

Acte Certifié exécutoire

Envoi : 10/07/2012

Réception par le Prefet : 10/07/2012

Publication : 13/07/2012



Conseil Général Haut-Rhin

Extrait des délibérations de la Commission Permanente

Pour le Président du Conseil Général
et par délégation
Ludovic LIONS
Chef du Service Administratif de
l'Assemblée

N° CP-2012-7-5-6

Séance du vendredi 6 juillet 2012

VENTE D'UN IMMEUBLE DEPARTEMENTAL SITUE À SAINTE-MARIE-AUX-MINES PAR APPEL D'OFFRES SOUS PLIS CACHETES

La Commission Permanente du Conseil Général,

- VU l'article L 3211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux compétences de la Commission Permanente,
- VU la délibération du Conseil Général n° CG-2011-1-1-4 du 31 mars 2011 relative aux délégations de compétences du Conseil Général à la Commission Permanente,
- VU la délibération du Conseil Général n° CG-CG 2011-5-1-2 du Conseil Général du 7 décembre 2011 relative au budget primitif 2012 et aux moyens des services de l'Administration Générale,
- VU le rapport du Président du Conseil Général

APRES EN AVOIR DELIBERE

- ✓ AUTORISE la mise en vente de l'immeuble sis Col des Bagenelles, Lieu-dit 'Goutte Jacques und Gahornt', cadastré sous : section D n° 1431/747 à SAINTE-MARIE-AUX-MINES (68 160), sol, garage et chalet, d'une superficie de 2, 61 ares,
- ✓ APPROUVE le recours à un appel à candidature sous plis cachetés pour l'acquisition de cet immeuble,
- ✓ APPROUVE l'avis d'appel ouvert de candidatures joint à la présente délibération,
- ✓ AUTORISE le Président ou son représentant à apporter des modifications mineures au projet d'avis d'appel ouvert de candidatures,
- ✓ APPROUVE la composition de la Commission technique chargée d'analyser les offres d'achat comme suit : les cinq conseillers généraux membres titulaires de la Commission d'Appel d'Offres du Conseil Général,
- ✓ AUTORISE le Président ou son représentant, dans le cadre de la procédure de vente amiable qui suivra, à engager des négociations,

- ✓ AUTORISE le Président ou son représentant à signer tous les documents afférents à ces deux procédures,
- ✓ PRECISE que la recette correspondante sera recouvrée au programme B656, chapitre 77, fonction 0202, nature 775 du budget départemental 2012.

LE PRESIDENT

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, with a small '2' written below the vertical line.

Charles BUTTNER

Adopté
voix contre
abstentions



Haut-Rhin

**APPEL D'OFFRES SOUS PLIS CACHETES POUR
L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER**

**CONSEIL GENERAL DU HAUT-RHIN
DIRECTION DU PATRIMOINE DEPARTEMENTAL
ET DU DROIT DES SOLS
SERVICE DES PROJETS IMMOBILIERS ET DES LOCATIONS
100 avenue d'Alsace
BP 20351
68006 Colmar Cedex**

CHALET DES BAGENELLES (68 160)

PROPRIETE DEPARTEMENTALE

Date et heure limites de réception des offres d'achat

A PRECISER

PROJET

Cahier des Charges

SOMMAIRE

I – OBJET DE L'APPEL A OFFRES D'ACHAT	2
1 - <i>MODE DE CONSULTATION</i>	3
2 - <i>DESIGNATION DE L'IMMEUBLE</i>	3
3 - <i>SITUATION D'OCCUPATION</i>	3
4 - <i>URBANISME</i>	4
5 - <i>DIAGNOSTICS</i>	4
6 - <i>CONDITIONS PARTICULIERES</i>	4
II – LES CANDIDATS ACQUEREURS	4
III – ORGANISATION DE LA PROCEDURE.....	5
1 - <i>ORGANISATION DES VISITES</i>	5
2 - <i>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</i>	6
3 - <i>CONFIDENTIALITE</i>	6
IV – PROCEDURE DE L'APPEL D'OFFRES SOUS PLIS CACHETES	6
1 - <i>INDICATION RELATIVE AU PRIX</i>	6
2 - <i>PRESENTATION DES OFFRES D'ACHAT</i>	6
3 - <i>DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES D'ACHAT</i>	7
4 - <i>DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES PAR LES CANDIDATS ACQUEREURS</i>	7
5 - <i>CONTENU DES OFFRES D'ACHAT</i>	7
6 - <i>FIN DE LA PROCEDURE – ADMISSION A NEGOCIER</i>	8
V – REALISATION DE LA VENTE DE GRE A GRE	9
1 - <i>MODE DE PAIEMENT DU PRIX</i>	9
2 - <i>FRAIS A PAYER EN SUS DU PRIX</i>	10
VI – ATTRIBUTION DE JURIDICTION	10

ANNEXES :

- ANNEXE 1 : Plans et photos du bien immobilier
- ANNEXE 2 : Extrait cadastral
- ANNEXE 3 : Règlement d'urbanisme de la zone concernée et plan de zonage
- ANNEXE 4 : Certificat d'urbanisme
- ANNEXE 5 : Diagnostics techniques

I – OBJET DE L'APPEL A OFFRES D'ACHAT

Le Département du HAUT-RHIN ayant son siège à COLMAR, 100 avenue d'Alsace – BP 20351 – 68006 COLMAR CEDEX, représenté par Monsieur Charles BUTTNER, agissant en sa qualité de Président du Conseil Général, organise un appel d'offres sous plis cachetés tendant à la présentation d'offres d'achat en vue de la cession amiable d'un bien immobilier départemental, en application des dispositions des articles L 3213-1 et L 3213-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

En cas d'acceptation de l'offre d'achat, dans les conditions définies ci-après, l'acte constatant la vente de l'immeuble sera rédigé par le notaire, préalablement choisi par l'acquéreur et aux frais de celui-ci.

1 - MODE DE CONSULTATION

La base de cette consultation est constituée par le présent avis d'appel ouvert à offres d'achat et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

La consultation est organisée par le **Département du Haut-Rhin (Direction du Patrimoine et du Droit des Sols)**.

2 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Le Département du Haut-Rhin est propriétaire d'une parcelle sur bâtie située au Col des Bagenelles, Lieu-dit "Goutte Jacques und Gabornt " à SAINTE-MARIE-AUX-MINES (68 160). La parcelle est cadastrée sous section D n° 1431/747, d'une contenance de 2, 61 ares, sol, garage et chalet.

L'immeuble à vendre est un chalet poste de secours de type architecture traditionnelle à caractère régionaliste, construit par le Département en 1987. Situé dans le Parc du Ballon des Vosges, en limite d'un espace Natura 2000, le poste de secours se trouve à proximité du domaine skiable "Station des Bagenelles".

D'une superficie totale de 130 m² environ, l'immeuble est mitoyen avec un bâtiment appartenant à la Communauté de Communes du Val d'Argent. Il comprend :

- un garage, d'une superficie totale de 20 m²,
- le rez-de-chaussée : 1 sas d'entrée, 4 pièces dont une aveugle, 1 WC, 1 dégagement, d'une superficie de 54 m²,
- l'étage sous comble : 2 chambres, 1 séjour, 1 cuisine, 1 salle de bain et 1 dégagement, d'une superficie de 51 m².

Les plans et les photos sont consultables sur le site Internet du Département : www.cg68.fr/Focus et sont également annexés au présent document (ANNEXE 1).

3 - SITUATION D'OCCUPATION

L'immeuble est cédé libre de toute occupation.

Le permis de construire de 1987 a été accordé sans raccordement à un réseau d'eau potable. En conséquence, l'alimentation en eau du bâtiment est assurée par le trop plein de la citerne du propriétaire voisin.

Le terrain est grevé de la servitude suivante :

- Terrain situé en limite de commune.

4 – URBANISME

La parcelle cadastrée sous section D n° 1431/747, sis lieu-dit "Goutte Jacques und Gahorn" à SAINTE-MARIE-AUX-MINES (68 160) est située en zone ND du PLU de la Commune de SAINTE-MARIE-AUX-MINES (ANNEXE 2).

L'extrait du règlement concernant la zone ND est joint en annexe (ANNEXE 3)

5 – DIAGNOSTICS

Les diagnostics concernant la construction ont été réalisés. Ils sont consultables sur le site Internet du Département : www.cg68.fr/Focus et sont également annexés au présent document (ANNEXE 5).

6 – CONDITIONS PARTICULIERES

- ✓ Conditions suspensives : la vente est réalisée sans condition suspensive hormis la purge des droits de préemption légaux.
- ✓ Absence de garantie : la vente est proposée sans autre garantie que la garantie d'éviction. Tout acquéreur potentiel s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, si la vente intervient à son profit, 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.

II – LES CANDIDATS ACQUEREURS

Les acquéreurs potentiels **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 signalétique de présentation du candidat**

- Pour les personnes physiques :

- coordonnées (copie de la carte d'identité), profession, situation de famille ;
- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos ;
- surface financière : revenus annuels pour chacune des trois dernières années (copie des 3 derniers avis d'imposition), modalités de financement du bien (apport personnel, emprunt ...), attestation de la banque.

- Pour les personnes morales :

- dénomination, capital social, siège social, coordonnées du candidat, le cas échéant, du groupe auquel il appartient ;
- extrait K bis de moins d'un an,
- 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.
- statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur.
- 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 ;
- surface financière : chiffre d'affaires global H.T. pour les trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaire concernant les activités liées au secteur de l'immobilier, financement du bien (apports propres à la société, emprunt ...).

➤ Pour les investisseurs professionnels

Savoir-faire et expériences professionnelles : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat acquéreur, le cas échéant, a concouru au cours des 5 dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées. Les candidats sont invités à démontrer ces aptitudes par tout moyen adapté.

➤ Pour les candidats étrangers

- documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,
- un accès juridique (Legal Opinion) en Français, attestant que le signataire de l'offre ferme dispose de pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

Ces informations ont pour objet de vérifier les capacités financières de tous les candidats acquéreurs potentiels.

➤ Concernant la destination envisagée du bien

- La destination envisagée du bien
- les motivations du projet et sa description,
- le cas échéant, la présentation du porteur du projet et de ses éventuels mandataires et partenaires financiers ;
- une liste des principaux projets menés précédemment.

Après la date de réception des offres d'achats et l'ouverture des plis les contenant, si des pièces visées ci-dessus sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé à tous les candidats acquéreurs potentiels concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai de 6 jours.

III – ORGANISATION DE LA PROCEDURE

1 – ORGANISATION DES VISITES

Les candidats acquéreurs peuvent visiter l'immeuble sur rendez-vous après en avoir formulé la demande soit :

- par écrit ou par courriel auprès de la Direction du Patrimoine et du Droit des Sols dont l'adresse postale est 100 Avenue d'Alsace – BP 20351 – 68000 COLMAR CEDEX et dont l'adresse courriel est : patrimoine.droitdesols@cg68.fr.
- directement par téléphone en contactant le secrétariat de la Direction du Patrimoine et du Droit des Sols au ☎ 03.89.30.63.40.

Les candidats acquéreurs sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou faire procéder par leurs conseils, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif ou 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 actes emportant le transfert de propriété des immeubles.

2 - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble et aux modalités de présentation des offres d'achat peut être demandée ou retirée auprès du :

Département du Haut-Rhin
Direction du Patrimoine et du Droit des Sols
100 Avenue d'Alsace
BP 20351
68006 COLMAR CEDEX
☎ 03.89.30.63.40
patrimoine.droitdessols@cg68.fr

3 - CONFIDENTIALITE

Les candidats acquéreurs s'engagent à ne communiquer à quiconque, sauf à leurs conseils, aucune information ou documentation sur la présente procédure. A cette fin, ils renvoient signée l'attestation figurant en page 11.

IV - PROCEDURE DE L'APPEL D'OFFRES SOUS PLIS CACHETES

1 - INDICATION RELATIVE AU PRIX

L'unité monétaire des offres d'achat est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

2 - PRESENTATION DES OFFRES D'ACHAT

La lettre du candidat acquéreur 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 d'achat doit être effectuée sous plis cachetés portant les mentions :

OFFRE D'ACHAT POUR L'ACQUISITION DU :
BIEN IMMOBILIER à SAINTE-MARIE-AUX-MINES (68 160)
« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »

Ce pli devra contenir une enveloppe, laquelle renfermera l'ensemble des documents suivants :

- **Fiche signalétique de présentation du candidat acquéreur** (chapitre II - Les candidats acquéreurs) ;
- **Offre d'achat** contenant l'offre de prix, la capacité du candidat à respecter ses engagements et la description du projet (chapitre II et - Les candidats acquéreurs et chapitre IV.6 - Contenu des propositions) ;
- **L'attestation relative à la confidentialité** de la présente procédure (page 11).

L'envoi de ce pli cacheté devra s'effectuer par voie postale au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou bien pourra être remis contre récépissé à l'adresse suivante :

Département du Haut-Rhin
Direction du Patrimoine et du Droit des Sols
100 avenue d'alsace
BP 20351
68006 COLMAR CEDEX
Heures d'ouverture : 8h-12h et 14h-18h du lundi au vendredi

3 - DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES D'ACHAT

A PRECISER

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas ouverts ni examinés.

4 - DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES PAR LES CANDIDATS ACQUEREURS

L'offre de contracter faite par le candidat est ferme et non modifiable dans le cadre de la présente procédure, laquelle ne vise qu'à la présentation d'offres d'achat et l'admission, de certains candidats, à participer à des négociations éventuelles en vue de la conclusion de la vente.

Ainsi, les offres d'achat ne feront pas l'objet de modification dans le cadre de la présente procédure, mais pourront évoluer à l'occasion des éventuelles négociations ultérieures, extérieures à la présente procédure.

De même, l'offre de contracter pourra être rétractée par le candidat par lettre au Département, envoyée avec accusé de réception, avant la signature d'une promesse de vente.

5 - CONTENU DES OFFRES D'ACHAT

Le candidat acquéreur doit formuler une proposition d'achat contenant les données suivantes :

A - Proposition financière

- 1) La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité et dans l'état dans lequel il se trouve.
- 2) L'offre doit être faite sans condition suspensive, sous réserve de la possibilité de rétractation de l'offre prévue par les dispositions du dernier alinéa de l'article IV-4 ci-dessus.
- 3) L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

B - Capacité à respecter ses engagements

Pour être valable, l'offre doit contenir les modalités de financement de l'opération (attestation de banque, montant de l'emprunt, montant de l'apport personnel ...).

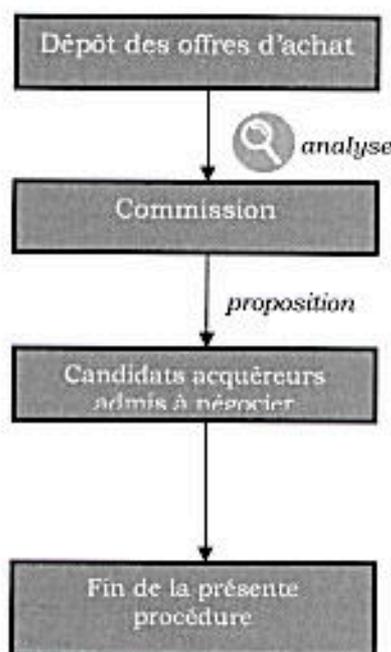
C – Description de la destination du bien

La description du projet devra comprendre :

- la destination du bien, le plan de masse,
- le nombre d'emploi créés ou conservés,
- les caractéristiques et la nature du projet devront être développées,
- l'évaluation des effets induits du projet sur le site et son environnement,
- un estimatif des coûts et un projet de plan de financement et un échéancier de la réalisation lié à l'investissement.

6- FIN DE LA PROCEDURE – ADMISSION A NEGOCIER

La procédure d'examen des offres d'achat est la suivante :



La commission choisira librement les candidats avec lesquels le Président du Conseil Général ou son représentant pourra engager d'éventuelles négociations. Son choix s'orientera prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse. Elle appréciera également la destination envisagée du bien ainsi que la capacité financière des candidats acquéreurs.

La présente procédure prendra alors fin. Elle ne constituera pas, indépendamment de son issue, une promesse de vente de la part du Département.

Une telle promesse de vente n'interviendra que dans un second temps, dans le cadre d'une procédure de vente de gré à gré qui fera intervenir :

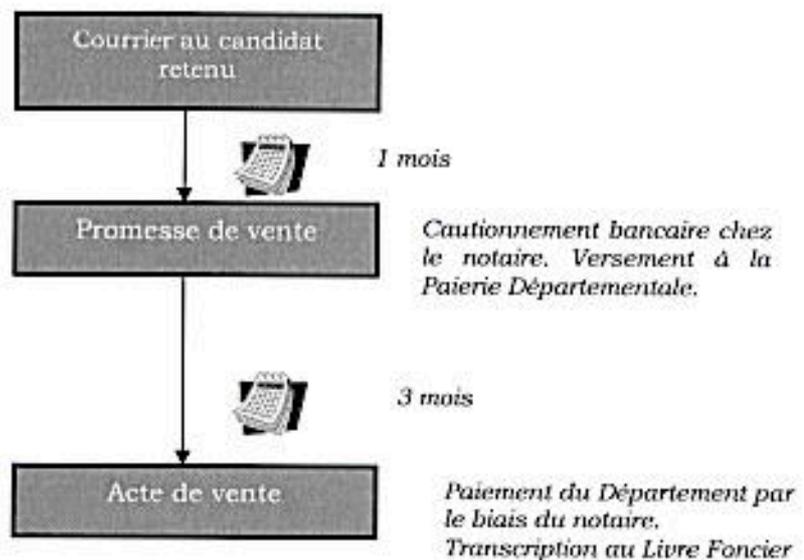
- une phase de négociations menées par le Président du Conseil Général avec les candidats retenus par la Commission, étant précisé que la liste dressée par la Commission ne sera qu'indicative, le Président étant libre de négocier avec l'ensemble des candidats y figurant ou avec une partie d'entre eux seulement ;
- la soumission de la proposition d'achat retenue par le Président du Conseil Général à l'issue des négociations à validation de la Commission Permanente du Conseil Général ;
- en cas de validation de la Commission Permanente, la notification à l'acquéreur concerné ayant remis la proposition retenue que le choix du Département se portera sur son offre.

En tout état de cause, le Département se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment de la procédure de vente de gré à gré et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues et négociées, le tout sans que les candidats acquéreurs puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils.

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.

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

V - REALISATION DE LA VENTE DE GRE A GRE



1 - MODE DE PAIEMENT DU PRIX

Le Département informera par courrier transmis en recommandé avec accusé de réception le candidat retenu, dans les 15 jours suivant la Commission Permanente. Il sera alors établi, par le notaire, une promesse de vente, dans le mois suivant la date de réception du courrier au candidat retenu.

A l'occasion de cette promesse, l'acquéreur devra verser une caution bancaire à hauteur de 1 000 € (mille euros) à son notaire, lequel la reversera à la Paierie Départementale, comptable public du Département. En cas de rétractation, la caution bancaire du candidat restera cependant acquise au Département.

Le Président pourra alors entamer des négociations avec un autre candidat selon les mêmes modalités qu'avec la personne s'étant rétractée.

L'acte de vente notarié devra être signé, au plus tard, dans un délai de trois (3) mois après la signature de la promesse de vente.

Le paiement doit être effectué comptant, en totalité, le jour de la signature de l'acte notarié au moyen d'un chèque de banque, en la comptabilité du notaire. Le notaire paiera ensuite le Département par le biais de son comptable public (Paierie Départementale). Les frais de la vente seront pris en charge par l'acquéreur.

Les sommes dues seront exigibles, même en cas de redressement judiciaire ou de liquidation de bien.

La promesse de vente prévoira que l'absence de signature de l'acte authentique, dans le délai de 3 mois à compter de la signature de la promesse de vente, entraînera la caducité de la vente. Ce délai de 3 mois est un délai de rigueur et la promesse de vente est caduque de plein droit, après l'expiration du délai.

En cas de caducité de la vente, le cautionnement est définitivement acquis au Département et les sommes dues porteront intérêt au taux légal.

Cependant, les personnes devant recourir à un emprunt pour financer leur acquisition devront se rétracter si elles n'obtiennent pas leur prêt. La rétractation devra avoir lieu avant la rédaction de l'acte notarié.

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 se rapportant à la vente. Le candidat fait son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ces conseils.

VI – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent avis d'appel d'offres d'achat, seuls sont compétents les tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

ATTESTATION

(à renvoyer signée au Département du Haut-Rhin avec la candidature)

Je soussigné(e) (nom prénom, nom de la société,...), demeurant à..... (ou adresse du siège social), désirant faire une offre d'achat du bien immobilier sis Col des Bagenelles lieu-dit "Goutte Jacques und Gahorn" à SAINTE-MARIE-AUX-MINES (68 160), propriété départementale, reconnaît avoir pris connaissance des dispositions contenues dans le présent avis d'appel à candidatures et pris pleinement conscience des obligations découlant de son dépôt de candidature en terme d'acquisition du bien immobilier, notamment celles liées à la confidentialité.

A....., le

Signature après mention « lu et approuvé »