

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
Esplanade Charles de Gaulle
CS 71223
33074 BORDEAUX-CEDEX

CONSULTATION POUR LA VENTE DUN ENSEMBLE IMMOBILIER : UN BATIMENT A USAGE
D'HABITATION A SAINTE FOY LA GRANDE (GIRONDE)

Site S0281 immeuble 22 avenue de Verdun

DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES

Le lundi 29 Aout 2022 à 16H00

CAHIER DES CHARGES DE CONSULTATION

SOMMAIRE

TABLE DES MATIERES :

A. CONTEXTE GENERAL :	2
a. Objet de la consultation :	2
b. Présentation et désignation du lot.	2
B. LES CONDITIONS D'ACHATS ET DE CESSIONS :	3
C. ORGANISATION GENERALE DE LA CONSULTATION :	5
a. Forme de la consultation :	5
b. Déroulement du calendrier :	5
c. Les pièces du dossier de consultation :	5
d. Conditions de remises des offres :	6
D. CONTENU DU DOSSIER A REMETTRE PAR LE CANDIDAT ACQUEREUR	6
ANALYSES DES OFFRES ET CRITERES DE SELECTION	7
CLAUSE RESOLUTOIRE :	8

A. CONTEXTE GENERAL :

Le Département de la GIRONDE est propriétaire à la suite d'un acte d'acquisition du 28 mai 1991 auprès de la commune de SAINTE-FOY-LA-GRANDE par devant Maître Houzelot d'un ensemble immobilier 22 avenue de Verdun à Saint Foy La Grande, ancienne gendarmerie de la commune comprenant un immeuble à usage d'habitation, un immeuble administratif et des garages, désaffectée à la suite de la construction d'une nouvelle brigade territoriale de gendarmerie à Pineuilh. Cet ensemble immobilier n'ayant pas d'utilité pour les besoins du Département, il a été convenu de le vendre.

a. Objet de la consultation :

L'objet de la consultation est la mise en vente de l'immeuble à usage d'habitation et la partie garage, situé au 22 avenue de Verdun à Sainte Foy La Grande, sous la forme d'un seul lot, après réalisation d'une division de la parcelle, avec création de servitude d'accès.

b. Présentation et désignation du lot.

- Un immeuble d'habitation achevé en 1976. Composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages, comprenant des appartements de type F3, F4, F5 tous équipés d'un balcon. Au RDC 1 F3 / 1 F4 / 1 F5. Au premier étage 2 F4 / 1 F5. Au deuxième étage 1 F4 / 1 F5. La surface de plancher totale est d'environ 870 m².
- Un immeuble annexe de 6 garages individuels achevé en 1976 de 96m².

Il sera présenté ci-dessous les servitudes de droit privé connues par le vendeur. Le vendeur déclare que les immeubles ne font l'objet d'aucune autre servitude que celles relatées ci-après.

Dans l'acte reçu par Maître BECHU le 23 mai 1962, figurait ce qui suit, littéralement rapporté :

Il est fait ici observé qu'en plus des servitudes dont il sera ci-après parlé, l'acquéreur devra personnellement :

- *Recevoir et assurer l'évacuation des eaux de pluie provenant des toitures lui appartement. Il en sera de même pour les eaux usées.*
- *Participer pour moitié aux frais de construction d'un mur de séparation avec le lot n°2. Ledit mur devra avoir une épaisseur de trente centimètres et devra être élevé jusqu'à hauteur de la toiture.*
- *Supprimer toutes les installations électriques existant actuellement dans le lot vendu et procéder à leur remplacement par du matériel neuf. Les frais de branchement sur le réseau étant entièrement à la charge de l'acquéreur.*
- *Supprimer également toute conduite ou canalisation d'eau qui pourrait être commune avec le lot n°2. Les frais de branchement d'eau par la ville seront à la charge de l'acquéreur.*
- *Participer par moitié aux frais de fermeture de trois portes existant actuellement entre les lots n°1 et 2.*

Dans un acte de vente du 29 mars 1952, passé devant Maître VICQ, notaire à Sainte Foy La Grande, il existe les clauses ci-après littéralement retranscrites :

- *Une maison d'habitation située à Sainte Foy La Grande, impasse Louis Pasteur n°48 comprenant rez-de-chaussée avec garage, premier étage avec grenier au-dessus, cour au couchant, confrontant : du nord aux vendeurs par un mur entièrement mitoyen, du couchant à l'impasse Pasteur avec retour formant le fonds de ladite impasse et un parc d'agrément appartenant aux héritiers PLANTEAU, du midi à la cour et à la maison vendu par Monsieur et Madame REGNIER à Monsieur CAMLONG le mur de séparation des deux cours et des deux bâtiments étant entièrement mitoyens, et du levant à un chai appartenant aux vendeurs, le mur de séparation devant rester mitoyen jusqu'à hauteur de vingt centimètres au-dessus du chéneau qui reçoit les eaux de la toiture de ce chai.
La partie supérieure de cette façade au levant, aérée et éclairée par cinq fenêtres ouvrant sur*

ladite toiture est attribuée à l'acheteur en toute propriété.

Les vendeurs s'interdisent de porter obstacle à l'usage normal de ces ouvertures par une construction élevée à une distance minima de huit mètres et qui dépasserait le niveau sus-indiqué.

Dans un acte de vente passée devant Maître MERLET, notaire à Sainte Foy La Grande, le 11 juillet 1952, il existe également les clauses ci-après littéralement retranscrites :

- *Le mur séparant l'immeuble vendu de celui qui, du côté nord reste la propriété des vendeurs, sera entièrement mitoyen, le mur du côté levant sera également mitoyen dans toute sa hauteur pour la partie touchant au Boulevard Gratiolet et sur une longueur de six mètres : au-delà de six mètres, la mitoyenneté sera limitée à la hauteur du cheneau qui recueille les eaux de toiture du bâtiment contigu dont ils restent propriétaires o d'y élever une construction à moins de huit mètres de distance, de manière qui soient maintenues dans leur état actuel les conditions d'éclairage et d'aération présentement assurées par les ouvertures existant au premier étage de l'immeuble vendu.*

Il est stipulé que les ouvertures sus-indiquées ne devront servir exclusivement qu'à ces deux usages et que le cheneau entretenu par les vendeurs ne devra recevoir aucun liquide ou objet quelconque pouvant entraver l'écoulement des eaux de la toiture du bâtiment contigu.

Les eaux provenant de la toiture de l'immeuble vendu devront continuer à être évacuées par la dalle et le tuyau de descente, directement sur la voie publique.

De nouvelles servitudes pourront être rajoutées à la suite d'une division du site.

B. LES CONDITIONS DE VENTE :

L'opération a pour objet de mettre en vente sur le marché l'immeuble sus désigné.

Toutes les opérations présentées par les candidats, d'aménagement, de changement d'affectation, de restructuration, de construction devront être compatibles avec les règles d'urbanisme applicables et les servitudes publiques.

La commune de Sainte Foy la Grande est soumise au règlement du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de Communes du Pays Foyen.

A titre d'information, le plan de zonage du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de Communes du Pays Foyen indique que le terrain est inscrit en tant que zone urbaine : Zone UA1 « zone urbaine et urbanisable », Il autorise l'usage de la semi continuité.

Il conviendra que les candidats s'informent des prescriptions applicables auprès de la ville de Sainte Foy La Grande. Le Département fournit dans le dossier de consultation une simple fiche identifiant le zonage et les servitudes publiques du site ainsi que les destinations possibles.

En revanche, il ne sera communiqué aucune information supplémentaire sur les règles d'urbanisme, l'aménagement, ou les servitudes publiques, le vendeur n'ayant aucune compétence en la matière. Il reviendra aux candidats de réaliser un dossier complet en demandant auprès de la mairie de Sainte Foy La Grande un certificat d'urbanisme opérationnel au titre de l'article L410- b du code de l'urbanisme.

L'immeuble sera vendu en l'état, libre de toute occupation. Il revient aux candidats acquéreurs d'évaluer l'état technique du bâtiment et ses équipements lors des visites qui seront effectuées dans les parties accessibles dans des conditions normales de sécurité.

L'immeuble d'habitation pourra être conservé dans sa destination actuelle pour des logements privés en locatif ou en accession à la propriété. Le candidat pourra proposer sous sa responsabilité une réhabilitation de l'immeuble ou une reconstruction avec maintien de la destination actuelle ou changement de destination partielle ou totale à l'exception de tout projet de logements locatifs sociaux.

La vente aura lieu sans aucune garantie quant à la nature du sol et du sous-sol ou quant à la solidité des constructions, sans aucune garantie de vices apparents ou cachés et avec toutes leurs servitudes, fussent-elles occultes, sans recours contre le vendeur, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour cause de dégradation ou mauvais état des lieux. Le vendeur n'est pas professionnel de l'immobilier.

L'acquéreur ne pourra de même prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix dans le cas où les contenances énoncées dans ce dossier de consultation ne seraient pas exactes, le plus ou le moins devant rester au profit ou à la perte de l'acquéreur, qui sera réputé, par le fait de l'adjudication, parfaitement connaître l'immeuble qu'il a souhaité acquérir.

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.

Le paiement du prix se fera en une seule fois par virement en la comptabilité du notaire, effectué au moment de la signature de l'acte de vente.

L'acquéreur aura la jouissance de l'immeuble à la signature de l'acte authentique constatant la vente définitive par la prise de possession réelle ; l'immeuble devant être libre à cette date de toute location ou occupation quelconque.

L'acquéreur devra payer tous les frais liés à l'acte et à sa publication ainsi que toutes les taxes et impôts afférents

Il est précisé que ce bien n'est pas soumis au régime de la TVA.

Concernant les risques et assurances : Le transfert des risques s'opérant dès l'instant où la vente sera conclue, l'acquéreur, devra, dès cet instant, faire assurer le bien contre l'incendie et tous autres risques.

L'acquéreur devra, dès son entrée en jouissance, faire son affaire personnelle de la souscription de tous contrats relatifs aux biens vendus, en ce qui concerne la concession ou la fourniture de l'eau et de l'électricité et de tout autre réseau.

Pour les conditions suspensives, La vente est soumise aux conditions habituelles d'exercice des droits de préemptions s'ils existent.

Le candidat acquéreur devra indiquer dans son dossier de candidature, les conditions suspensives à son profit pour la réalisation de la vente.

C. ORGANISATION GENERALE DE LA CONSULTATION :

a. Forme de la consultation :

La consultation prend la forme d'un avis d'appel de candidats à l'acquisition publié sur le site du Département www.gironde.fr catégorie « appels à projets » et fera l'objet d'un affichage en Mairie et sur le terrain 22 avenue de Verdun. Les dossiers d'offres d'achat pourront être retirés à l'accueil de l'immeuble Gironde : 1 Rue corps franc Pommies à Bordeaux ou sur le site Gironde.fr dans le délai imparti, à savoir impérativement avant le mardi 16 aout 2022. Les offres pourront être déposées à l'accueil de l'immeuble Gironde : 1 Rue corps franc Pommies à Bordeaux ou sur le site Gironde.fr jusqu'au lundi 29 aout 2022 16H00.

Les offres présentées par des personnes morales devront clairement présenter le montage juridique et financier, afin qu'on puisse identifier les propriétaires des parts sociales et l'origine des fonds engagés dans l'acquisition. Ces éléments seront fournis lors du dépôt du dossier ou à première demande, En l'absence de communication de ces éléments le Département pourra décider de rejeter l'offre.

b. Déroulement du calendrier :

La commercialisation du bien se fait en l'état. Le Département procédera au choix des candidats acquéreurs à l'issue de l'analyse des offres et des négociations qui feront éventuellement suite.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Lancement de la consultation le vendredi 13 mai 2022.

Le déroulement des visites :

- 1ere visite le vendredi 13 mai 2022 de 10H30 à 12H00 et de 14H00 à 16H00
- 2eme visite le vendredi 08 juillet 2022 de 10H30 à 12H00 et de 14H00 à 16H00

Aucune visite particulière ne sera organisée. Le Département ne devra pas être sollicité directement pour obtenir une visite particulière. Lors des visites les candidats devront présenter une pièce d'identité, ils devront respecter les consignes données par les agents départementaux. A défaut leur responsabilité sera engagée et les personnes ayant une conduite dangereuse devront quitter les lieux immédiatement.

Temps de la consultation : A déterminer

Remise des dossiers complets avec offres au plus tard le lundi 29 aout 2022 à 16H. Dernier délai.

c. Les pièces du dossier de consultation :

- Le cahier des charges
- Plan de situation
- Extrait cadastral, avec parcelle cadastrale
- Une fiche identifiant le plu et les destinations possibles
- Les plans du bâtiment
- Les diagnostics techniques
- Une promesse unilatérale d'achat à compléter et à signer

Le dossier de consultation pourra être retiré contre récépissé auprès de l'accueil du Département de la Gironde Immeuble Gironde 1 rue Corps Franc Pommiers, à Bordeaux de 8h00 à 17h30 du Lundi au vendredi sauf les jours fériés les services du Département étant fermés.

Il pourra être également consulté et téléchargé sur le site www.gironde.fr.
Les dossiers pourront être retirés que jusqu'au mardi 16 aout 2022 16h00.

Il ne sera communiqué aucune information technique ou administrative supplémentaire par les services du Département de la Gironde.

d. Conditions de remises des offres :

Les dossiers des candidats :

- Pourront être transmis sous pli cacheté par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 16 aout 2022 à 16h00 au Département de la Gironde Service du Patrimoine Immobilier 1 Esplanade Charles de Gaulle CS 71223, 33074 Bordeaux Cedex.
- Pourront être déposer sur le site du Département de la Gironde, Gironde.fr dans la catégorie appels à projets.
- Seront remis sous plis cacheté accueil Gironde Immeuble Gironde angle rue Corps Franc Pommiers, cours du Maréchal Juin à Bordeaux récépissé aux horaires suivants : De 8h30à 16h30.

Les offres seront présentées sous enveloppes cachetée, portant impérativement la mention en caractère lisibles :

« CONSULATION-SAINT FOY LA GRANDE- VENTE DU 22 AVENUE DE VERDUN-NE PAS OUVIRIR »

*Les dossiers de remis ou réceptionnés après la date et l'heure fixée ci-dessus ne seront pas retenus.
Il en sera de même pour les dossiers qui ne comporteraient pas la mention sus indiquée.*

D. CONTENU DU DOSSIER A REMETTRE PAR LE CANDIDAT ACQUEREUR

Pour être prise en considération, une proposition devra être formulée conformément aux dispositions décrites ci-dessous rédigée en français et en euros, et comprendre obligatoirement :

- L'identité du candidat acquéreur :

► Pour les personnes physiques :

Leur identité complète ; nom, prénoms, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial, PACS éventuellement.

Copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.

Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

Précision doit être faite du cadre dans lequel l'achat est envisagé.

► Pour les sociétés ou autres personnes morales de droit français :

▪ nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée, si appartenance à un groupe nom et organisme du groupe, et si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital, et copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.

▪ Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur et statuts à jour de toutes les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 25% du Capital ou des droits de vote du candidat acquéreur,

▪ Une copie certifiée conformes 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.

▪ Extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés.

▪ Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

• Les pièces du dossier :

- L'offre de prix pour l'acquisition du lot signé.
- Le présent dossier de consultation paraphé à chaque page.
- Une note signée précisant l'origine des fonds permettant l'acquisition du bien. Pour les personnes morales, le montage juridique et financier, permettant d'identifier les propriétaires des parts sociales et l'origine des fonds en gagés dans l'acquisition.
- Une attestation de l'administration fiscale indiquant que le candidat est à jour de ses impôts
- Une attestation de l'URSAFF indiquant que le candidat est à jour de ses cotisations.
- La promesse unilatérale d'achat complétée et signée.

Les pièces ci-dessus qui seraient manquantes devront être fournies à première demande dans un délai impératif de 48h00.

Les offres seront fermes, et ne pourront être rétractées jusqu'à ce que le Département de la Gironde ait informé le participant du rejet de son offre.

ANALYSES DES OFFRES ET CRITERES DE SELECTION

La sélection des candidats sera faite à la suite d'une analyse des propositions :

Il pourra décider d'éliminer les dossiers en raison du défaut de fourniture de certaines pièces énumérées à l'article D.

Les réponses qui s'avéreront non conformes aux modalités de consultation pourront être éliminées. Le candidat sera retenu sur la base de l'offre de prix.

Les offres seront évaluées de la manière suivante :

Le classement des offres sera fait suivant l'ordre de prix d'achat du plus élevé au moins élevé.

- En cas des conditions suspensives, l'offre concernée sera déclassée en abattant son montant d'un pourcentage de 5% par rapport à une offre d'un montant équivalent ou approchant sans ou avec moins de conditions suspensives.
- En cas d'offres arrivant à égalité en tête, les candidatures concernées seront remises en concurrence.

Les conditions suspensives suivantes seront éliminatoires :

- Demande de travaux ou de mise aux normes ou de conformité de la part du Département de la Gironde.

- La proposition sera soumise à l'approbation de la commission permanente du Conseil Départemental qui est souveraine.

La décision qui en résultera sera alors notifiée au candidat retenu sous la forme d'une levée d'option par le Département bénéficiaire de la promesse unilatérale d'achat.

Le Département de la Gironde se réserve le droit de ne pas donner suite à la présente consultation ou l'interrompre à tout moment et pour quelque motif que ce soit sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature que ce soit.

Le Département de la Gironde pourra rechercher de nouveaux candidats à l'acquisition par tout moyen qui lui semblera bon si les réponses ne sont pas jugées satisfaisantes.

La participation des candidats à la consultation ne donnera lieu à aucune indemnisation.

A noter : tous les frais et dépenses de toutes natures, directs ou indirects, liés à l'étude et à l'élaboration de projets en vue de l'acquisition de l'immeuble que le candidat pourrait avoir à supporter, y compris pour la recherche d'éléments d'information complémentaires à la documentation remise ou à sa vérification, resteront définitivement à sa seule charge, et ce, quelle soit l'issue de la procédure de consultation.

Les candidats dont l'offre n'aura pas été retenue reconnaissent au Département de la Gironde le droit de ne pas avoir à justifier sa décision et ils s'interdisent par avance d'exercer un quelconque recours à ce titre contre le Département de la Gironde.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

La participation des candidats à la consultation entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges.

En cas de non-exécution ou de non-respect par les acquéreurs de l'une des dispositions du présent cahier des charges ou de l'acte auquel il est annexé, la vente pourra être annulée de plein droit et ce sans mise en demeure préalable.