

# CAHIER DES CHARGES

## Vente d'immeuble

### CONTACTS :

Conseil Départemental de la Vendée  
40 rue du Maréchal Foch  
85923 la Roche sur Yon cedex 09  
patrimoine-dmg@vendee.fr

### **Direction des Moyens Généraux**

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

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

## **ARTICLE 1 - OBJET DE LA PROCEDURE**

En vue de la vente amiable d'un ensemble immobilier appartenant à son domaine privé, le Département lance une mise en concurrence préalable des acquéreurs potentiels.

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

Cette vente fait l'objet d'un lot.

## **ARTICLE 2 – BIEN MIS EN VENTE**

### **1. Désignation de l'immeuble**

#### **1.1. Adresse**

Cet ensemble immobilier se situe :

<b><u>Lot 1</u></b>	Chemin de l'Herbaudière – 85430 AUBIGNY LES CLOUZEUX	Propriété cadastrée section ZR n° 138 (3a 24 ca) pour une contenance totale de 324m <sup>2</sup> et une surface habitable de 120m <sup>2</sup> sur deux niveaux.
---------------------	--	--

Une fiche descriptive est jointe en annexe.

#### **1.2. Situation d'occupation**

L'immeuble est cédé libre de toute occupation.

#### **1.3. Urbanisme**

Dispositions applicables au plan local d'urbanisme.

Le certificat d'urbanisme 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).

### **2. Diagnostics immobiliers**

Conformément aux dispositions en vigueur, les diagnostics état parasitaire, énergétique, état des risques et pollutions, assainissement collectif ont été réalisés.

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).

### **3. Evaluation de France Domaine**

Conformément à l'article L.3213-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Département a sollicité le service du Domaine pour obtenir l'estimation de la valeur vénale du bâtiment mis en vente :

<b><u>Lot 1</u></b>	Chemin de l'Herbaudière – 85430 AUBIGNY LES CLOUZEUX évaluée le 21/10/2019 à <b>220 000 €</b> (deux cent vingt 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).

### **ARTICLE 3 – MODALITES PRATIQUES DE LA CONSULTATION**

#### **1. Retrait 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> (rubrique e-services > Ventes immobilières).

#### **2. Visite des lieux**

Les candidats peuvent visiter l'immeuble sur rendez-vous, après en avoir formulé la demande (écrite ou par courriel) auprès de la Direction des Moyens Généraux – Conseil Départemental de la Vendée à La Roche-sur-Yon ou à l'adresse [patrimoine-dmg@vendee.fr](mailto:patrimoine-dmg@vendee.fr).

Les visites pourront se tenir jusqu'au 26 février 2021.

Les candidats pourront également s'informer de la situation des lieux en consultant le plan annexé à la présente consultation. En tout état de cause, les candidats sont réputés avoir pris connaissance des lieux au moment du dépôt de leur dossier.

### **ARTICLE 4 – MODALITES DE REPONSE**

Les candidats doivent avoir remis leur dossier de réponse avant :

**Le 5 mars 2021 à 17 heures**

- Soit par pli recommandé ;
- Soit par remise en mains propres contre récépissé ;

Ne seront pas retenus les dossiers qui :

- seraient remis après la date et l'heure limite fixées ci-dessus,
- ceux remis par voie électronique,
- ou ceux remis sous enveloppe non cachetée.

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  
Pôle Finances et Ressources  
Direction des Moyens Généraux  
40 rue du Maréchal Foch  
85923 La Roche-sur-Yon cedex 9

Les candidats transmettent leur proposition sous pli cacheté. Le pli doit comporter la mention « *Ne pas ouvrir - Vente d'immeubles départementaux* », ainsi que la mention « *Offre pour l'acquisition du lot 1* ».

## **ARTICLE 5 - PROPOSITIONS DES CANDIDATS**

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).

**Elle prendra la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité et devra comporter au minimum :**

### **1. L'identité du candidat**

<b>Personnes physiques</b>	Identité complète : Nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques et électroniques, fax, nationalité, profession.
<b>Personnes morales</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,</li><li>- Dénomination détaillée, capital social, siège social, coordonnées,</li><li>- Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal/légaux, ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s),</li><li>- Statuts à jour, datés et certifiés conformes par le candidat acquéreur,</li><li>- 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</li><li>- Si la société candidate est étrangère : 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).</li></ul>

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.

### **2. La capacité du candidat**

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

Il est invité à faire valoir et à apporter les preuves par tous moyens de sa capacité financière à réaliser l'opération d'acquisition envisagée (modalités de financement de l'opération).

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

- **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.
  
- **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.

### **3. L'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.

### **4. Le projet**

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

## **ARTICLE 6 - DELAI DE VALIDITE DES PROPOSITIONS DES CANDIDATS**

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.

## **ARTICLE 7 – 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.

## **ARTICLE 8 – ENGAGEMENT DU CANDIDAT**

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.

## **ARTICLE 9 - CHOIX DU CANDIDAT**

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

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.

## **ARTICLE 10 - PAIEMENT DU PRIX ET DES FRAIS**

### **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.

### **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 également son affaire personnelle des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

#### **ARTICLE 11 - REDACTION DES ACTES**

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

#### **ARTICLE 12 - 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).