émis à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte de vente.

4- Sanction en cas de défaut de paiement intégral

A défaut du versement du prix, comme en cas de refus de réaliser l'acte de vente, les sommes dues porteront intérêt au profit du Trésor Public, au taux légal.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, 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, R.132, R.133 et R.134 du Code du domaine de l'État.

Dans cette hypothèse, l'Etat retrouve sa liberté et le cautionnement lui est définitivement acquis.

Par ailleurs, en cas de refus de signature de l'acte de vente par le candidat au plus tard à la date prévue dans la promesse de vente, 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.

5- 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.

6- Frais à payer en sus du prix

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

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire (émoluments de vente) et des honoraires de ses conseils conformément au décret du 8 mars 1978.

V / Réalisation de l'acte authentique

La signature de l'acte authentique devra intervenir au plus tard dans les trois mois de la réception par le candidat acquéreur de la notification d'acceptation de son offre par le service du Domaine.

VI / Attribution de juridiction

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

Annexe 1

SOUMISSION Appel d'offres du 10 juin 2022

**Pour la vente de la parcelle cadastrées ZT 8
Situé Quartier de Peyras 13200 Arles**

Je soussigné ¹qualité.....

demeurant à

Tel : Courriel :

1°/ DECLARE me porter acquéreur de l'immeuble susmentionné aux conditions suivantes :

➤ prix principal HT de€

➤ à ce prix s'ajouteront les frais-droits et taxes diverses venant en sus du prix et demeurant à la charge de l'ACQUEREUR.

➤ Cette offre est valable jusqu'au ³

2°/ M'ENGAGE en cas d'acceptation de l'offre précitée :

- à verser le solde du prix en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique ainsi que les frais d'achat ;
- à ne formuler aucune réclamation en ce qui concerne le bien vendu, la vente étant consentie sans garantie d'aucune sorte ;
- et à me conformer à toutes les clauses et conditions du présent Cahier des charges générales établi pour la vente de l'immeuble susmentionné ci joint, dont je déclare avoir pris connaissance et auquel je confère valeur contractuelle.

3°/ VERSE ce jour **un chèque d'acompte d'un montant de ⁴ :** €

*A compléter par la DRFIP de PACA et du
département des Bouches-du-Rhône :*

Soumission approuvée aux conditions suivantes :

- prix principal HT de :

Le/..../.....

La Responsable du pôle Gestion publique de la DRFIP

Fait à le
Signature du soumissionnaire précédée
de la mention manuscrite "lu et approuvé" :

1Nom, prénom, profession et, s'il y a lieu, raison sociale, capital social, n° du registre de commerce, qualité du signataire.

2En toutes lettres et en chiffre, exclusivement en euro.

3Délai minimal : 5 mois à compter du jour de l'appel d'offres

4En toutes lettres et en chiffre, exclusivement en euro.