



CESSION D'UN IMMEUBLE DE L'ETAT

SITUE A CAMBRAI (Nord)

11 RUE DE LA PORTE NOTRE DAME

CADASTRE SECTION AP N°220 POUR 1 738 M2

**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 A CANDIDATURES

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

II – LES CANDIDATS

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1 – Cautionnement
- 2 – Organisation des visites
- 3 – Consultation du dossier
- 4 – Confidentialité

IV – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 1 – Indication relative au prix
- 2 – Présentation des candidatures
- 3 – Date limite de présentation des candidatures
- 4 – Délai de validité des offres formulées par le candidat
- 5 – Choix du candidat
- 6 – Contenu des propositions
- 7 – Signature de la promesse unilatérale d'achat

V – PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

- 1 – Mode de paiement du prix
- 2 – Frais à payer en sus du prix

VI – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

I – OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

L'Etat (Direction Générale des Finances Publiques - Service France Domaine) 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.129 et suivants du code du domaine de l'Etat.

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 :

La Direction Régionale des Finances Publiques de la Région NORD-Pas de Calais

Division Domaine

199, rue Colbert

Bâtiment DOUAI – 2ème étage

59041 LILLE Cedex

Téléphone : 03.20.42.35.98 ou encore 03 20.42.36.08

Télécopie : 03.20.42.36.73

Adresses courriel:

laurence.boulant@dgfip.finances.gouv.fr

ou grace.pocholle@dgfip.finances.gouv.fr

Ce service tient à la disposition une brochure de présentation de l'immeuble, du cahier des charges et du dossier technique.

Ces éléments sont consultables sur le site : www.budget.gouv.fr/cessions

2 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Commune de CAMBRAI (Nord)
11 Rue de la Porte Notre Dame

Ensemble immobilier composé de plusieurs bâtiments (bureaux, maison de maître) comportant une belle façade en pierres de taille, sur 2 à 3 niveaux sur cave, un garage dans la cour cadastré section AP n° 220 pour mille sept cent trente huit mètres carrés (1 738 m²) d'une superficie utile de 1 285 m².

Il est précisé que le mât support d'antennes, du type vidéo haubané, monté sur le toit de l'IMMEUBLE est considéré comme faisant partie intégrante de l'édifice.

3 – SITUATION D'OCCUPATION

L'immeuble est libre d'occupation.

4 - URBANISME

1) Dispositions applicables du document d'urbanisme local

Il résulte du certificat d'urbanisme délivré le 7 octobre 2009 par la Mairie de Cambrai que l'immeuble est soumis aux dispositions suivantes :

- Zone UA au plan d'occupation des sols de la Commune approuvé le 23 avril 1981 modifié le 15/09/2003, mis à jour le 22/12/2005.
- Droit de préemption urbain institué au profit de la Commune.
- Servitudes d'utilité publique:
 - + Périmètre de protection des Monuments Historiques (AC1)
 - + Protection aéronautique de dégagement (T5)
 - + Protection concernant les installations particulières à l'extérieur des zones de dégagement (T7)

Observations diverses et prescriptions particulières :

- Zone de risques liés aux anciennes carrières et autres cavités souterraines (16bis)
Isolement acoustique :
- classement sonore des infrastructures de transports terrestres – secteur affecté par les nuisances sonores : rue en U - **catégorie 3** (arrêté préfectoral du 28/02/2002)
- Protection des sites archéologiques

- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que l'établissement d'un plan de prévention du risque « mouvement de terrain » et du risque « inondation » a été prescrit par arrêtés préfectoraux des 13/02/2001 et 19/06/2001 pour l'ensemble des communes de l'arrondissement de Cambrai.

OBSERVATIONS :

- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le Commune de CAMBRAI a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (P.L.U), par délibération du conseil municipal en date du 10 avril 2006.
- A cet effet, toute demande d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre l'exécution de ce futur plan, ferait l'objet d'une décision de sursis à statuer en application des dispositions de l'article L.123-6 du code de l'urbanisme.

Ce certificat d'urbanisme est reproduit dans sa totalité en annexe.

2) Situation au regard des risques naturels ou technologiques

L'immeuble est situé dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles « INONDATION » prescrit le 13 février 2001 et « MOUVEMENT DE TERRAIN » prescrit le 19 juin 2001 et annexé à l'arrêté préfectoral modifié du 13 octobre 2008.

Périmètre de protection d'un monument historique

L'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit.

Conformément à l'article L.621-31 du code du patrimoine, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.

A cet égard, l'A.S.P.E.C (Association pour la Sauvegarde du Patrimoine et de l'Environnement de Cambrai) a attiré l'attention de la Mairie de Cambrai sur le caractère architectural du balustre de l'escalier monumental en souhaitant, lors de la réaffectation du bâtiment, que cet élément fasse l'objet d'une attention particulière et éventuellement d'un dépôt au Musée Municipal.

5 - DIAGNOSTICS

1) Réglementation relative à l'amiante

Les recherches effectuées dans l'IMMEUBLE, conformément aux dispositions des articles L 1334-13 et R 1334-14 à R 1334-29 du code de la santé publique, ont révélé la présence d'amiante ainsi qu'il résulte du dossier technique amiante établi le 5 juillet 2005 par la Société VIGIBAT v 2.1 Coyright SOCOTAC – Laboratoire d'analyses et consultable dans le dossier technique du site : www.budget.gouv.fr/cessions

3) Etat parasitaire

A ce jour, l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée à court terme par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

Un rapport de constat de l'état parasitaire a cependant été établi le 14 avril 2010 par le Cabinet EXPERTISE TECHNIQUE BATIMENT – 117 rue de Lille – 59250 HALLUIN et est consultable dans le dossier technique du site : www.budget.gouv.fr/cessions . Ce constat conclut à l'absence de termites (annexe).

L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur.

4) Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation (instaurés par la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004), un diagnostic de performance énergétique a été. réalisé par la SARL FLANDRES DIAGNOSTICS – 21 Avenue Le Corbusier – 59042 LILLE CEDEX.

Le rapport correspondant du 20 mars 2009 est consultable dans le dossier technique du site www.budget.gouv.fr/cessions

6 - USAGE

L'ensemble immobilier est à usage de bureaux.

7 – CONDITIONS PARTICULIERES

I - *Condition suspensive*

La vente est réalisée sans condition suspensive.

II - *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 - LES CANDIDATS

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 synthétique de présentation du candidat :

- dénomination, capital social, siège social, coordonnées.

Si société ou autre personne morale :

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

❑ **Si appartenance à un groupe :** nom du groupe,

- 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.

❑ **Pour les candidats étrangers :**

- documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,
- un avis juridique (Legal Opinion) en Français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1 – CAUTIONNEMENT

Les candidats qui souhaitent prendre part au présent avis d'appel d'offres doivent verser un cautionnement bancaire, fixé à **cinquante mille euros (50.000 €)**, à constituer au plus tard au moment du dépôt de l'offre.

Ce cautionnement de garantie est à déposer obligatoirement à la caisse de :

La Direction Régionale des Finances Publiques de la Région NORD-Pas de Calais
Service Comptabilité
82, Avenue Kennedy
B.P. 689
59033 LILLE CEDEX

BANQUE DE FRANCE				
RC PARIS B 572104891				
RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE				
TITULAIRE :		DRFIP DU NORD PAS-DE-CALAIS		
DOMICILIATION :		BDF LILLE		
Identification nationale (RIB)				
CODE BANQUE	CODE GUICHET	N°COMPTE	CLE RIB	
30001	00468	A590 0000000	60	
Identification internationale				
IBAN		FR53 3000 1004 6800 00S0 5505 067		
Identification Swift de la BDF (BIC)		BDFEFRPPXXX		

contre récépissé délivré par ce service, au moyen :

- soit d'une caution bancaire irrévocable et garantie à première demande, d'une durée minimale de 8 mois,
- soit d'un chèque de banque 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 par la trésorerie générale.

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

Pour le candidat retenu, le montant net du cautionnement est imputé sur le prix de vente.

Pour les candidats écartés, le cautionnement leur est remboursé par la trésorerie générale sur présentation de la lettre leur notifiant le refus d'acceptation de leur offre et du récépissé de dépôt visé ci- avant.

2 – ORGANISATION DES VISITES

Les candidats peuvent visiter les locaux sur rendez-vous. Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent contacter Monsieur Jacques ARDHUIN au 03.27.72.83.53 (jacques.ardhuin@interieur.gouv.fr) et/ou en cas d'absence son responsable au 03.27.72.83.57 (csp-majors.cambrai-59@interieur.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 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 – CONSULTATION DU DOSSIER

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

La Direction Régionale des Finances Publiques de la Région NORD-Pas de Calais

Division Domaine

199, rue Colbert

Bâtiment DOUAI – 2ème étage

59041 LILLE Cedex

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

www.budget.gouv.fr/cessions

4 – CONFIDENTIALITE

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

IV – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

1 – 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.

2 – PRESENTATION DES CANDIDATURES

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 portant les mentions :

« CANDIDATURE A L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE :

CAMBRAI – 11 RUE DE LA PORTE NOTRE DAME

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

et contenant une enveloppe cachetée **au nom du candidat**.

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés au II et une offre de prix.

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

Direction Régionale des Finances Publiques de la Région NORD-Pas de Calais

Division Domaine D4 - Bâtiment DOUAI – 2ème étage

199, rue Colbert

59041 LILLE Cedex

**3 – DATE LIMITE DE RECEPTION DES
CANDIDATURES**

Mardi 14 décembre 2010 à 16 heures

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

**4 – DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES
PAR LE CANDIDAT**

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

5 – CHOIX DU CANDIDAT

L'Etat choisit librement l'offre. Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financièrement la plus avantageuse. Il apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

L'Etat 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.

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.

Enfin, et en fonction des offres présentées, l'Etat se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. L'Etat n'aura pas à justifier sa décision.

France Domaine n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu conserve financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué.

6 – CONTENU DES PROPOSITIONS

Le candidat doit formuler une proposition contenant 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.
- 2°) L'offre doit être faite sans condition suspensive.
- 3°) Dans cette offre, le candidat agréé expressément l'acte de vente, dont le projet est consultable sur le site Internet.
- 4°) Le candidat doit manifester sa volonté de signer l'acte de vente selon le calendrier indiqué.
- 5°) 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 ;
- les modalités de financement de l'opération.

7- SIGNATURE DE LA PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

La signature de la promesse d'achat unilatérale intervient dans les 15 jours de la désignation du candidat retenu. Elle devra s'accompagner du versement d'un chèque de garantie d'un montant de vingt cinq mille euros (25.000 €) selon des modalités qui seront fixées dans la dite promesse unilatérale d'achat.

V - PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

1 - MODE DE PAIEMENT DU PRIX

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

Le prix d'acquisition est payé, le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un chèque de banque ou d'un chèque certifié.

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, 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.

2 - 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 salaires du conservateur des hypothèques se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

VI - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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