



**CESSION D'UN IMMEUBLE DE L'ETAT
SITUE EN ALSACE**

A

COLMAR (Haut-Rhin)



**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 concernant les constructions
- 6 – Etude concernant le terrain
- 7 - Conditions particulières

II – LES CANDIDATS

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1 – Garantie
- 2 – Organisation des visites
- 3 – Consultation du dossier
- 4 – Confidentialité
- 5 – Indication relative au prix
- 6 – Présentation des candidatures
- 7- Date limite de réception des candidatures
- 8 - Délai de validité des offres formulées par le candidat

IV – PROCEDURES DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 1 - Contenu des propositions
- 2 - Choix du candidat

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

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

VI – JURIDICTION COMPETENTE

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'État.

En cas d'accord, l'acte constatant la vente de l'immeuble sera rédigé par un notaire et publié au Tribunal d'Instance de Colmar, service du Livre Foncier de Colmar.

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 Départementale des Finances Publiques du Haut-Rhin
Division France Domaine
Cité Administrative – Bât. J
3 rue Fleischhauer
68026 COLMAR CEDEX

Mél : tgdomaine068@dgfip.finances.gouv.fr

Céline MONNET
Téléphone : 03 89 24 81 45
Télécopie : 03 89 24 81 48
Mél : celine.monnet@dgfip.finances.gouv.fr

Agnès THIRION
Téléphone : 03 89 24 80 07
Télécopie : 03 89 24 81 48
Mél : agnes.thirion@dgfip.finances.gouv.fr

2 – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Sur la Commune de COLMAR, troisième plus grande ville d'Alsace, à mi-chemin entre STRASBOURG et BALE en Suisse et à 20 kilomètres seulement de la frontière allemande,

Une parcelle sise avenue du Général de Gaulle, grande artère de COLMAR à proximité de la gare SNCF, et cadastrée section 1 n°99, d'une contenance de 44a 60ca.

Cette parcelle est sur-bâtie d'une construction abritant l'ancien mess des officiers dit « Maison des Diables Rouges » datant de 1889. Cette construction, réalisée en matériaux traditionnels, est composée :

- d'un sous-sol (également accessible de l'extérieur) abritant les anciennes cuisines et des locaux annexes (réserves, caves), d'une surface de 157,90 m²

- le rez-de-chaussée comprenant une grande entrée et plusieurs pièces dont une salle de restauration avec balcon pour orchestre, un bar, plusieurs salles à manger, des sanitaires hommes/femmes, pour une superficie d'ensemble de 492,44m²

- l'étage comprenant plusieurs pièces, salles de réunion et locaux sanitaires pour une surface de 277,09m²

Les plans ainsi que les photos sont consultables sur les sites :

<http://www.budget.gouv.fr/cessions/province.htm> et <http://www.ventes-domaniales.fr>

La surface d'ensemble s'élève à 927,43m², telle qu'elle résulte de l'attestation de superficie établie par la société NORISKO.

Un vaste parc arboré complète l'ensemble.

Cet immeuble de prestige sera livré toiture révisée, cuisine démantelée, terrain clôturé, arbres taillés.

3 – SITUATION D'OCCUPATION

L'immeuble est cédé libre de toute occupation.

4 – URBANISME

L'immeuble est situé en zone UB du PLU de COLMAR, à dominante habitat collectif, pouvant également accueillir les services et équipements publics, ainsi que les activités compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel.

Le terrain est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques et est à ce titre grevé des servitudes suivantes : patrimoine culturel, monuments historiques. Il est également concerné par la protection des constructions contre le bruit, étant situé dans le « secteur de nuisances » de voies classées en catégorie 1-3 et 4 au sens du décret du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996.

En application des articles L125-5 et R125-26 du code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques, établi sur la base des informations mises à dispositions par arrêté préfectoral n°2008-141-24 du 19 mai 2008, sera annexé à l'acte de cession.

La commune de COLMAR, lieu de situation de l'immeuble cédé, est classée au titre des catastrophes naturelles (inondation) et au titre de la sismicité en zone Ib, correspondant à une sismicité faible.

La commune de COLMAR est située dans le périmètre de plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn), dont le PPRI de l'III, le PPRI de la Lauch, ainsi que celui de la Fecht.

5 - DIAGNOSTICS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

AMIANTE

Le rapport de diagnostic amiante établi le 10 mars 2006 par la société NORISKO, agence de STRASBOURG (67200), a constaté la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

SATURNISME

L'immeuble bâti n'étant pas à usage d'habitation, il n'est pas soumis à l'établissement d'un diagnostic plomb.

DIAGNOSTIC de PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Un rapport de diagnostic énergétique a été établi le 2 juin 2008 par la société NORISKO, agence de STRASBOURG.

ETAT DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE

S'agissant d'un immeuble à usage de bureaux au jour de la vente, il n'y a pas lieu d'établir un état de l'installation électrique.

6 – ETUDE CONCERNANT LE TERRAIN

S'agissant d'un immeuble affecté au Ministère de la Défense, une attestation pyrotechnique a été établie le 15 mai 2007 par le commandement de la région terre Nord-Est.

7 – CONDITIONS PARTICULIERES

Condition suspensive

La vente est réalisée sans condition suspensive.

Rédaction et signature de l'acte

La rédaction de l'acte sera confiée à un notaire.

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** :

1) Fiche synthétique de présentation du candidat :

- pour les personnes physiques :

- coordonnées, profession, situation de famille, extrait d'acte de naissance avec mentions marginales, ou la partie du livret de famille relative aux époux
- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos
- surface financière : revenus annuels pour chacune des trois dernières années

- pour les personnes morales :

- dénomination, capital social, siège social, coordonnées du candidat, le cas échéant, du groupe auquel il appartient
- extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au 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
- nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne 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.
- 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 : les candidats sont invités à démontrer ces aptitudes par tout moyen adapté.

- 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.

Un récapitulatif (joint en annexe) adapté à la nature du candidat (personne morale ou personne physique) reprend la liste des pièces à joindre à la lettre de candidature.

1 – GARANTIE

Les candidats qui souhaitent prendre part au présent avis d'appel d'offres doivent verser une garantie, (ci-après la Garantie) fixée à **80 000 € (quatre vingt mille euros)**, 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 DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU HAUT-RHIN
SERVICE COMPTABILITE
6, RUE BRUAT
BP 60449
68020 COLMAR CEDEX

Relevé d'identité bancaire

Domiciliation : Banque de France

Code banque : 30001 / Guichet : 00307/ Compte : A6800000000 / Clé RIB : 94:

contre récépissé délivré par le service de la comptabilité (à joindre obligatoirement à l'offre), au moyen :

- soit d'une Garantie bancaire autonome à première demande, d'une durée minimale de 8 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 par la Direction Départementale des Finances Publiques,
- 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 du prix de vente.

La garantie à première demande est restituée contre versement d'un montant équivalent à la signature d'une éventuelle promesse de vente ou est conservée par l'Etat pour garantir le paiement du prix de vente.

Pour les candidats écartés, la Garantie leur est remboursée ou restituée par la direction départementale des finances publiques sur présentation de la lettre leur notifiant le refus d'acceptation de leur offre et du récépissé de dépôt visé ci-avant. **A cet effet, les candidats joindront à leur dossier de candidature un Relevé d'Identité Bancaire (RIB) au nom de la personne qui a constitué la garantie.**

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.

2 – ORGANISATION DES VISITES

Les candidats peuvent visiter l'Immeuble sur rendez-vous après en avoir formulé la demande soit :

- par écrit ou par courriel auprès de la :

Direction Départementale des Finances Publiques du Haut-Rhin

Division France Domaine

Cité Administrative – Bât. J

3, rue Fleischhauer

68026 COLMAR CEDEX

Mél : tgdomaine068@dgfip.finances.gouv.fr

- directement par téléphone ou par courriel en contactant la personne désignée ci-dessous :

Lieutenant Romuald BOUCLET

Service local de l'infrastructure de Colmar

03.89.21.88.78

Mél : usid.colmar@gmail.com

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 :

Direction Départementale des Finances Publiques du Haut-Rhin

Division France Domaine

Cité Administrative – Bât. J

3 rue Fleischhauer

68026 COLMAR CEDEX

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.

4 – CONFIDENTIALITE

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

5 – 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.

6 – 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 SIS :

AVENUE DU GENERAL DE GAULLE A COLMAR

« **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 aux paragraphes II (candidats) et IV- 1 (contenu des propositions) ainsi qu'une offre de prix. (voir l'annexe récapitulante la liste des pièces à joindre).

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 Départementale des Finances Publiques du Haut-Rhin

Division France Domaine

Cité Administrative – Bât. J

3 rue Fleischhauer

68026 COLMAR CEDEX

7 – DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES

date et heure limite des candidatures :

Le 2 septembre 2011 à 12 heures

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

**8 – DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES
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 pendant une durée qui ne saurait être inférieure à 6 mois. 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.

IV – PROCEDURES DE L'APPEL A CANDIDATURES

1 – CONTENU DES PROPOSITIONS

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

A- Données juridiques

1) La proposition du candidat **prend la forme d'une offre ferme et définitive** d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.

Aucune condition particulière ne pourra être demandée par le candidat choisi après notification par France Domaine de l'acceptation de son offre.

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

3) Dans cette offre, le candidat agréé exprèssement l'acte de vente.

4) Le candidat doit manifester sa volonté de signer l'acte de vente selon le calendrier qui lui sera indiqué.

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

B - Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- 1) le justificatif du cautionnement
- 2) les modalités de financement de l'opération

2 - 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 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, 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 d'organiser un second tour.

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

V - REALISATION DE LA VENTE

PAIEMENT DU PRIX - FRAIS A PAYER

1 – REALISATION 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.

A défaut d'exécution des charges et conditions de la vente, l'Etat a la faculté 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.

2 - MODE DE PAIEMENT DU PRIX

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

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 chèque de banque, d'un chèque certifié ou d'un virement bancaire.

Il sera restitué à l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique de vente la garantie à première demande annexée à l'offre.

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 tout comme à défaut 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.

3 - 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 les émoluments du notaire se rapportant à la vente.

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

VI - JURIDICTION COMPETENTE

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seuls sont compétents les tribunaux administratifs du lieu de situation de l'Immeuble soit le Tribunal Administratif de STRASBOURG.