



CESSION D'UN IMMEUBLE DE L'ETAT

SITUE AU

9 RUE DE DEZOBRY

A

SAINT-DENIS

**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
 - 5 – Choix du candidat
- 6 – Contenu des propositions

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

V – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 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.

En cas d'accord, l'acte constatant la vente de l'immeuble sera rédigé par le service départemental de France-Domaine et publié au 2ème bureau des hypothèques de Bobigny.

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 de Seine Saint Denis

Service France Domaine

15/17 Promenade Jean ROSTAND

93000 BOBIGNY

tgdomaine093@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 - désignation de l'immeuble

Dans un immeuble en copropriété sis 9 rue de Dezobry à **SAINT-DENIS**, édifié en 1910 en briques , élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages, couverture en zinc, cour à l'arrière

• Les lots n° 35, 69,88,95

Référence cadastrale : Section AB n°73 pour 849 m²

→ au rez-de-chaussée du bâtiment , un local commercial sur rue comprenant :

- une grande salle surélevée par rapport au niveau de la rue, avec baies vitrées et rideau motorisé, lino au sol, un petit bureau aveugle avec étagères, un escalier d'accès au sous-sol.

en contrebas, trois bureaux séparés , avec lino au sol, dont un avec lavabo, un bloc sanitaire carrelé avec lavabo, WC et douche., une petite cuisine carrelée avec évier inox et plaques de cuisson, à l'arrière cour cimentée.

→ au sous-sol, une salle avec lino au sol, éclairage naturel par soupiraux sur rue, une petite salle de rangement, un dégagement.

Chauffage électrique par convecteurs, faux plafond, VMC, fenêtres en bois double vitrage avec volets coté cour, prises informatiques et téléphoniques dans les bureaux.

L'ensemble, entièrement refait en 1999, est en état d'entretien correct.

Superficie :

Rez-de-chaussée : 80 m²

Sous-sol : 26 m²

L'immeuble est cédé libre de toute occupation.

3 - urbanisme

La commune de **SAINT-DENIS** a délivré les renseignements d'urbanisme RU n° **930 66 09 A 0377** le 21 juillet 2009.

- Il est situé, en zone UAa au POS approuvé le 28 mai 1979, mis en révision et modification du 24 octobre 2002.

Il existe des contraintes archéologiques (Code 1620), une nappe phréatique est proche et il existe une servitude aéronautique de dégagement NGF 120.

La parcelle est située dans une zone affectée par le bruit relatif aux infrastructures terrestres fixé par arrêté préfectoral du 13 mars 2000, pour laquelle les informations sur le niveau sonore de référence déterminé en fonction de la catégorie de l'infrastructure est disponible à la Mairie de Saint-Denis.

Ces documents sont consultables sur le site des cessions immobilières de l'Etat.

la situation aux regards des risques naturels ou technologiques ;

L'arrêté préfectoral n° 07-3661 du 03 octobre 2007, indique que **l'IMMEUBLE** est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels :

Les risques naturels à prendre en compte sont les mouvements de terrain.

prescrit le 23 juillet 2001 et révisé le 17 janvier 2005 notamment au regard des mouvements de terrains dus au retrait - gonflement des argiles.

Approuvé le 18 avril 1995, notamment au regard des mouvements de terrains liés à la dissolution du gypse.

4- diagnostics

Réglementation relative à l'amiante :

Un diagnostic technique amiante a été établi par la société **AC ENVIRONNEMENT**, 4 rue des Capucines 42.120 LE COTEAU , en date du 4 mai 2006, aux termes duquel il n'a pas été repéré de produits et matériaux contenant de l'amiante.

Risques d'exposition au plomb :

Les textes

Loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 et décrets n° 99-483 et 99-484 du 9 Juin 1999, concernant la lutte contre le saturnisme.

Ces dispositions comportent notamment l'obligation d'annexer un constat des risques d'exposition au plomb à tout acte de vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1949 et situé dans une zone à risque d'exposition au plomb.

Les parties communes de l'immeuble présente des traces de pollution, ainsi qu'il résulte du rapport établi par la société ARCALIA le 28 août 2006.

Des revêtements dégradés contenant du plomb ont été décelés et constituent une accessibilité au plomb au sens de l'article R.32-2 du Code de la Santé Publique.

Etat parasitaire : LUTTE CONTRE LES TERMITES

La loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 instaure une impossibilité pour le **VENDEUR** d'un immeuble situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme délimitée par arrêté préfectoral de s'exonérer de la garantie des vices cachés résultant de la présence de

termite sauf pour lui à remettre à ses frais à l'acquéreur un rapport sur l'état parasitaire de moins de six mois devant être annexé à l'acte de vente.

L'immeuble dont il s'agit ne se trouve pas à ce jour dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral comme étant considérée comme contaminée par des foyers de termites ou susceptible de l'être à court terme.

- Information sur l'état de l'installation intérieure d'électricité :

Les textes

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.

Déclaration du Vendeur

Le Vendeur déclare que l'Immeuble n'est pas affecté à usage d'habitation, dès lors l'article L 134-6 du Code de la construction de l'habitation ne trouve pas à s'appliquer aux présentes.

- Diagnostic de performance énergétique

Les textes

Les parties reconnaissent avoir été informées de ce que les articles L 134-1 à L 134-5 du code de la construction et de l'habitation (instaurés par la loi n° 2004-1643 du 9 décembre 2004) prévoient, l'obligation pour le Vendeur de biens et droits immobiliers, de fournir à l'Acquéreur, un diagnostic de performance énergétique.

Ledit diagnostic est consultable.

- Information sur l'état de l'installation intérieure de gaz naturel :

Les textes

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Déclaration du Vendeur

Le Vendeur déclare que l'Immeuble n'est pas affecté à usage d'habitation, dès lors l'article L 134-6 du Code de la construction de l'habitation ne trouve pas à s'appliquer aux présentes.

5 – usage

L'article L. 240-1 du code de l'urbanisme crée en faveur des communes un droit de priorité sur tout projet de cession d'un immeuble situé sur leur territoire et appartenant à l'Etat. Conformément aux dispositions de l'article L. 240-3 du code de l'urbanisme, les communes doivent exercer leur droit dans les deux mois de la date à laquelle l'Etat leur a notifié son intention d'aliéner l'immeuble.

Le droit de priorité a été notifié à Plaine Commune le 15 juillet 2009.

Par lettre du 30 juillet 2009, Monsieur le Président de Plaine Commune a expressément renoncé à l'exercer.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article L. 240-3 du code de l'urbanisme.

7- TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire le jour de la vente régularisée par acte authentique.

Il en aura la jouissance le même jour par la prise de possession réelle.

8- 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.

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 **50.000 € 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 :

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA SEINE SAINT DENIS

13 Esplanade Jean MOULIN

93.009 BOBIGNY CEDEX

Relevé d'identité bancaire

Titulaire : Direction départementale des finances publiques de Bobigny (SEINE-SAINT-DENIS)			
Domiciliation : Banque de France de PANTIN			
Identification nationale (RIB)			
Code banque	Code guichet	N° de compte	Clé RIB
30001	00934	A9300000000	37
Identification internationale			
IBAN FR45 3000 1009 34A9 3000 0000 037			
Identifiant Swift de la BDF (BIC) BDFEFRPPCCT			

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 Direction départementale des finances publiques de Seine-Saint-Denis .**

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 locaux peuvent être visités aux dates suivantes :

- **le MERCREDI 13 OCTOBRE 2010 de 10 h à 12 heures et le MERCREDI 20 OCTOBRE 2010 de 10 h à 12 heures**
- .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 par courriel

(objet du message : 9 rue Dezobry à **SAINT-DENIS, lots n° 35, 69,88,95**)

:

Service FRANCE DOMAINE

tgdomaine093@dgfip.finances.gouv.fr

mireille.laprononciere@dgfip.finances.gouv.fr

marcelle.morel@dgfip.finances.gouv.fr

téléphone : 01 49 15 52 36
01 49 15 52 75

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 – PROCEDURES 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 :

SIS A SAINT-DENIS- 9 RUE DEZOBRY

lots n° 35, 69,88,95

« **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 :

SERVICE FRANCE DOMAINE

15/17 promenade jean Rostand 93000 BOBIGNY

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

au plus tard le 15/11/2010 à 15 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 www.budget.gouv.fr/cessions

4°) Le candidat doit manifester sa volonté de signer l'acte de vente dans les trente jours de la réception de la notification de l'acceptation de sa candidature (accusé de réception faisant foi)

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.

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.

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 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, seuls sont compétents les tribunaux de Seine-Saint-Denis.