

## **CESSION AMIABLE D'UN BIEN DE L'ETAT CHANTENAY-SAINT-IMBERT (NIÈVRE)**



### **ANCIENNE MAISON DE GARDE DU CHÂTEAU DES GENEVRIERES**

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

**Modalités de présentation des offres**

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

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

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

### **II – LES CANDIDATS**

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

- 1 – Conditions de la participation
- 2 – Information des candidats
  - 3 – Cautionnement
- 4 – Condition d'acceptation des offres
  - 5 – Organisation des visites
  - 6 – Consultation du dossier
  - 7 – Confidentialité

### **IV – PROCÉDURE DE L'APPEL À CANDIDATURES**

- 1 – Calendrier des opérations
- 2 – Indication relative au prix
- 3 – Présentation des offres
- 4 – Délai de validité des offres formulées par le candidat
  - 5 – Contenu des offres
  - 6 – Choix du candidat

### **V – RÉALISATION DE LA VENTE, PAIEMENT DU PRIX ET DES FRAIS À PAYER**

- 1 – Réalisation de la vente
- 2 – Mode de paiement du prix
- 3 – Frais à payer en sus

### **VI – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

## I – OBJET DE L'APPEL À CANDIDATURES

L'ÉTAT (direction régionale des finances publiques de Bourgogne Franche-Comté et du département de la Côte d'Or – 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.3211-2 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Dans la suite des présentes, l'appellation « Service des domaines » désigne l'État, propriétaire des biens immeubles qui font l'objet du présent cahier des charges.

### 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 :

Le Pôle de Gestion Domaniale de  
Bourgogne Franche-Comté  
25, Rue de la Boudronnée  
21 047 DIJON CEDEX  
tél : 03.80.28.66.79 ou 66.01  
drfip21.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr  
[aurelie.georges@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:aurelie.georges@dgfip.finances.gouv.fr)  
[valery.jeannin@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:valery.jeannin@dgfip.finances.gouv.fr)

Le pôle de gestion domaniale tient à la disposition de toute personne intéressée une brochure de présentation de l'immeuble, le cahier des charges et le dossier technique.

La présentation de l'immeuble, le cahier des charges et le dossier technique sont consultables également sur le site :

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

La documentation pourra être enrichie par la mise en ligne, régulièrement, de divers documents utiles à l'information des candidats. La dernière mise à jour sera effectuée au plus tard un mois avant la date de clôture de l'appel d'offres.

## 2 – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

### A CHANTENAY-SAINT-IMBERT(NIÈVRE), rue des genevrières,

#### Sur les parcelles D 553 (2 a 80 ca) et D 554 (16 a 70 ca).

Une maison de garde (ou aumônerie) ancienne d'une surface habitable de 42 m<sup>2</sup> selon les données cadastrales, et constituée de trois pièces, grenier au-dessus, électricité, espaces sanitaires (les WC ont toutefois été déposés), et à l'extérieur, d'un jardin.

La Fédération des Œuvres Laïques par une convention d'occupation du 6 juillet 1990 occupait depuis le 1<sup>er</sup> septembre 1988 une propriété à Chantenay-Saint-Imbert (Nièvre), dite « les Genevrières », dont la maison de garde constituait une dépendance.

Par courrier du 1<sup>er</sup> avril 2019, la FOL a fait part à Mme la préfète de la Nièvre de son intention de résilier la convention d'occupation. En juin 2019, l'association a donc remis le bien au gestionnaire du site, à savoir la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations.

N'ayant pas l'utilité de ce bien, ce dernier a fait l'objet d'une remise aux Domaines par décision d'inutilité de la Préfète de la Nièvre en date du 26 septembre 2019.

Les locaux principaux (parcelles d'assise du château et parcelles agricoles attenantes) ont été réattribués au Ministère de la Justice, direction interrégionale de la Protection judiciaire de la Jeunesse, afin d'y permettre la construction d'un centre éducatif fermé.

Les parcelles D 553 et D 554, situés de l'autre côté de la route, n'avaient pas vocation à entrer dans ce projet de reconversion. Il a donc été décidé de la cession de cet immeuble.

État intérieur de la maison nécessitant une rénovation complète.

Étant ici précisé que cet immeuble est répertorié à l'inventaire immobilier de l'ÉTAT dans l'applicatif CHORUS sous le numéro 207711/474746.

## 3 – SITUATION JURIDIQUE

Bien acquis par l'État par acte administratif en date du 9 octobre 1973, publié au SPF de Nevers au volume 4670 n° 25 le 5 novembre 1973.

L'État déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude autre que celle relevant de l'urbanisme.

## 4 – SITUATION D'OCCUPATION

Le bien est libre de toute occupation.

Toutefois, l'absence de démarcation claire entre les parcelles D 553 et D 554 et les parcelles voisines, occupées, entraîneront pour l'acquéreur la nécessité d'une délimitation.

## 5 – URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information :

- Le certificat d'urbanisme d'information n° CU 58 057 20 N0017 a été délivré le 9 septembre 2020 par la Mairie de CHANTENAY-SAINT-IMBERT (Nièvre). Il résulte qu'au vu de la carte communale de la commune approuvée le 11 octobre 2017)
- le terrain est situé en zone U (zone urbanisée),
- le terrain est situé dans une zone de sismicité faible,
- zonage archéologique sur une partie,
- le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable aux constructions :

- Taxe d'aménagement taux part communale : 1 %,
- Taux d'aménagement taux part départementale : 1,5 %,
- Redevance d'archéologie préventive : 0,40 %.

Les participations suivantes pourront être exigées sur les mêmes bases :

- participations pour équipements publics exceptionnels.

Droit de priorité :

En application 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 immobilier de l'État, une déclaration d'intention d'aliéner a été envoyée à la commune de CHANTENAY-SAINT-IMBERT et à la communauté de communes Nivernais-Bourbonnais en date du 16 juillet 2021 (AR postal du 20 juillet 2021).

Par courrier en date du 1<sup>er</sup> septembre 2021, la Commune de Chantenay-Saint-Imbert a renoncé à l'acquisition de ce bien.

## 6 – DIAGNOSTICS

Un dossier de diagnostic technique établi par la société Agenda diagnostics, 119 Avenue de Verdun à DECIZE (58 300), le 07 avril 2021, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

### RÉGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du code de la santé publique commande au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

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

L'ÉTAT déclare que l'ensemble immobilier a été construit avant 1997.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

La conclusion est la suivante : **« Absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante »**.

L'acquéreur devra :

- Prendre connaissance du rapport amiante sus-énoncé,
- Être informé de la réglementation en vigueur,
- Et faire son affaire personnelle de cette situation.

### RÉGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le bien objet des présentes ayant été construit avant le 1er janvier 1949 et étant classé en tant que logements d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du code de la santé publique et des articles suivants.

La conclusion du rapport est la suivante :

**« Présence de risque potentiel d'exposition au plomb »**.

**« Unités de diagnostics de classe 1 et/ou 2 : le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 (revêtements non dégradés, non visibles) et de classe 2 (en état d'usage) contenant du plomb afin d'éviter leur dégradation future. »**

### ÉTAT PARASITAIRE

Sans objet.

### CONTRÔLE DE L'INSTALLATION DE GAZ

Sans objet.

## CONTRÔLE DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente. Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

Les conclusions dudit diagnostic sont les suivantes : « **Absence d'anomalies** »

**Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.**

**L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.**

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Il en résulte que « **ce diagnostic n'a pas pu être finalisé : le propriétaire ou son représentant n'a pas été en mesure de fournir au moins une année de factures de consommation d'énergie exploitable. Conformément aux arrêtés du 8 février 2012, ce DPE est délivré avec une étiquette « vierge** ».

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de climatisation,
- La valeur isolante du bien immobilier,
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

## ASSAINISSEMENT

L'ÉTAT déclare que les bâtiments ont fait l'objet d'un contrôle de conformité de l'assainissement non collectif en date du 01 septembre 2021. Le rapport indique que l'installation est non conforme car incomplète (pas de traitement des eaux usées et problème d'accessibilité à la fosse donc impossibilité de vérifier le traitement des eaux usées).

L'installation nécessitera une mise aux normes complète.

Le rapport est joint aux présentes.

## ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Il ressort de la consultation des informations mises à disposition des acquéreurs présents sur le site de la préfecture de Nièvre que :

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (risque inondation par débordement de l'Allier),
- L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers ,
- L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques ,
- L'immeuble est situé dans une zone de sismicité faible ,
- L'immeuble est situé dans une zone au potentiel radon faible.

## 7 – CONDITIONS PARTICULIÈRES

### Conditions suspensives :

La proposition du candidat prend normalement la forme d'une offre ferme et définitive.

Toutefois, les candidats pourront éventuellement assortir leur offre de prix de conditions suspensives.

Ils devront préciser les conditions suspensives auxquelles ils entendent éventuellement soumettre leur offre.

La présente cession fera le cas échéant l'objet d'une promesse de vente préalable à l'acte de vente définitif.

### Financement :

Si l'acquéreur souhaite avoir recours à un prêt, il devra en préciser dans son offre le montant maximum, ainsi que le taux et la durée maximum. Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du code civil.

L'acquéreur devra déposer son dossier de prêt dans un délai de 45 jours à compter de la signature de la promesse de vente et en justifier par une attestation de dépôt de prêt dans les 8 jours du dépôt du dossier. La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts dans un délai à déterminer à la promesse de vente.

Si le candidat retenu a fait une offre d'un montant inférieur à celui notifié à la commune de CHANTENAY-SAINT-IMBERT et à la communauté de communes Nivernais-Bourbonnais pour purger leur droit de priorité, il conviendra, en application des dispositions de l'article L.240-3 du code de l'urbanisme, de purger à nouveau le droit de priorité de la commune et de la communauté de communes sur la base du prix auquel l'ÉTAT entend contracter avec le candidat retenu.

En conséquence, la vente aura lieu sous la condition suspensive de la renonciation par la commune de CHANTENAY-SAINT-IMBERT et la communauté de communes Nivernais-Bourbonnais à leur droit de préemption au prix où l'ÉTAT entend contracter avec le candidat retenu.



### 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, diagnostics et étude contenus dans le Dossier d'Information, qui sont 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.

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

**-fiche de présentation détaillée du projet envisagé** avec tous documents (aménagement et organisation des espaces et modalités de financement notamment).

### **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 ,
- Des précisions doivent être apportées sur le cadre dans lequel l'achat est envisagé.

### **Pour les sociétés ou autre personne morale de droit français :**

- Le nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personnes dûment habilitée ,

- Les statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur ,
- 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.
- Un PV d'assemblée générale d'acquérir ,
- Un extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent (extrait Kbis) ,
- Une 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.

### **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 capacité 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.
- L'ensemble des documents visés ci-dessus.

## **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 le service des domaines dans le présent cahier des charges.

Il est ainsi précisé que la vente du bien sus-mentionné sera soumis à l'application de la clause d'intéressement suivante :

En cas de Mutation de l'immeuble dans les cinq (5) années suivants la vente, pour un prix supérieur au prix de vente stipulé à la vente, augmenté des frais versés par l'acquéreur et des frais financiers supportés par lui pendant la période de détention, l'acquéreur versera à l'ÉTAT un intéressement correspondant à 35,00 % de la plus-value réalisée par l'acquéreur lorsque la mutation a pour objet l'Immeuble.

Cette plus-value sera égale à la différence positive entre la valeur de la mutation et la valeur d'acquisition indexée, après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la mutation (en tenant compte également des coûts des travaux pour un immeuble à rénover.

## 2 – INFORMATION DES CANDIDATS

En sus des informations figurant dans le présent cahier des charges et celles qui seront mises en ligne ultérieurement, les candidats pourront procéder à toutes les investigations qu'ils estimeront nécessaires et suffisantes pour établir leur offre en toute connaissance de cause, sous réserve qu'elles ne portent pas préjudice à l'ÉTAT représenté par le service des domaines.

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

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 – CAUTIONNEMENT

Les candidats qui désirent prendre part au présent avis d'appel à candidatures doivent au plus tard au moment du dépôt de l'offre :

– verser une somme d'un montant de trois mille euros (3 000,00 Euros).

Ce cautionnement de garantie est à verser à la Direction Départementale des Finances Publiques de la Nièvre dont le RIB est ci-après reproduit. Il conviendra de préciser en référence du virement :

cautionnement cession Maison de garde Chantenay

<b>TITULAIRE : DDFIP NIÈVRE</b> <b>DOMICILIATION : NEVERS</b>
<b>RIB</b>  IBAN FR73 3000 1005 94A5 8000 0000 062  BIC : BDFEFRPPCCT

– ou transmettre 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 de 3 000 €, exécutable en France, émanant d'une banque de 1er rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France.

Le candidat dont l'offre aura été acceptée par l'État devra, dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification qui lui sera faite par l'État de l'acceptation de son offre, verser le montant de la garantie.

Dans tous les cas, les frais engendrés par la constitution du cautionnement restent à la charge exclusive du candidat qui l'a constitué.

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.

Pour le candidat retenu, le cautionnement versé est imputé sur le prix de vente.

Pour les candidats écartés, le cautionnement leur est remboursé dès l'envoi de la lettre notifiant le refus d'acceptation de leur offre.

En cas de refus de signature de l'acte de vente par le candidat au plus tard à la date ci-après prévue, 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.

#### **4 – CONDITION D'ACCEPTATION DES OFFRES**

À réception des offres, le service des domaines procédera à leur dépouillement et leur analyse comparative en vue de parvenir à l'acceptation de la meilleure offre. À ce titre, il est précisé et accepté par les candidats que :

- Le service des domaines, avant d'accepter ce qu'il considérera comme la meilleure offre, se réserve le droit de demander à certains candidats d'apporter des précisions, des informations complémentaires et/ou des modifications de leurs offres en vue de les compléter ou de les améliorer,
- Les candidats dont l'offre n'aurait pas été retenue reconnaissent au service des domaines le droit de ne pas avoir à justifier sa décision et ils s'interdisent par avance d'exercer un quelconque recours à ce titre contre le service du domaine.

#### **5 - ORGANISATION DES VISITES**

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

Les candidats désirant visiter le bien doivent en formuler la demande (par téléphone ou par courriel) auprès de:

Direction départementale des Finances publiques de la Nièvre

Service local du domaine

12, Rue Henri Barbusse

58 019 NEVERS CEDEX

Tel : 03 86 71 96 59 (M PENZO)

mail : [ddfip58.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip58.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr) ou  
[pascal.penzo@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:pascal.penzo@dgfip.finances.gouv.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 les documents visés aux 1<sup>er</sup> et 4<sup>ème</sup> points du titre II.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité (cf. § 7 infra), 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.

## 6 – CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant aux biens ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée auprès de :

Le Pôle de Gestion Domaniale de

Bourgogne Franche-Comté

25, rue de la Boudronnée

21047 DIJON CEDEX

tél : 03.80.28.66.79 ou 66.01

[drfip21.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip21.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr)

[aurelie.georges@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:aurelie.georges@dgfip.finances.gouv.fr)

[valery.jeannin@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:valery.jeannin@dgfip.finances.gouv.fr)

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

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

## 7 - CONFIDENTIALITÉ

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente. À cette fin, ils signent un accord de confidentialité préalablement aux visites, à l'accès aux informations et à la documentation susvisée.

## IV – PROCÉDURE DE L'APPEL À CANDIDATURES

### 1 – CALENDRIER DES OPÉRATIONS

<b>Date limite des visites</b>	<b>19 janvier 2022</b>
<b>Date limite de réception des offres</b>	<b>2 février 2022</b>
<b>Date limite d'ouverture des plis</b>	<b>9 février 2022</b>

### 2 – INDICATION RELATIVE AU PRIX

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera 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 rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté ainsi qu'il suit :

L'enveloppe d'envoi de la candidature doit être transmise par voie postale par lettre recommandée avec avis de réception ou remise directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Centre des Finances Publiques  
Pôle de gestion domaniale – bureau 401 (4<sup>e</sup> étage)  
25, rue de la Boudronnée  
21 047 DIJON CEDEX

En cas de remise en main propre de l'enveloppe d'envoi de candidature, les candidats doivent se rendre au 4<sup>e</sup> étage (bureau 401) afin de la remettre directement au service concerné.

Cette enveloppe doit contenir une seconde enveloppe fermée portant les mentions :

**« CANDIDATURE A L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE :  
Parcelle D 553 et 554 - Ancienne MAISON DE GARDE  
CHANTENAY-SAINT-IMBERT  
« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »**

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés aux II du présent cahier des charges et une offre de prix.

**DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES CANDIDATURES :**

**2 février 2022 à 15 HEURES**

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixée ci-dessus (jour et heure limite tant du récépissé que de l'accusé de réception postal) ou ne respectant pas le formalisme ci-dessus énoncé ne seront pas retenus sous peine d'irrecevabilité.

Il en est de même en cas de dossiers incomplets au regard de l'ensemble des documents visés au titre II.

**IMPORTANT :**

**En aucun cas, les offres ne devront être remises à l'accueil du centre des finances publiques, 25 rue de la Boudronnée à DIJON. Elles devront être remises directement au pôle de gestion domaniale, 4<sup>ème</sup> étage – bureau 401 du centre des finances publiques de DIJON.**

#### **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**

Outre les documents figurant au II , l'offre devra nécessairement comprendre les données suivantes :

## A - Données juridiques

1°) La proposition de candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité et dans l'état dans lequel il se trouve.

2°) L'offre doit être faite sans condition suspensive autre que celles indiquées ci-avant.

3°) La proposition devra comporter la description et les éléments fondamentaux de son projet. Le projet devra être conforme aux règles d'urbanisme applicables dans la zone.

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

## B - Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- Le justificatif du cautionnement,
- 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.

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

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.

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

## 6 – CHOIX DU CANDIDAT

L'ÉTAT choisit librement l'offre.

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.

Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financièrement la plus avantageuse. Il apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.



L'ouverture de l'ensemble des plis est effectuée par le service des domaines. Il pourra être demandé aux candidats de préciser leur offre ou de fournir tout complément d'informations nécessaires à la compréhension de leur offre.

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. L'ÉTAT n'aura pas à justifier cette décision.

Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les offreurs initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

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.

L'ÉTAT n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu a financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué. Il 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 l'ensemble des stipulations contenues dans l'offre faite par le substituant, et notamment agréer expressément les termes du présent cahier des charges, du cadre de l'acte de vente, de la convention d'occupation 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.

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

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

### **1 – RÉALISATION DE LA VENTE**

La remise d'une offre vaut engagement du candidat à respecter la finalité de la vente ci-dessus exposée à l'exclusion de modifications ou d'empêchements éventuels ne relevant pas de sa propre responsabilité.

À défaut d'exécution des charges et conditions de la vente conformément au calendrier défini ci-dessus, l'ÉTAT 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 – MODE DE PAIEMENT DU PRIX**

Le prix d'acquisition est payé à la signature de l'acte de vente, 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 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 « 3 – Cautionnement » est définitivement acquis à l'État à titre de clause pénale, sans préjudice des dispositions de l'article 1152 du Code Civil ;

- 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.

## **3 – FRAIS À PAYER EN SUS DU PRIX**

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

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

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

## VI – 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 administratifs. Toute personne dispose d'un délai de 2 mois à compter de la décision pour effectuer un recours.

A Dijon, le 3 novembre 2021

M. Valéry JEANNIN

Responsable de la division domaniale  
de la Région Bourgogne-Franche-Comté