



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale
des Finances publiques du Val-d'Oise

Cergy, le 04 novembre 2021

**PÔLE DES OPÉRATIONS DE PRODUCTION
DIVISION DES MISSIONS DOMANIALES**

5 avenue Bernard Hirsch
CS 20104
95010 CERGY PONTOISE CEDEX
Téléphone : 01 34 41 10 70
Mél. : ddfip95@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par :
ddfip95.pgp.domaine@dgfip.gouv.fr

Téléphone : 01.34.41.10.70

Réf. : AH 35 - AH 108 BEAUCHAMP

Objet : Cession de 2 parcelles libres d' occupation, en nature de bois, ne formant pas une unité foncière, cadastrées section AH 35 pour 400 m² et AH 108 pour 520 m², situées lieu-dit « les Bois de Boissy » sur la commune de Beauchamp (95250)

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DOMAINE DE L' ÉTAT**

**CESSION AMIABLE D'IMMEUBLES NON BÂTIS
SITUÉS À BEAUCHAMP (95250)
Parcelles cadastrées AH 35 et AH 108**

AVIS D'APPEL À CANDIDATURES

CAHIER DES CHARGES DE CONSULTATION

S O M M A I R E

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 1 – Mode de la consultation
- 2 – Désignation de l'immeuble
- 3 – Situation d'occupation
- 4 – Urbanisme
- 5 – Diagnostics techniques concernant les constructions
- 6 - Situation juridique de l'immeuble
- 7 - Absence de garantie sur le bien vendu
- 8 - Assurances

II – LES CANDIDATS

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1 – Garantie financière à déposer pour participer
- 2 – Organisation des visites
- 3 – Consultation du dossier
- 4 – Confidentialité

IV – PROCÉDURE DE L'APPEL À CANDIDATURES

- 1 – Calendrier date limite de présentation des candidatures
- 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 critères de sélections
- 7 - Mode de paiement du prix
- 8 – Frais à payer en sus du prix
- 9 - Clause de sauvegarde des intérêts de l'Etat ou d'intéressement

V – JURIDICTION COMPÉTENTE

I – OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

L'Etat (Direction Générale des Finances Publiques – Direction de l'Immobilier de l'Etat) organise un avis d'appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un bien immobilier domanial constitué de deux parcelles nues libres d'occupation, en nature de bois, ci-après désigné l'Immeuble, après mise en concurrence en application des dispositions de l'article L3211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

I – MODE DE LA CONSULTATION

La consultation est organisée par la direction départementale des finances publiques du Val d'Oise.

CONTACTS :

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DU VAL D'OISE**
Pôle des opérations de production
Division des missions domaniales

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
2 Avenue Bernard Hirsch
CS 20106
95093 CERGY cedex
Téléphone : 01.34.41.10.70

Courriel: ddfip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Réception sur rendez-vous

Ce service tient à la disposition le cahier des charges et le dossier technique de l'Immeuble et répond à toutes questions.

Ces éléments sont consultables sur le site :

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

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

2 – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Parcelles nues enclavées, cadastrées section AH 35 d'une surface de 400 m² et AH 108 d'une surface de 520 m² en nature de bois, situées lieu-dit « les Bois de Boissy ». Ces terrains ne formant pas une unité foncière sont accessibles par la chaussée Jules César, 95250 BEAUCHAMP.

3 – SITUATION D'OCCUPATION

L'immeuble est cédé libre de toute occupation.

4 – URBANISME

Les dispositions applicables du Plan d'Urbanisme Local (PLU) sont disponibles sur le site internet de la ville de BEAUCHAMP. Les parcelles AH 35 et AH 108 sont situées en Zone naturelle et inconstructible en application du PLU approuvé par délibération du Conseil municipal de 6 février 2020. (extrait joint en annexe du dossier d'appel d'offres).

La situation aux regards des risques naturels ou technologiques conformément à l'article L.125-5 du code de l'environnement est joint en annexe du dossier d'appel d'offres.

5 - DIAGNOSTICS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

6 - SITUATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

Domaine privé de l'Etat.

7 - ABSENCE DE GARANTIE

La vente est faite sans autre garantie que celles qui résulteront du projet d'acte de vente, notamment au regard de la destination et de l'usage dudit bien.

Tout candidat s'engage, du fait même de son offre à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature, l'usage, la destination, la consistance et la qualité de l'Immeuble. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'à sa libération.

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

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.

8 - ASSURANCES

L'Acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter de son acquisition, l'État étant son propre assureur ne souscrit aucune assurance couvrant les risques attachés à la jouissance.

II – LES CANDIDATS

Les candidats sont autorisés à se constituer en groupement en vue de présenter une offre. Dans ce cas, ils devront préciser les participations respectives des uns et des autres, et désigner un mandataire unique pour assurer le suivi des engagements pris envers l'Etat.

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 :

Pour les personnes physiques :

Leur identité complète :

- nom, prénoms, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial, PACS éventuellement
- copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie
- domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine

Précision doit être faite du cadre dans lequel l'achat est envisagé.

Pour les sociétés ou autres personnes morales de droit français :

- nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée (si appartenance à un groupe nom et organigramme du groupe), et si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital, et copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie
- statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur et statuts à jour de toutes les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 25 % du capital ou des droits de vote du candidat acquéreur
- identité complète et copie de tout document officiel en cours de validité avec photographie, pour chaque bénéficiaire effectif de l'opération au sens du Code Monétaire et Financier
- une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme
- surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier,
- savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées
- extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent
- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos
- domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

Pour les candidats étrangers :

Un avis juridique (Legal Opinion) accompagné de l'ensemble de ses annexes et de sa traduction en français, le cas échéant légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le candidat et le signataire de l'offre ferme disposent des capacités et pouvoirs lui permettant de réaliser l'opération et d'engager valablement le candidat ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

Et l'ensemble des documents visés ci-dessus.

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1 – GARANTIE FINANCIÈRE À DÉPOSER POUR PARTICIPER À L'APPEL D'OFFRE

Les candidats qui souhaitent prendre part au présent avis d'appel d'offres doivent verser une garantie, (ci-après la Garantie) fixée à mille euros : 1 000 € euros, à constituer au plus tard au moment du dépôt de l'offre.

Cette Garantie est à déposer obligatoirement à la caisse de :

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DU VAL D'OISE
PÔLE DES OPÉRATIONS DE PRODUCTION
Division des missions domaniales**

**CENTRE DES FINANCES FINANCES PUBLIQUES
2 avenue Bernard Hirsch
CS 20106
95093 CERGY Cedex
Téléphone : 01.34.41.10.70**

Courriel: ddfip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Réception sur rendez-vous

**Relevé d'identité bancaire
Domiciliation : Banque de France
Code banque :30001 / Guichet 00651 / Compte :0000Z05505053 / Clé RIB : 53**

**Identification internationale IBAN
Domiciliation : Banque de France
IBAN FR87 3000 1006 5100 00Z0 5505 053
Identification Swift de la BDF (BIC) BDFEFRPPCCT**

contre récépissé délivré par ce service, au moyen :

- soit d'une Garantie bancaire autonome à première demande, d'une durée minimale de 3 mois,
- soit d'un Chèque de banque émis par une banque ayant son siège social en France ou un premier établissement en France ou d'un chèque postal tiré par un chef d'agence de la Banque Postale établi à l'ordre du Trésor public. Ce chèque est immédiatement encaissé,
- soit d'un Virement au compte ci-dessus indiqué (le dossier doit contenir le justificatif du virement).

Dans tous les cas, les frais engendrés par la constitution d'une Garantie bancaire autonome à première demande ou de l'émission d'un Chèque de banque ou des frais de Virement, restent à la charge exclusive du candidat qui l'a constituée.

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 est imputé sur le montant de l'acompte.

La garantie à première demande est restituée contre le versement d'un montant équivalent à la signature de la promesse de vente ou est conservée par l'Etat pour garantir le paiement de cet acompte si sa durée est suffisante.

Pour les candidats écartés, la Garantie leur est remboursée ou restituée par la direction départementale des finances publiques du Val d' Oise sur présentation de la lettre leur notifiant le refus d' acceptation de leur offre et du récépissé de dépôt visé ci-avant.

Le candidat retenu versera selon l'usage 10 % du prix au notaire chargé de la rédaction de l'acte.

2 – ORGANISATION DES VISITES

Aucune visite de site n'est organisée. Une visite libre autour des terrains est possible en se rendant sur place et en prévenant au préalable le service Vendeur au 01.34.41.10.70.

3 – CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à :

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DU VAL D'OISE
PÔLE DES OPÉRATIONS DE PRODUCTION
Division des missions domaniales**

**CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
2 Avenue Bernard Hirsch
CS 20106
95093 CERGY Cedex
Téléphone : 01.34.41.10.70**

**Courriel: ddfip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Réception sur rendez-vous**

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

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

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. § 4 infra), aux vérifications et audits sur les documents figurants dans le dossier d'appel d'offres (d'ordre technique, administratif, juridique), qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

Dans ces conditions, les candidats feront une offre sans pouvoir prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du Vendeur à l'exception de la garantie d'éviction de l'article 1626 du Code civil en tant qu'elle porte sur le droit de propriété et des déclarations expressément et limitativement stipulées dans l'acte de vente.

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.

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 seront contenues dans le cadre de l'acte de vente.

4 – CONFIDENTIALITE

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque, sauf à leurs conseils, 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 ; cet accord de confidentialité est opposable à leurs conseils.

IV - PROCÉDURE DE L'APPEL À CANDIDATURES

1 – CALENDRIER DATE LIMITE DE PRÉSENTATION DES OFFRES

Date de publication de l'avis d'appel à candidatures :	<i>4 novembre 2021</i>
Date limite des visites	<i>Pas de visite organisée</i>
Date limite de l'envoi des questions	<i>9 décembre 2021</i>
Date limite de réception des offres (1 ^{er} tour)	<i>9 décembre 2021 à 15h</i> Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.
Date limite de signature de l'acte de vente :	Les parties régulariseront une promesse de vente dans le mois de la désignation du candidat et réitéreront la promesse par acte authentique notarié, les émoluments du notaire étant à la charge de l'acquéreur.

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 toute autre type de proposition.

3 – PRESENTATION 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).

Ce courrier transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

DDFIP DU VAL D'OISE
PÔLE DES OPÉRATIONS DE PRODUCTION
Division des missions domaniales
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
2 Avenue Bernard Hirsch
CS 2010695093 CERGY Cedex

Le courrier sera composé de 2 enveloppes cachetées :

- la 1^{ère} enveloppe comportera la mention suivante :

Candidature à l'acquisition de l'immeuble situé :

Lieu-dit « les bois de Boissy »
parcelles AH 35 ET AH 108 - 95250 BEAUCHAMP

«NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER»

- une 2^{ème} enveloppe fermée insérée dans la première enveloppe contenant la mention «NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER» devra contenir l'offre de prix.

NB : toute offre effectuée par courriel ou lettre non scellée sera écartée.

4 – DELAI DE VALIDITÉ DES OFFRES FORMULÉES PAR LE CANDIDAT

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 signature de l'acte. Cette offre prend fin, à réception par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

L'acceptation par l'Etat de l'offre entraînera la formation du contrat qui sera réitéré aux termes d'une promesse synallagmatique de vente, ou d'un acte de vente.

5 – CONTENU DES OFFRES

L'offre devra comprendre nécessairement les données et caractéristiques suivantes :

A – Données Juridiques

- 1/ Elle 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/ Elle doit être faite sans condition suspensive autre que d'usage, c'est-à-dire relatives à l'obtention des financements et des permis de construire
- 3/ Le candidat doit agréer expressément dans son offre 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
- 4/ Le candidat doit expressément manifester dans son offre sa volonté de signer l'acte de vente et la convention d'occupation dans le respect du calendrier de la consultation
- 5/ 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
 - les modalités de financement de l'opération et notamment :
 - le montant des fonds propres et des fonds empruntés pour l'acquisition ;
 - le nom et les coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement ;
 - le nom et les coordonnées du responsable chargé du dossier de financement au sein de l'établissement bancaire ;
 - le détail des garanties financières et immobilières mises en place.
- 2/ Le paiement du prix doit être effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente
- 3/ Le candidat retenu acquitte au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais, salaires du conservateur des hypothèques et tout émoluments des notaires se rapportant à la vente
- 4/ Le candidat doit faire son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

6 – CHOIX DU CANDIDAT : CRITÈRES DE SÉLECTIONS

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

L'Etat se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. L'Etat n'aura pas à justifier cette décision.

L'examen des offres se fait par une commission administrative dite d'ouverture des plis et selon le calendrier mentionné au présent cahier des charges.

Les critères prédominants de choix résident dans le prix proposé et la capacité des candidats à respecter leurs engagements qui est également évaluée.

L'Etat se réserve la possibilité de procéder à un second tour pour départager des candidats très proches.

Le second tour pourra aussi avoir pour objectif d'instaurer un dialogue entre l'Etat et les candidats afin qu'ils optimisent leurs offres.

Les règles d'organisation et le calendrier du second tour seront précisés et détaillés en même temps que la notification des résultats du premier tour.

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

Ceux qui souhaitent faire une nouvelle offre, le font dans les formes prévues pour la remise des offres du premier tour, en lieu et place de celle formulée lors du premier tour, et conformément au calendrier précisé pour le second tour. Le prix de cette nouvelle offre ne peut être inférieur à celui proposé au premier tour.

Pour les candidats qui n'entendent pas surenchérir, l'offre de prix initiale demeure valable jusqu'au choix du candidat définitivement retenu à l'issue du second tour.

Enfin, l'Etat pourra accepter la demande de substitution effectuée par le candidat choisi dans la mesure où elle est présentée, avec tous les justificatifs nécessaires, dans un délai suffisant pour permettre à l'Etat 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, 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.

7 - MODE DE PAIEMENT DU PRIX

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique de vente.

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

Le prix d'acquisition est payé, le jour de la signature de l'acte de vente au moyen d'un virement bancaire à la comptabilité du notaire chargé de la vente.

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, celle-ci lui sera restituée le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

En cas de refus de régulariser la promesse de vente ou de réitérer la vente, l'Etat aura la faculté soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales, soit de faire constater après mise en demeure par exploit d'huissier la défaillance de l'acquéreur ;

Dans cette hypothèse, l'Etat retrouvera sa liberté après l'établissement d'un procès verbal de carence et la Garantie lui sera définitivement acquise sans préjudice de tout dommages et intérêts que l'Etat pourrait obtenir par décision judiciaire.

Les sommes dues porteront intérêt au profit du Trésor, au taux légal augmenté de 2 points

8 - FRAIS A PAYER EN SUS DU PRIX

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et taxes de publicités foncières et les émoluments du notaire se rapportant à la vente, conformément au décret du 8 mars 1978, sans réduction.

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

**9 - CLAUSE D'INTÉRESSEMENT OU DE SAUVEGARDE DES
INTERETS DE L'ETAT**

En cas de mutation de tout ou partie de l'Immeuble réalisée dans les cinq ans de l'acte de vente, à un prix ou valeur supérieure au prix stipulé dans l'acte, l'acquéreur versera à l'Etat un intéressement, correspondant à 50% de la plus-value réalisée.

Cette plus-value sera déterminée selon les règles fiscales en application des articles L.150 et suivants du code général des impôts pour tenir compte des travaux éventuellement pris en charge par l'Acquéreur.

V – JURIDICTION COMPETENTE

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Pour la directrice départementale des finances publiques,
Le chef de la division des missions domaniales,

Frédéric CHOLLET