

CESSION DE BIENS IMMOBILIERS DE LA CCI de région HAUTS DE FRANCE

AVIS D'APPEL A CONCURRENCE EN VUE DE LA CESSION AMIABLE D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SIS A AMIENS (Somme)

CAHIER DES CHARGES DE LA CONSULTATION ET CONDITIONS DE LA CESSION

Offres à remettre au plus tard le Mardi 7 Novembre 2017 à 16 heures.

PRÉAMBULE

La CCI de région Hauts de France est propriétaire de divers biens immobiliers, dont un ensemble immobilier sis à Amiens, 36 rue des otages cadastré AM n°30-33-174-34.

Au vu de l'organisation territoriale de la CCI Hauts de France nouvellement créée, liée notamment à la fusion des CCI de région Nord de France et Picardie rendue obligatoire par la fusion des régions Nord-Pas-de-Calais et Picardie, la CCI de région Hauts de France a décidé de mettre en vente cet ensemble immobilier prestigieux.

Le présent cahier des charges a pour objet :

- De désigner le bien immobilier concerné ;
- De préciser les modalités selon lesquelles la CCI de région Hauts de France entend mettre les candidats acquéreurs en concurrence ;
- De définir les conditions de la vente qui présideront à l'offre des candidats acquéreurs.

En conséquence de quoi, le présent cahier des charges comporte deux parties :

- **Première partie – Conditions générales** : Objet et modalités de la consultation et de la vente
- **Seconde partie – Conditions particulières** : Désignation et information sur l'immeuble concerné. Conditions de la vente

– PREMIERE PARTIE –
CONDITIONS GENERALES :
OBJET ET MODALITÉS DE LA CONSULTATION,
CONDITIONS GENERALES DE LA CESSIION ENVISAGEE

I. IDENTIFICATION DU VENDEUR

CCI de région Hauts de France
299, boulevard de Leeds
CS 90028
59031 LILLE Cedex
www.hautsdefrance.cci.fr

Etablissement public administratif de l'Etat, dont le siège est à Lille, Boulevard de Leeds, constituée suivant décret n° **2016-430 du 11 avril 2016 portant création de la chambre de commerce et d'industrie de région Hauts-de-France.**

II. OBJET DE LA CONSULTATION - APPEL D'OFFRES

La consultation basée sur le présent cahier des charges et les différents éléments auxquels il est fait référence, a pour objet de recueillir des offres dans le cadre de la mise en vente à l'amiable d'un immeuble appartenant à la CCI Hauts de France, désigné en seconde partie ci-après.

Cette procédure est organisée et suivie par la direction patrimoine et investissements de la CCI de région Hauts de France :

Affaire suivie par Mr Jean-Yves DERUYTER [vente.amiens@hautsdefrance.cci.fr]

Pour les biens vendus, le service tient à la disposition des candidats les plans des locaux et, dès leur réalisation, les différents diagnostics (plomb, amiante, performance énergétique, risques naturels et miniers).

Toute personne intéressée pourra déposer une offre d'achat dans les conditions prévues ci-après, dans le respect des formes et délais précisés par le présent document contenant les conditions de vente.

En cas d'acceptation d'une offre, l'acte authentique constatant la vente de l'ensemble immobilier sera rédigé et reçu, aux frais de l'acquéreur, par Me Olivier REVILLON notaire à Amiens 26 rue de Noyon et publié au service de la publicité foncière d'Amiens 1.

III. OFFRES D'ACQUÉRIR

1. Contenu des offres :

L'offre est faite au moyen d'une lettre de candidature pour laquelle le candidat reprendra le modèle fourni en ANNEXE I du présent cahier des charges.

Cette lettre de candidature doit comprendre les données suivantes :

a- Données juridiques :

- Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir les biens, à son profit, dans sa totalité, et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société civile immobilière dans laquelle il détiendrait plus de 50 % des parts.
- Le candidat doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges.

- Le candidat doit préciser :

✓ **S'il s'agit d'une personne physique :**

- ses éléments d'état-civil (NOM, Prénoms, lieu et date de naissance), avec copie de la carte d'identité ou du passeport,
- sa profession
- sa situation matrimoniale, et notamment le régime matrimonial sous lequel il est marié
- ses coordonnées complètes.

✓ **S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :**

- sa dénomination sociale,
- son capital social,
- son siège social,
- ses coordonnées complètes,
- le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir, assorti, d'une copie des statuts certifiée conforme, d'un pouvoir le cas échéant et d'un extrait KBis, lui seul pourra être signataire de l'Offre remise.
- sa surface financière : chiffre d'affaire global pour chacune des 3 dernières années, (copie des deux dernières liasses fiscales)
- sa 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,
- l'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent.

-L'offre ne pourra en aucun cas être conditionnée par l'obtention d'un prêt, l'acquéreur faisant son affaire du financement de l'acquisition à laquelle il s'engage. En conséquence, le candidat est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition.

Le cas échéant, il produit une attestation de sa banque accréditant sa solvabilité.

b- Données financières : une offre de prix laquelle s'entend net vendeur, les frais et droits étant en sus, à la charge de l'acquéreur.

c- Acompte sur le prix : un chèque de banque égal à 10% du prix global offert, lequel s'imputera sur le prix à verser à la réitération de vente proposée par le candidat. Ce chèque d'acompte sera encaissé par le vendeur après notification de son accord sur l'offre retenue.

2. Organisation des visites :

Les candidats pourront visiter les biens vendus sur rendez-vous en s'adressant à la direction du patrimoine de la CCI Hauts de France, par mail à vente.amiens@hautsdefrance.cci.fr

Les visites seront organisées sur rendez-vous jusqu'au **vendredi 27 octobre 2017** inclus. Les visites s'effectueront séparément.

3. Informations complémentaires

Toute information complémentaire se rapportant à l'ensemble immobilier ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée auprès de la CCI Hauts de France, **par mail exclusivement** et dont les coordonnées figurent au point précédent.

Les réponses de la CCI seront individuelles et ne feront pas l'objet d'une communication à l'ensemble des candidats s'étant fait connaître sauf intérêt général de la réponse pour l'ensemble des candidats, cette appréciation relevant exclusivement de la CCI .

4. Offres conjointes

En cas d'offre conjointe par plusieurs personnes physiques ou morales différentes, les éléments d'information demandés seront fournis pour chacun des membres du groupement. Les membres du groupement seront indéfiniment solidaires en cas de retrait de l'un d'entre eux au cours du processus de vente.

Ils se porteront acquéreurs en indivision ou en société créée ensemble à substituer au groupement le jour de la réitération de l'acte.

IV. PRESENTATION DES OFFRES, CHOIX et CONDITIONS GÉNÉRALES

1. Présentation des offres :

La lettre de candidature contenant l'offre d'acquisition devra 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). En cas de groupement, la lettre de candidature revêt la signature de chacun e ses membres ou d'un mandataire dûment habilité par chacun des membres.

La transmission des offres devra être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

« SOUMISSION D'UNE OFFRE POUR L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER A AMIENS - NE PAS OUVRIR »

contenant l'ensemble des documents visés au **III-1 ci-dessus**.

Ces plis seront transmis soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé, à l'adresse suivante :

CCI Hauts de France
Monsieur le Président
Secrétariat de la présidence
299 Bd de Leeds CS90028
59031 LILLE Cedex

2. Mention obligatoires :

L'offre porte obligatoirement **sur l'ensemble immobilier vendu.**

Aucune offre partielle ne sera acceptée.

La lettre de l'offre, fait explicitement mention de cette obligation, reprend la désignation des biens telle que figurant à l'article 1 de la Seconde Partie ci-dessous et le prix d'achat proposé, net vendeur. Elle contient le chèque d'acompte exigé à l'article III-1-c ci-avant.

Elle expose le projet envisagé par le candidat pour l'ensemble immobilier.

En aucun cas le candidat ne pourra inscrire son offre dans une opération de marchand de bien.

3. Date limite de réception des offres :

Mardi 7 novembre 2017 à 16h00

Les plis qui parviendraient sous enveloppe non cachetée ou après la date et l'heure fixées ci-dessus (sauf en cas de prorogation) ne seront pas retenus.

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi. Les candidats prendront donc toutes les précautions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt pour permettre l'acheminement des plis dans les temps. Si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur alors la CCI se réserve le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur, cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre par la CCI.

La CCI se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera dans ce cas diffusée par une insertion dans la presse locale, sur le site internet de la CCI et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour la vente et laissé ses coordonnées à cet effet.

4. Délai de validité et caractère ferme des offres formulées par le candidat :

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de la CCI l'informant de la suite donnée à son offre et cela au plus tard 4 (quatre) mois après la date limite de réception des offres sus fixée. Au-delà de ce délai, les offres seront caduques, de nul effet et non avenues, sans recours possible des candidats contre la CCI et sans qu'aucune indemnité ne leur soit due à quelque titre que ce soit.

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 jugeraient nécessaires pour faire leur 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 conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

5. Commission compétente pour le choix de l'offre :

Une commission ad hoc sera spécialement désignée au sein de la CCI pour procéder à l'ouverture des plis et après analyse des offres, donner son avis sur l'offre à retenir.

6. Choix de l'offre :

Le choix fait par la CCI après avis de la commission mentionnée au point précédent fera l'objet d'une notification auprès des candidats dans les meilleurs délais.

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- Le projet envisagé ;
- Le prix proposé ;
- Le calendrier de vente proposé.

La capacité financière du candidat à respecter ses engagements sera analysée et pourra à elle seule justifier le rejet de l'Offre.

La CCI se réserve la faculté de négocier avec le ou les candidats de son choix qui en seront avisés par courrier ou mail.

La CCI ne sera pas tenue de motiver sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une offre, la CCI Hauts de France se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Dans ce cas les chèques d'acompte seront retournés sans délai aux candidats.

Dès notification du choix de l'offre retenue au candidat attributaire la CCI portera le montant du chèque d'acompte versé au crédit de sa banque sans autre formalité.

7. Mode de règlement du prix d'acquisition :

Le prix d'acquisition, acompte versé déduit, sera acquitté comptant le jour de la signature de l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire en charge de la rédaction de l'acte ainsi qu'il est dit ci-avant au II, qui le transmettra après signature de l'acte à la CCI de région Hauts de France.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal et ce conformément à l'article 1593 du code civil « les frais d'actes et autres accessoires à la vente ».

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la CCI Hauts de France aura la faculté, après rédaction du PV de carence par le Notaire :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat de vente par toutes les voies légales,
- soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux lois et règlements en vigueur. Dans cette hypothèse, la CCI Hauts de France retrouve sa liberté et de plus l'acompte lui est définitivement acquis à titre de pénalité et sous réserve de toute demande de Dommages et Intérêts au titre du préjudice subi.

8. Conditions générales de l'acquisition :

Transfert de propriété :

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra la possession réelle et effective de l'ensemble immobilier, en l'état, et dans les conditions définies au présent cahier des charges et par l'acte translatif de propriété.

Absence de garantie

Le candidat acquéreur retenu, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part de la CCI pour raison : soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui suit en Seconde Partie; soit même de la surface du bien vendu la différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.
- souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Impôts

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente.

Frais :

L'ensemble des frais droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

– SECONDE PARTIE –
CONDITIONS PARTICULIÈRES : IDENTIFICATION ET INFORMATION
SUR L'IMMEUBLE CONCERNE

I. Désignation des biens vendus :

Il s'agit d'un **ensemble immobilier** ayant constitué l'ancien siège de la CCI de région Picardie composé de trois immeubles :

- d'un hôtel particulier dit « Bouctot-Vagniez », et de son mobilier ainsi que le jardin d'agrément. L'ensemble est classé monument historique par arrêté du 18 octobre 1994.
- d'une ancienne écurie en fond de jardin. Celle-ci est donnée à bail à une crèche jusqu'au 31 août 2026.
- d'un bâtiment à usage de bureaux et de salles de réunion, achevé en 2012.

Ils sont construits sur les parcelles cadastrées AM 30-33-174-34 d'une contenance totale de 3 574 m².

- **Le premier immeuble**, l'hôtel Bouctot-Vagniez (architecte Louis Duthoit), achevé en 1911, est de belle construction traditionnelle, construit en pierre de taille, brique jaune, toiture en ardoise. Il est constitué d'un sous-sol à destination de chaufferie et cave, d'un rez-de-chaussée abritant les salons de réception et des bureaux, de deux niveaux abritant les bureaux dans d'anciennes chambres ou petits salons, et de combles aménagés en bureaux également.

Ses éléments de décor de style Art Nouveau sont signés Daum pour les luminaires, les ferronneries sont exécutées par Schwartz et Meurer à Paris. Le bâtiment est classé monument historique depuis 1994. Une partie du mobilier est classé depuis 1998. Une autre partie du mobilier a fait l'objet d'une demande d'inscription à la commission départementale du 25 janvier 2017. Une demande est en cours pour la constitution d'un ensemble indissociable au titre des articles L622-1-1 et L622-1-2 du code du Patrimoine L'ensemble indissociable est en cours de classement « monument historique ».

- **Le second immeuble, ancienne écurie du site, est également de belle construction traditionnelle**, une partie du rez-de chaussée est sous verrière.
- **Le troisième immeuble** est une construction architecturale livrée neuve en 2012, à usage de bureaux et de salles de réunion et événementielles (auditorium et salle de cocktail).

Conçu par l'Architecte CORBASSON, l'immeuble est d'architecture contemporaine, au label HQE, avec des murs donnant dans la propriété, recouverts de végétation et aux grandes surfaces vitrées.

Il bénéficie d'une assurance Dommage ouvrage.

Il a fait l'objet d'un référé expertise aux fins de levée de réserves et divers désordres relevant de la garantie de parfait achèvement. Le vendeur fait son affaire de la réparation des désordres tels que mentionnés au rapport de l'Expert. Le rapport d'expertise peut être fourni sur simple demande. Après réparations, un rapport final établi par un bureau d'études ayant suivi les travaux de réparation sera fourni à l'acquéreur sans aucun recours contre le vendeur.

Les plans des immeubles, sont transmis par la CCI Hauts de France sur simple demande (voir article II ci-avant).

Un ensemble de photos figure ci-joint.

2. Surfaces

Aucune garantie n'est donnée par le vendeur pour ce qui concerne les surfaces indiquées dans le tableau ci-après. Celles-ci sont données à titre purement indicatif.

➤ Hôtel Bouctot-Vagniez

Niveau	Usage actuel	Surface hors escaliers et terrasses
Sous-sol	Caves, chaufferie	386.4 m ²
RDC	Accueil, bureaux, dégagements, salle de réception/réunion, dégagements	303,4 m ²
1 ^{er} étage	Bureaux, dégagements	261.7 m ²
2 ^{ème} étage	Bureaux, archives	245 m ²
Combles	Grenier, Archives	274,4 m ²
TOTAL		1 470,9 m²

➤ Anciennes écuries

Niveau	Usage	Surface hors escaliers et terrasses
RDC	Salles de repos, d'éveil,	193,59 m ²
R+1	Salle de motricité, bureaux	88,30 m ²

➤ **Nouveau bâtiment consulaire**

Niveau	Usage actuel	Surface hors terrasses et escaliers	Terrasses
N-2	Locaux techniques	128.25 m ²	
N-1	Auditorium et locaux techniques	228.20 m ²	
RDC	Accueil, salles de réunion, cuisine	368,40 m ²	
R+1	Salles de réunion, bureaux	189.29 m ²	10,38 m ²
R+2	Bureaux, sanitaires	242,30 m ²	
R+3	Bureaux, sanitaires	139,93 m ²	27,40 m ²
R+4	Bureaux, sanitaires	138,30 m ²	
R+5	Bureaux, sanitaires	101,00 m ²	23,20 m ²
Total		1535, 67 m ²	60,98 m ²

3. Pièces transmissibles

Les pièces ci-dessous énoncées sont transmissibles par voie numérique sur simple demande.

- Diagnostics
- Plans
- Bail de la crèche
- Rapport d'expertise judiciaire
- Attestation DO/CNR
- Liste du mobilier classé ou en instance de classement de l'immeuble Bouctot-Vagniez.

Les diagnostics, et l'ensemble des documents ci-dessus énoncés sont fournis par voie numérique sur simple demande par mail à vente.amiens@hautsdefrance.cci.fr
