

VENTE D'IMMEUBLE

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

I – OBJET

II – INFORMATIONS PRATIQUES

- II-1 – Renseignements
- II-2 – Visites
- II-3 – Consultation du dossier

III – LES IMMEUBLES

- III-1 – Désignation des immeubles
 - III-1-1 – Adresses
 - III-1-2 – Descriptifs
- III-2 – Situations d'occupation
- III-3 – Urbanisme
- III-4 – Diagnostics immobiliers
- III-5 – Evaluation des domaines

IV – PROPOSITIONS DES CANDIDATS

- IV-1 – Identité du candidat
 - IV-1-1 – Pour les candidats personne physique
 - IV-1-2 – Pour les candidats personnes morales
 - IV-1-3 – Si le candidat acquéreur appartient à un groupe
 - IV-1-4 – Si le candidat acquéreur est étranger
- IV-2 – Capacité du candidat
 - IV-2-1 – Pour les entreprises individuelles
 - IV-2-2 – pour les entreprises appartenant à un groupe
- IV-3 – Indication relative au prix
- IV-4 – Présentation des candidatures
- IV-5 – Date limite de présentation des propositions d'achat des candidats
- IV-6 – Délai de validité des propositions d'achat formulées par les candidats
- IV-7 – Contenu des propositions d'achat
- IV-8 – Garantie du vendeur
- IV-9 – Engagement du candidat

V – CHOIX DU CANDIDAT

VI – PAIEMENT DU PRIX ET DES FRAIS

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

VII – REDACTION DES ACTES

VIII – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

I – OBJET

Le Département, en vue de la vente amiable d'ensembles immobiliers dont il est propriétaire, lance une mise en concurrence auprès d'acquéreurs potentiels.

Les modalités de cette consultation sont présentées dans ce cahier des charges, complété par l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives aux immeubles concernés.

Cette vente fait l'objet de deux lots.

II – INFORMATIONS PRATIQUES

II-1 – Renseignements

Pour tous renseignements, s'adresser au :

Conseil Départemental de la Vendée

40 rue du Maréchal Foch
85923 la Roche sur Yon cedex 09
ventes.immobilieres@vendee.fr

Direction des Moyens Généraux

Directrice
Muriel VILAIN
Tél : 02.28.85.83.61
muriel.vilain@vendee.fr

Gestionnaire de patrimoine
Christine PRUNAUT
Tél : 02.28.85.83.54
christine.prunault@vendee.fr

ou Chargée de mission Juridique
Sophie BROTONS
Tél : 02.28.85.83.57
sophie.brotons@vendee.fr

II-2 – Visites

Les candidats peuvent visiter les immeubles sur rendez-vous, après en avoir formulé la demande (écrite, par courriel, ou par téléphone) auprès de la Direction des Moyens Généraux – Conseil Départemental de la Vendée à La Roche-sur-Yon (voir coordonnées ci-dessus).

II-3 – Consultation du dossier

Le dossier est consultable à l'Hôtel du Département, 40 rue Foch à la Roche-sur-Yon ou sur le site internet du Département <http://www.vendee.fr>

III – LES IMMEUBLES

III-1 – Désignation des immeubles

III-1-1 Adresses

Ces ensembles immobiliers se situent :

- Lot 1 : 6 rue du Tertre – 85120 LA CHATAIGNERAIE, propriété cadastrée section AE 561 (00a 05ca), 563 (00a 14a) et 564 (03a 66ca) pour une contenance totale de 385 m² dont surface habitable de 149 m².
- Lot 2 : Route de Pouzauges – 85390 CHEFFOIS, propriété cadastrée section B 1964 (18a 62ca), 1961 (06a 32ca), 1959 (01a 84ca), 726 (09a 95ca) et 1955 (02a 86ca) pour une contenance totale de 3 959m² dont surface habitable de 140m².

III-1-2 Descriptifs

Une fiche descriptive est jointe à chaque lot.

III-2 – Situations d'occupation

Les immeubles sont cédés libres de toute occupation.

III-3 – Urbanisme

Dispositions applicables au plan local d'urbanisme.

III-4 – Diagnostics immobiliers

Conformément aux dispositions en vigueur, les diagnostics amiante, plomb, état parasitaire, énergétique, bilans électriques, bilan gaz et état des risques et pollutions ont été réalisés et leurs conclusions sont indiquées sur les fiches diagnostics jointes à chaque lot pour ceux ayant été effectués.

Le rapport détaillé de chaque diagnostic est disponible sur demande (écrite ou par courriel) auprès de la Direction des Moyens Généraux – Conseil Départemental de la Vendée à La Roche-sur-Yon (voir coordonnées supra II-1).

III-5 – Evaluation des domaines

Conformément à l'article L.3213-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Département a sollicité le service du Domaine pour obtenir l'avis sur chacun des bâtiments mis en vente :

- Lot 1 : 6 rue du Tertre – 85120 LA CHATAIGNERAIE évalué le 05/03/2019 à **102 000 € (cent deux mille euros)**.
- Lot 2 : Route de Pouzauges – 85390 CHEFFOIS évalué le 12/06/2019 à **85 000 € (quatre vingt cinq mille euros)**

Chaque avis du Domaine est disponible sur demande (écrite ou par courriel) auprès de la Direction des Moyens Généraux – Conseil Départemental de la Vendée à La Roche-sur-Yon (voir coordonnées supra II-1).

IV – PROPOSITIONS DES CANDIDATS

IV-1 – Identité du candidat

L'identité du candidat devra être présentée ainsi qu'il suit, accompagnée le cas échéant des documents désignés.

IV-1-1 – Pour les candidats personnes physiques :

- Identité complète : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques et électroniques, fax, nationalité, profession.

IV-1-2 – Pour les candidats personnes morales :

- Extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
- Dénomination détaillée, capital social, siège social, coordonnées,
- Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal/légaux, ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s),
- Statuts à jour, datés et 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

IV-1-3 – Si le candidat acquéreur appartient à un groupe :

- Les renseignements et documents demandés au IV-1-2,
- Nom du groupe.

IV-1-4 – Si le candidat acquéreur est étranger :

- Les renseignements et documents demandés au IV-1-2 et éventuellement au IV-1-3,
- Un avis juridique (Legal Opinion) en langue française 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.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition.

IV-2 – Capacité du candidat

Le candidat doit mentionner, dans sa proposition, ses partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats...)

Le candidat est invité à faire valoir et à apporter les preuves par tous moyens de sa capacité financière à réaliser l'opération d'acquisition envisagée.

En outre, il est demandé aux entreprises candidates de donner les informations suivantes :

IV-2-1 – Pour les entreprises individuelles :

- Le chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années sociales
- 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,
- 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.

IV-2-2 – Pour les entreprises appartenant à un groupe, en plus des documents ci-dessus énumérés :

- La part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier.

IV-3 – Indication relative au prix

L'unité monétaire du contrat de vente est l'Euro. Le prix contenu dans l'offre sera exprimé dans cette monnaie en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

IV-4 – Présentation des candidatures

Les offres seront envoyées par pli recommandé avec accusé de réception ou remises contre récépissé, du lundi au vendredi, de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00, à l'adresse suivante :

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA VENDEE
Direction des Moyens Généraux
40 rue du Maréchal Foch
85923 La Roche sur Yon cedex 9

Les candidats transmettent leur offre sous enveloppe.

L'enveloppe doit comporter la mention « **Ne pas ouvrir — Direction des Moyens Généraux - Vente d'immeubles départementaux** », ainsi que la mention « **Offre pour l'acquisition du (ou des) lot(s) ...** ».

Cette enveloppe contiendra :

- Les documents visés au IV-1 et IV-2.
- La proposition d'achat

Cette proposition d'achat sera rédigée exclusivement et entièrement en langue française. Elle doit être datée 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).

IV-5 – Date limite de présentation des propositions d'achat des candidats

Lundi 9 septembre 2019 à 17 heures

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

IV-6 – Délai de validité des propositions d'achat formulées par le candidat

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

IV-7 – Contenu des propositions d'achat

Le candidat doit formuler une proposition contenant les informations suivantes :

A - Informations 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.

2°) Le candidat doit manifester sa volonté de signer l'acte de vente dans le délai qui sera fixé par le Département lors de la notification de l'acceptation de l'offre.

3°) L'offre et ses annexes doivent être établies entièrement et exclusivement en langue française.

B - Données financières

Pour être valable, la proposition d'achat doit contenir :

- l'identité du candidat (cf. IV – 1)
- les justificatifs des capacités financières du candidat (cf. IV – 2)
- les modalités de financement de l'opération.

C – Prix

Le prix d'acquisition proposé par le candidat pour un ou plusieurs lots devra être net de tous frais et taxes diverses.

D – Projet

Le candidat doit exposer succinctement le projet et les motivations de sa proposition d'achat pour chaque lot dont il se porte acquéreur.

IV-8 – Garantie du vendeur

Le candidat est informé que si sa proposition est retenue, la vente sera conclue sans autre garantie que la garantie d'éviction.

IV-9 – Engagement du candidat

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.

Le candidat reconnaît et accepte qu'en soumettant une proposition d'achat, il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de sa part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété de l'immeuble.

Tout candidat s'engage, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité d'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

V – CHOIX DU CANDIDAT

Il est précisé que seront exclus les candidats notoirement insolvable ou interdits de ventes domaniales. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme.

Le Département choisit librement l'acquéreur. Son choix s'oriente vers la proposition financièrement la plus avantageuse compte-tenu des capacités financières du candidat et de son projet. Il apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

Le Département se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux propositions d'achat reçues, sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

En fonction des propositions d'achat présentées, le Département se réserve le droit de procéder à des consultations supplémentaires auprès de candidats retenus, dont les modalités leur seront présentées. Le Département n'aura pas à justifier sa décision d'organiser ces consultations supplémentaires.

Il est précisé que le Département, en cas de propositions non satisfaisantes, pourra organiser une ou plusieurs nouvelle(s) consultation(s) selon des modalités à définir.

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

VI – PAIEMENT DU PRIX ET DES FRAIS

VI-1 – Mode de paiement du prix

Le prix d'acquisition est payé le jour de la signature de l'acte authentique 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 Payeur départemental au taux légal majoré d'un point.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, le Département 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, le Département retrouve sa liberté.

VI-2 – Frais à payer en sus du prix

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes et salaire 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.

VII – REDACTION DES ACTES

La rédaction de l'acte de vente sera confiée à un notaire. La signature de l'acte devra intervenir dans les meilleurs délais à compter de la notification du choix du Département au

candidat retenu, étant précisé que celui-ci s'engage à répondre par retour au notaire dès que celui-ci proposera une date de signature.

VIII – 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 Nantes (6 allée Ile Gloriette, BP 24111 – Nantes cedex).