

**VENTE D'UN PLATEAU DE BUREAUX ET D'UN LOCAL D'ARCHIVES
DEPENDANT DU DOMAINE PRIVE DEPARTEMENTAL**

**IMMEUBLE SITUE A MONTARGIS (45200), 61 rue André Coquillet
Centre d'activités Saint Roch**

Cahier des charges en vue de la cession amiable
Modalités de la consultation et conditions de présentation des offres d'achat



Centre d'activités Saint Roch

SOMMAIRE

ARTICLE 1^{ER} – PREAMBULE

ARTICLE 2 – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

- 2.1 – Situation
- 2.2 – Composition

ARTICLE 3 – URBANISME

ARTICLE 4 – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

ARTICLE 5 – MISE A PRIX

ARTICLE 6 – CONDITIONS PARTICULIERES

- 6.1 – Conditions suspensives
- 6.2 – Occupation
- 6.3 – Garantie
- 6.4 – Assurances
- 6.5 – Impôt foncier
- 6.6 – Servitudes

ARTICLE 7 – ORIGINE DE PROPRIETE

ARTICLE 8 – PROCEDURE DE MISE EN VENTE

- 8.1 – Publicité
- 8.2 – Mandats de vente
- 8.3 – Visites
- 8.4 – Renseignements/Interlocuteurs
- 8.5 – Confidentialité

ARTICLE 9 – PRESENTATION DES OFFRES D'ACQUISITION ET REGULARISATION DE LA VENTE

- 9.1 – Forme de l'offre
- 9.2 – Contenu de la 2^{nde} enveloppe
 - Préambule
 - 9.2.1 – Informations relatives à l'identité du candidat acquéreur
 - 9.2.1 – Informations juridiques
 - 9.2.2 – Informations financières
 - 9.2.3 – Informations relatives au projet du candidat acquéreur
- 9.3 – Critères de jugement des offres
- 9.4 – Délai de validité des offres
- 9.5 – Interruption de la procédure de vente/ Prorogation des délais de la procédure
- 9.6 – Procédure d'acceptation et régularisation de la vente

ARTICLE 10 – MODE DE PAIEMENT DU PRIX ET DES FRAIS

ARTICLE 1^{ER} – PREAMBULE

Par délibération du Conseil Général du Loiret n°D07 en date des 15 et 16 mars 2012, il a été décidé la mise en vente de plusieurs biens immobiliers départementaux vacants dont un plateau de bureaux et un local d'archives formant cinq lots d'une copropriété située à Montargis (45200), 61 rue André Coquillet (centre d'activités St Roch).

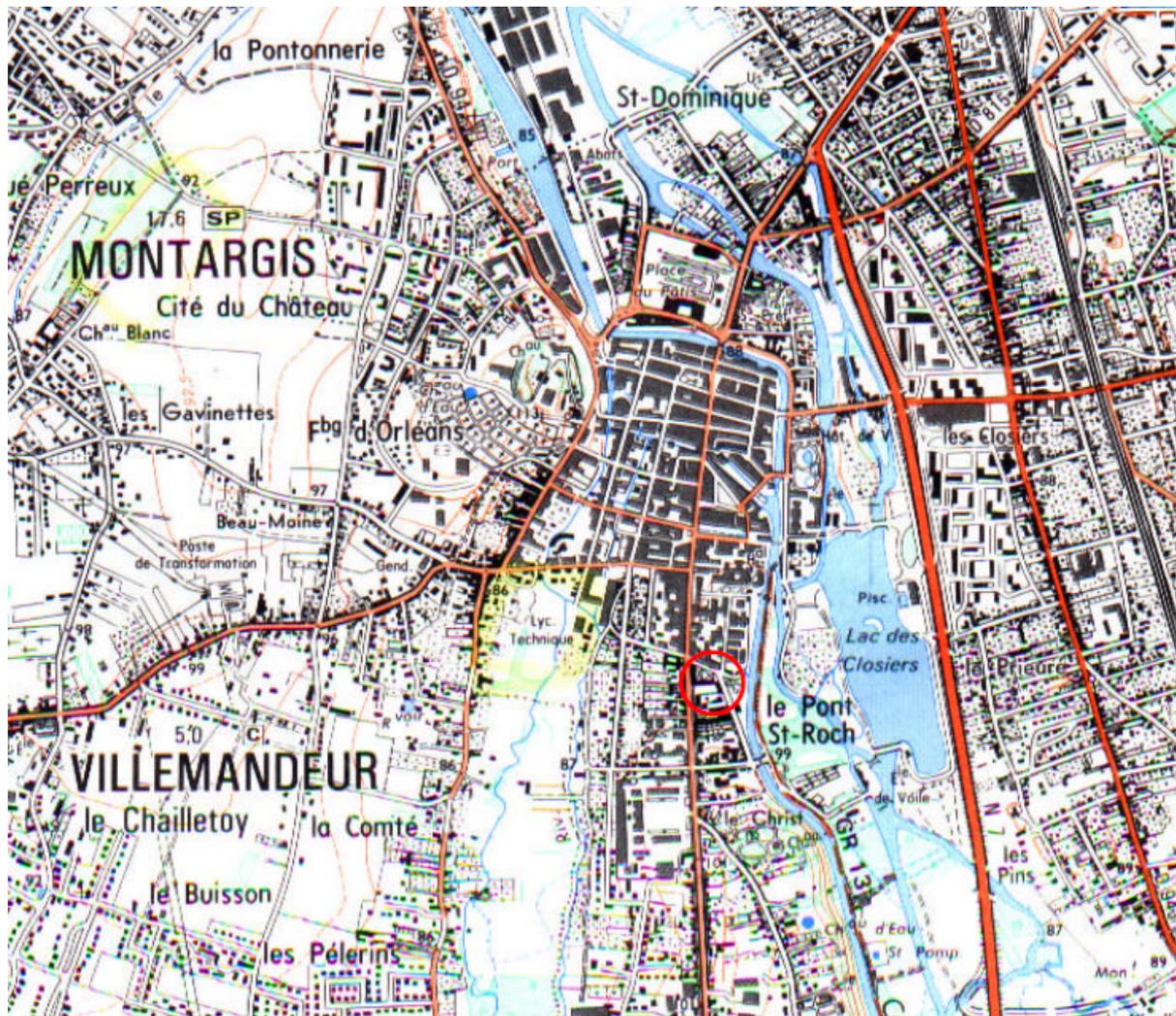
Cet immeuble a abrité une partie des services départementaux jusqu'à leur déménagement à la Maison du Département au cours de l'année 2010 ; Il ne présente plus d'intérêt pour un projet ou un équipement départemental.

Le présent document fixe les modalités de la consultation et les conditions particulières de la vente.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

2.1 – Situation

Plan de situation



Plan cadastral



2.2 – Composition

Dans un ensemble immobilier composé de deux bâtiments principaux, A et B, complétés par un troisième bâtiment C, ces deux ensembles étant séparés par les voies d'accès et de circulation, les parkings privés et les espaces verts, situé à Montargis, 61 rue André Coquillet et 18 rue du Pont Saint Roch, figurant à la matrice cadastrale sous les références suivantes :

Section AP, numéro 368, 59B rue André Coquillet, 61 rue André Coquillet, 18 rue du Pont Saint Roch, pour une contenance de 31a 60ca,

Les lots suivants :

LOT n°24

Une cellule à usage de bureaux, située au 2^{ème} étage du bâtiment A, dans sa partie Sud et dont l'accès se fait par le lot 23 ou par le lot 27 ;
Et les soixante dix sept/ dix millièmes (77/10000^o) des parties communes générales.

LOT n°25

Une cellule à usage de bureaux, située au 2^{ème} étage du bâtiment A, dans sa partie Sud Ouest, et dont l'accès se fait par le lot 24 ou par le lot 26 ;
Et les quatre vingt quatorze/ dix millièmes (94/10000^o) des parties communes générales

LOT n°26

Une cellule à usage de bureaux, située au 2^{ème} étage du bâtiment A, dans sa partie Ouest et dont l'accès se fait par le lot 25 ou par le lot 27.

Et les soixante dix huit/ dix millièmes (78/10000^o) des parties communes générales.

LOT n°27

Une cellule à usage de bureaux, située au 2^{ème} étage du bâtiment A, dans sa partie centrale, et dont l'accès se fait par le dégagement commun donnant sur les escaliers et ascenseurs A et B soit par les lots 23, 24, 26 ou 28 ;

Et les quatre vingt douze/ dix millièmes (92/10000^o) des parties communes générales.

LOT n°56

Une cellule à usage d'archives, située au sous-sol du bâtiment A, dans sa partie Sud, et dont l'accès se fait par le dégagement commun donnant sur les escaliers et ascenseurs A et B, soit par les lots 55, 57 ou 60, s'il est rattaché à l'un d'eux ;

Et les cinquante cinq/ dix millièmes (55/10000^o) des parties communes générales.

Ainsi que cette désignation figure dans le titre de propriété.

Règlement de copropriété – état descriptif de division

Aux termes d'un acte reçu par Maître EL ANDALOUSSI, notaire à Montargis le 31 janvier 1992, il a été établi le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier.

Il a été déposé aux termes dudit acte l'état descriptif de division.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de Montargis le 18 mars 1992 volume 1992P numéro 1112.

L'état descriptif de division a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître EL ANDALOUSSI, notaire à Montargis le 30 juin 1992, publié le 26 août 1992 volume 1992P numéro 3103.

ARTICLE 3 – URBANISME

Plan d'Occupation des Sols : zone UM

Il appartient au candidat de se renseigner et de s'assurer de la faisabilité de son projet, notamment de changement de destination, au regard de la réglementation d'urbanisme applicable.

Les plans de zonage et les règlements sont consultables sur le site internet www.montargis.fr

ARTICLE 4 – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le Département du Loiret a fait procéder à l'établissement d'un dossier de diagnostics techniques qui sera remis à tout candidat acquéreur sur demande.

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, le dossier de diagnostics techniques sera annexé à la promesse de vente.

ARTICLE 5 – MISE A PRIX

La mise à prix est de cent soixante huit mille euros (168 000 €) net vendeur.

ARTICLE 6 – CONDITIONS PARTICULIERES

6.1 – Conditions suspensives

La vente peut être réalisée sous condition suspensive.

6.2 – Occupation

L'immeuble est vendu libre de toute occupation.

6.3 – Garantie

La vente est faite sans autre garantie que la garantie d'éviction.

L'immeuble est vendu en l'état. L'acquéreur sera réputé bien le connaître pour l'avoir visité préalablement et avoir pris connaissance du dossier comportant les différents diagnostics.

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

Du fait même de son offre, s'il devient attributaire, tout candidat s'engage à n'élever 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.

6.4 – Assurances

L'acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter de son acquisition.

6.5 – Impôt foncier

Le Département du Loiret n'acquiesce pas d'impôt foncier sur ce bien.

6.6 – Servitudes

L'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever l'immeuble.

ARTICLE 7 – ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble appartient au domaine privé du Département du Loiret pour l'avoir acquis de la SCI RESIDENCE SAINT ROCH,

Suivant acte reçu par Maître Anouck EL ANDALOUSSI, Notaire à Montargis, le 18 janvier 1995 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de Montargis.

Le titre de propriété est communicable sur demande.

ARTICLE 8 – PROCEDURE DE MISE EN VENTE

8.1 – Publicité

Un avis d'appel à candidatures est publié sur le site internet du Conseil Général du Loiret www.loiret.com. Le Département du Loiret laisse aux mandataires ci-après désignés, le cas échéant, le soin de faire paraître dans tout journal local ou national d'autres annonces.

8.2 – Mandats de vente

Mandat non exclusif de vente est donné :

A l'office notarial dénommé "Anouck EL ANDALOUSSI, Eric LEMOINE et Benoit PINTO, notaires associés" dont le siège est à MONTARGIS (Loiret) 61 rue Coquillet,

Les numéros d'inscription au registre et les dates d'expiration des mandats seront délivrés à tout candidat acquéreur sur demande.

8.3 – Visites

Les visites seront organisées exclusivement sur rendez-vous et pourront être collectives. Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent en faire la demande auprès du ou des mandataire(s) ci-dessus désigné(s).

Les visites seront conduites par le mandataire désigné à l'article 8.2, éventuellement assisté d'un agent du Conseil Général du Loiret.

8.4 – Renseignements/Interlocuteurs

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à l'adresse suivante :

Département du Loiret
Direction du Patrimoine Départemental
45945 ORLEANS
Tel : 02.38.25.41.20
Courriel : arnaud.rousseau@loiret.fr

Ou

Directement auprès du (des) mandataire(s) désigné(s) à l'article 8.2.

Le Département du Loiret et ses mandataires se réservent néanmoins la faculté de ne pas répondre à une question susceptible de porter atteinte à l'égalité entre les candidats, ou de communiquer la question et la réponse apportée à tous les candidats qui se seront déclarés.

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

8.5 – Confidentialité

Les candidats et leurs conseils ou toutes personnes intervenant pour leur compte, s'engagent 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.

ARTICLE 9 – PRESENTATION DES OFFRES D’ACQUISITION ET REGULARISATION DE LA VENTE

9.1 – Forme de l’offre

Les candidats à l’acquisition du bien transmettront leur offre, rédigée en français, signée par une personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat quelle que soit sa forme juridique en joignant les documents justificatifs à l’appui.

L’offre sera transmise dans une **double enveloppe**, la deuxième cachetée portant les mentions :

« NE PAS OUVRIR - Offre d’acquisition ».

Le pli sera transmis par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception ou remis contre récépissé à l’Hôtel du Département, 15 rue Eugène Vignat à Orléans (45000). Les plis parvenus hors délai ou sous enveloppe non cachetée seront irrecevables.

9.2 – Contenu de la 2^{nde} enveloppe

Préambule

- Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d’acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité, avec éventuellement faculté de substitution au profit d’une société civile immobilière dont il serait associé,
- La remise d’une offre vaut acceptation expresse du présent cahier des charges.

9.2.1 – Informations relatives à l’identité du candidat

- Le candidat doit produire les éléments d’information suivants sur sa qualité et capacité juridique :

- Pour une personne physique :

Nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques, nationalité, profession.

- Pour une personne morale (société, association, autre) :

Joindre à l’offre un extrait de l’inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent.

Les pouvoirs donnés à la personne représentant le candidat 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.

Préciser toutes précisions utiles sur la société :

- surface financière : chiffre d’affaires global HT ;
- savoir-faire et expérience professionnels ;

9.2.2 – Informations juridiques

- S’il entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt :

- dans cette hypothèse, le candidat est invité à produire tout document ou attestation permettant d’apprécier sa capacité financière à réaliser l’acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire,

Le candidat devra préciser :

- les références de l’établissement prêteur le cas échéant,

- le montant et la durée maximum du ou des prêts sollicités,
- le taux d'intérêt maximum,
- le délai dans lequel il s'oblige à déposer sa ou ses demandes de prêt,
- le montage contractuel financier et fiscal de l'opération.

- S'il subordonne la régularisation de la vente à la délivrance des autorisations d'urbanisme et administratives nécessaires à la réalisation de son projet, purgées ou non du délai de recours des tiers. Le candidat précisera alors les délais dans lesquels il entend déposer son dossier.

9.2.3 – Informations financières

L'offre d'achat doit être exprimée en euros et en prix net et HT pour le vendeur, le candidat faisant son affaire personnelle des frais et émoluments de l'acte notarié, des taxes et droits divers et des éventuels honoraires de ses conseils.

9.2.4 – Informations relatives au projet du candidat acquéreur

Le dossier d'offre devra comporter :

- Une note décrivant la destination et l'utilisation qui seront données au bien une fois restauré,
- Dans le cas d'une opération de promotion immobilière, une notice synthétique de présentation générale du projet et du projet architectural envisagé,
- Des références d'opération de restauration sur des immeubles de qualité similaire le cas échéant ;
- Le calendrier de l'opération précisant les délais pour :
 - . Signer une promesse de vente puis l'acte définitif ;
 - . Déposer les dossiers de demandes ;
 - . Le début et la durée des travaux en distinguant éventuellement plusieurs tranches ;
 - . Et toutes précisions utiles pour connaître le déroulement de l'opération.

Toute offre incomplète ou ne répondant pas aux caractéristiques précisées au présent document pourra être déclarée irrecevable.

9.3 – Critères de jugement des offres

Les offres seront jugées en prenant en compte les critères, non exhaustifs et non hiérarchisés suivants :

- le prix proposé ;
- le projet poursuivi par le candidat ;
- la capacité du candidat à respecter ses engagements et à réaliser la transaction et l'opération (compétences, référence et moyens) ;
- les délais et les éventuelles conditions suspensives pour réaliser la vente

9.4 – Délai de validité des offres

L'offre de contracter est ferme, non modifiable. Elle ne peut être rétractée que par l'envoi d'une lettre envoyée en recommandée avec accusé de réception par le candidat, avant la date d'ouverture des plis.

9.5 – Interruption de la procédure de vente/Prorogation des délais de la procédure

Le Département du Loiret se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment, de ne pas donner suite aux offres reçues ou de renoncer à la vente, sans que les candidats puissent se prévaloir d'un quelconque préjudice.

Le Département du Loiret n'aurait pas à justifier une telle décision, qui serait dans cette hypothèse motivée par une considération d'intérêt général.

9.6 – Procédure d'acceptation et régularisation de la vente

Le Département du Loiret se réserve ensuite la possibilité de demander à entendre les candidats afin qu'ils exposent leur projet, le montage financier et leurs références sur des opérations similaires.

La Commission Permanente du Conseil Général, seule compétente pour décider d'accepter une offre, choisira ensuite librement l'acquéreur, étant précisé que la collectivité devra délibérer au vu de l'évaluation de France Domaine, conformément aux dispositions de l'article L.1311-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Il est ici rappelé que la délibération deviendra exécutoire après transmission en Préfecture du Loiret au titre du contrôle de légalité, et sera définitive en l'absence de recours à l'expiration du délai de deux mois.

Le candidat dont l'offre d'acquisition aura été acceptée par la Commission Permanente du Conseil Général du Loiret s'oblige à signer une promesse notariée de vente et à verser une indemnité d'immobilisation égale à 5 % du prix proposé dans un délai maximum de deux mois à compter de la notification de la délibération exécutoire, sous réserve de la réception par le notaire rédacteur de toutes les pièces nécessaires.

Aucune substitution ne sera autorisée pour la signature de l'avant-contrat puis de l'acte définitif, sauf si le candidat initialement retenu conserve financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué.

ARTICLE 10 – MODE DE PAIEMENT DU PRIX ET DES FRAIS

Le paiement du prix d'acquisition doit être effectué comptant, en totalité, le jour de la signature de l'acte authentique de vente au moyen d'un chèque de banque ou par virement bancaire au compte du notaire rédacteur.

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de transfert de propriété, toutes les taxes ainsi que tous frais et salaires se rapportant à la vente.
Il fait son affaire personnelle des émoluments éventuels du notaire et des honoraires de ses conseils.