



CESSION AMIABLE D'UN IMMEUBLE DE L'ETAT
SITUE FORT-DE-FRANCE
"SIMOUN"

CAHIER DES CHARGES DE CONSULTATION

SOMMAIRE

I – OBJET DE L’APPEL A CANDIDATURES	page 3
1 – Mode de la consultation	
2 – Désignation de l'immeuble	
3 – Urbanisme	
4 – Situation juridique de l'immeuble	
5 – Diagnostics concernant les constructions	
6 – Conditions particulières	
II – LES CANDIDATS	page 5
III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION	page 6
1 – Organisation des visites	
2 – Consultation du dossier	
3 – Confidentialité	
IV – PROCEDURES DE L’APPEL A CANDIDATURES	page 8
1 – Cautionnement de garantie	
2 – Indication relative au prix	
3 – Présentation des candidatures	
4 – Date limite de présentation des candidatures	
5 – Délai de validité des offres formulées par le candidat	
6 – Choix du candidat	
7 – Contenu des propositions	
V – REALISATION DE LA VENTE -PAIEMENT DU PRIX	page 11
1 – Réalisation de la vente	
2 – Mode de paiement du prix	
3 – Frais à payer en sus du prix	
VI – JURIDICTION COMPETENTE	page 12

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.

En cas d'accord, l'acte constatant la vente sera rédigé par le service régional de France Domaine et reçu, en la forme authentique par Monsieur le Préfet de la Martinique. Il sera publié à la conservation des hypothèques de Fort-de-France.

1 – MODE DE LA CONSULTATION

La consultation est organisée par :

La Direction Régionale des Finances Publiques
Service France Domaine
Jardin Desclieux – bd Général de Gaulle
97263 Fort-de-France cedex
0596 59 07 07

Ce service tient à disposition le cahier des charges et le dossier technique de l'Immeuble. L'État se réserve la possibilité, si nécessaire, d'enrichir la documentation en cours de procédure
Ces éléments sont consultables sur le site : www.budget.gouv.fr/cessions

2 – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

1) Parcelle cadastrée AC n°642: Parcelle de terrain d'une surface sis à Fort-de-France, route de Moutte, de 525m² sur laquelle a été érigée une construction en maçonnerie avec toiture terrasse sous couverture en tôles sur trois niveaux à usage d'habitation de 315 m² comprenant:

- au rez-de-chaussée: deux garages et deux caves

Observation: le rez-de-chaussée a été obstrué pour éviter les occupations illégales

- Au premier niveau: un séjour, une véranda, une cuisine, une salle d'eau, deux chambres et un WC
Accès par un escalier extérieur

- Au deuxième niveau : un séjour, une véranda, une cuisine, une salle d'eau, trois chambres et un WC, accès par un escalier extérieur

- Jardin privatif

Construction datant de 1967 rénovée en 1996.

2) Parcelle cadastrée AC n°643 : Parcelle de terrain de 25 m² située en bordure de la route de Moutte à côté de la parcelle AC n°642

Aucune servitude ne grève cet ensemble immobilier situé à la périphérie directe du centre ville de Fort de France en bordure de la route de Moutte.

3 – URBANISME

Certificat d'urbanisme mis sur le site : <http://www.budget.gouv.fr/cessions>

Etat des risques naturels et technologiques mis sur le site : <http://www.budget.gouv.fr/cessions>

Le plan de situation est consultable sur le site : <http://www.budget.gouv.fr/cessions>

4 – SITUATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

- **Bâtiment à usage d'habitation**, immeuble du domaine privé de l'État.
- **Purge du droit de priorité et de préemption.**

Une déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée le 12 mars 2010 par France Domaine au Maire de Fort-de-France afin de purger le droit de priorité institué par les articles L 240-1 et suivants du code de l'urbanisme, la mise en œuvre de ce droit excluant toute mise en œuvre ultérieure du droit de préemption.

Le délai de réponse de deux mois étant dépassé, la commune renonce donc tacitement à acquérir l'immeuble.

- **Propriété** : Les parcelles cédées sont détachées d'un ensemble plus vaste appartenant à l'État depuis plus de trente ans et en tout cas antérieurement à 1956.

5 -DIAGNOSTICS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Tous les rapports sont consultables sur le site <http://www.budget.gouv.fr/cessions>

L'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation impose au vendeur de tout ou partie d'un immeuble bâti de fournir en annexe de la promesse de vente un dossier de diagnostics techniques portant, notamment, sur le risque d'exposition au plomb et sur le constat de présence ou d'absence d'amiante.

Diagnostic technique amiante : Le vendeur déclare qu'il a fait procéder aux recherches visées à l'article 10-1 dudit décret modifié; il résulte d'un rapport de diagnostic amiante en date du 10 décembre 2008, effectué par la SOCOTEC Rue Piétonne – immeuble Torpille- 97200 Fort de France, et qu'il a été trouvé de matériaux contenant de l'amiante sous forme d'une canalisation intérieure en amiante ciment.

Les travaux de désamiantage ont été effectués par la société SOGEDEX – Morne Pavillon – Gondeau – 97232 Lamentin, et le plan de retrait n° 0906 rendu le 2 février 2009.

Diagnostic technique parasitaire réalisé par la SOCOTEC Rue Piétonne – immeuble Torpille- 97200 Fort de France : Présence de termites sans dégradations préjudiciables

Le diagnostic des installations électriques a été établi par la compagnie européenne d'expert (CEE) en date du 21 mai 2010.

Le diagnostic plomb : l'immeuble Simoun construit en 1967 n'est pas soumis à la loi du 9 août 2004.

Aucun **diagnostic de performance énergétique** ne sera délivré à l'acquéreur, aucune société de Martinique ne l'effectuant. L'acquéreur fera son affaire personnel et renonce à tout recours contre le vendeur en la matière.

Etat des **risques naturels et technologiques** établi par l'État : aléa moyen (mouvement)

6 – CONDITIONS PARTICULIERES

1. **Conditions suspensives** : la vente est réalisée sans condition suspensive
2. **Situation d'occupation** : l'immeuble est cédé libre de toute occupation.
3. **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.
4. **Charges supplémentaires** : pour éviter les occupations illégales, l'immeuble est obstrué au rez-de-chaussée. Les frais de dégagement seront à la charge de l'acquéreur. Vendu en l'état.
5. **Assurance** : L'acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter de son acquisition.

II – LES CANDIDATS

Sont exclues les personnes notoirement insolvables ou interdites des ventes domaniales.

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 :**

Pour personne physique

- Nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques, nationalité, profession, régime matrimonial ou régime juridique prévu dans la convention de pacs le cas échéant.

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

- Joindre une copie de la carte d'identité ou du passeport du et/ou des candidats. Pour les personnes mariées un extrait d'acte de mariage est également nécessaire; Pour les personnes unis par un pacs, convention de pacs.
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait ses obligations fiscales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.

Pour personne morale

- 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,
- Extrait du Kbis, 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 ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.
- 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 : les candidats sont invités à démontrer ces aptitudes par tous moyens adaptés.
- 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 ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
- Nature du projet.

• 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 – ORGANISATION DES VISITES

Les candidats peuvent visiter l'Immeuble sur rendez-vous après en avoir formulé la demande (orale, écrite ou par courriel) auprès de la:

Direction Régionale des Finances Publiques - Service France Domaine
- Jardin Desclieux – bd Général de Gaulle - 97263 Fort-de-France cedex –
0596 59 07 07

courriel: aurelie.gayet@dgfip.finances.gouv.fr

ou

Mme Lucien (Ministère de la Défense) et Mme Sinama: 0596 39 52 69/70

Visite de l'immeuble dès semaine 34 sur RDV

2 – 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
Service France Domaine
Jardin Desclieux – bd Général de Gaulle
97263 Fort-de-France cedex

Mlle GAYET ou M. PUICHAUD

De même, les documents peuvent être consultés sur le site Internet :
<http://www.budget.gouv.fr/cessions>

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.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserves 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 – CONFIDENTIALITE

Les candidats et leurs conseils ou toutes personnes intervenant pour leur compte s'engage à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente. A cet égard, le simple fait de participer aux visites vaut accord de confidentialité.

IV – PROCEDURES DE L'APPEL A CANDIDATURES

1 – CAUTIONNEMENT DE GARANTIE

Les candidats qui souhaitent prendre part au présent avis d'appel d'offres doivent verser une garantie, fixée à 10 000 €uros, à constituer au plus tard au moment du dépôt de l'offre.

Au moyen de:

- 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 régionale des Finances publiques,
- Soit d'un Virement au compte ci-dessus indiqué :

Relevé d'identité bancaire			
TITULAIRE	DRFIP DE LA MARTINIQUE		
DOMICILIATION	Jardin desclieux - Fort-de-France Cedex		
CODE BANQUE	CODE GUICHET	N° DE COMPTE	CLE RIB
45159	00005	3A000000000	08
Identification internationale			
IBAN	FR76-4515-9000-053A-0000-0000-008		
Identifiant Swift de la BDF			

Cette garantie doit être

- Soit déposée obligatoirement, contre récépissé délivré par ce service à la caisse de :

La Direction Régionale des Finances Publiques
Service France Domaine
Jardin Desclieux – bd Général de Gaulle
97263 Fort-de-France cedex

- Soit transmise par courrier à cette même adresse par lettre avec accusé de réception.

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, la caution leur est remboursée exclusivement par virement bancaire par le service comptabilité de la Direction régionale des finances publiques sur simple demande écrite de leur part, accompagnée de la lettre leur notifiant le refus de leur offre, du récépissé de dépôt de cautionnement visé ci-avant et d'un relevé d'identité bancaire (RIB). Cette restitution est effectuée exclusivement par virement bancaire et ne porte en aucun cas d'intérêts.

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 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 SIMOUN :
« 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 IV-7 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 :

La Direction Régionale des Finances Publiques
France Domaine
Jardin Desclieux – bd Général de Gaulle
97263 Fort-de-France cedex

4 – DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES

15 novembre 2010 à 12h (heure Martinique)

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

5 – DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES PAR LE CANDIDAT

L'offre de contracter des candidats, 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.

6 – 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 a financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué. France Domaine pourra refuser une demande de substitution.

7 – 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 agrée expressément les termes du présent cahier des charges et de l'acte de vente faisant partie du dossier de consultation <http://www.budget.gouv.fr/cessions>
- 4) Le candidat doit manifester sa volonté de signer l'acte de vente dans le mois qui suit la réception de la lettre l'informant que sa candidature a été retenue.
- 5) L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

B – Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir:

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

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.

Les parties régulariseront une promesse de vente dans le mois de la désignation du candidat et réitéreront la promesse par acte authentique notarié dans le mois de la réalisation de la dernière des conditions suspensives.

A défaut d'exécution des charges et conditions de la vente, l'État 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 du prix d'acquisition doit être effectué comptant, en totalité, au plus tard le jour de la signature de l'acte de vente établi par France Domaine et reçu en la forme authentique par le Préfet de Martinique: règlement soit au moyen d'un chèque de banque soit par virement bancaire.

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.

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 en vigueur.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, 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 du code général de la propriété des personnes publiques, L.3211-12 du Code général de la propriété des personnes publiques et R.132 à R.134 du code du domaine de l'État. Dans cette hypothèse, l'État retrouve sa liberté et le montant du cautionnement de garantie 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 transfert de propriété, toutes les taxes ainsi que tous les frais et salaires du Conservateur des Hypothèques se rapportant à la vente.

Il fait son affaire personnelle 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, seul est compétent le tribunal administratif de Fort-de-France.