

CESSION AMIABLE D'UN IMMEUBLE DE LA NOUVELLE-CALEDONIE

L'ANCIEN TRIBUNAL MILITAIRE



**AVIS D'APPEL A CANDIDATURES
EN VUE DE LA CESSION AMIABLE
D'UN IMMEUBLE DOMANIAL**

SOMMAIRE

I - Objet de l'appel à candidatures

- 1 - Mode de consultation
- 2 - Désignation du bien immobilier
- 3 - Situation d'occupation
- 4 - Urbanisme
- 5 - Diagnostics et études techniques
- 6 - Situation juridique de l'immeuble
- 7 - Absence de garantie
- 8 - Conditions suspensives
- 9 - Assurance
- 10 - Prix

II – Les candidats

III – Organisation de la consultation

- 1 - Garantie
- 2 - Organisation des visites
- 3 - Consultation du dossier et information des candidats
- 4 - Confidentialité

IV – Procédure de l'appel à candidatures

- 1 - Calendrier
- 2 - Présentation des offres
- 3 - Délai de validité des offres formulées par le candidat
- 4 - Contenu des offres
- 5 - Modalité de sélection du candidat
- 6 - Réalisation de la vente – Modalités de paiement du prix
- 7 - Frais à payer en sus du prix
- 8 - Clause d'intéressement

V – Attribution de juridiction

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

La Nouvelle-Calédonie (Direction des services fiscaux – service du domaine) organise un avis d'appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un bien immobilier domanial après mise en concurrence.

1 - Mode de la consultation

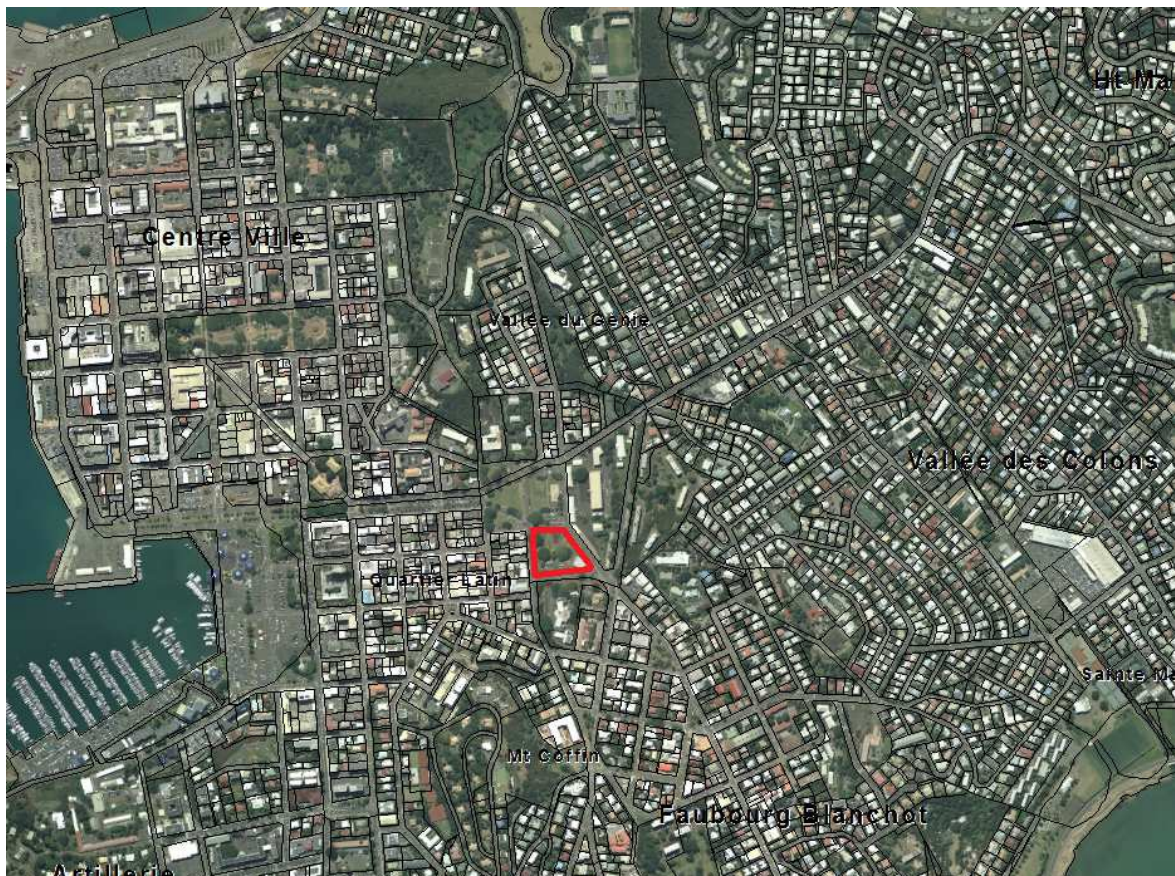
La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

La consultation est organisée par :

Direction des services fiscaux
Service du domaine
13 rue de la Somme
98800 Nouméa
Tél : 25.75.40

2 - Désignation du bien immobilier

Localisation du terrain :



Cette parcelle de terrain occupe un emplacement rare et exceptionnel dans un quartier historique à proximité de la caserne Gally Passeboc et de la place « Bir Hakeim ». Il est situé à l'entrée du Centre-Ville au croisement du Quartier Latin, du Faubourg Blanchot et de la Vallée des Colons, sur un axe passant avec de nombreux parkings aux alentours.

Description de l'immeuble bâti :

D'une superficie de 90 a 27 ca, cette emprise foncière supporte plusieurs constructions dont la principale, le bâtiment de l'ancien tribunal militaire de 799 m² qui date de 1881.

Cette bâtisse a fait l'objet de travaux de mise hors d'eau et d'assèchement qui ont été entrepris en 2012 ainsi que des travaux de désamiantage en 2016.

Les trois autres bâtiments construits en 1887 sont dans un état très vétuste. Leurs toitures, trop dégradées, ont été retirées afin d'empêcher tout incident en cas de cyclone.

3 - Situation d'occupation

L'ensemble des bâtiments est libre de toute occupation.

4 - Urbanisme

L'immeuble fait l'objet d'une inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques selon l'arrêté n° 94-2003/PS du 6 février 2003.

Ce classement porte sur les façades et la toiture du bâtiment principal.

Les contraintes en matière d'urbanisme résultent du plan d'urbanisme directeur mis à jour par arrêté n° 1886-2017/ARR/DFA du 28 septembre 2017.

L'immeuble est situé au plan d'urbanisme directeur en zone UA1p (zone représentant des entités patrimoniales au Quartier Latin, le long des rues Auguste Brun et Guégan et le long de la route de l'Anse Vata).

5 - Diagnostics et études techniques

Les candidats souhaitant disposer des rapports et études techniques portant sur l'immeuble sont invités à saisir la direction des achats, du patrimoine et des moyens (service immobilier), exclusivement par courriel, à l'adresse suivante :

simmo.dapm@gouv.nc

6 - Situation juridique de l'immeuble

Cet immeuble fait partie du domaine privé de la Nouvelle-Calédonie.

La Nouvelle-Calédonie est devenue propriétaire de cette emprise foncière en 2007 à la suite d'un échange sans soulte avec l'Etat de terrains désaffectés du ministère de la Défense.

7 - Absence de garantie

La vente est faite sans autre garantie que la garantie d'éviction. 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'à son transfert de propriété.

L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part du vendeur en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, pourraient être affectés.

Le candidat supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de la loi ou de conventions.

8 - Conditions suspensives

La Nouvelle-Calédonie se réserve le droit de refuser les conditions suspensives dont pourrait être assortie l'offre reçue.

Dans le cas où la Nouvelle-Calédonie estimerait que les conditions suspensives ne peuvent être acceptées, il sera demandé au candidat s'il souhaite maintenir son offre sans condition suspensive.

9 - Assurance

L'acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter de son acquisition, la Nouvelle-Calédonie étant son propre assureur jusqu'à son transfert de propriété.

10- Prix

Le prix minimum demandé est fixé à 450 000 000 francs CFP.

II – LES CANDIDATS

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banque, notaires, avocats ...) et doivent produire à l'occasion de la réponse, les éléments d'information suivants :

Pour les personnes physiques :

1. Leur identité complète : nom, prénom, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial ;
2. Copie de leur carte d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie ;
3. Domicile élu pour la suite à donner aux présentes ;

Pour les sociétés ou autres personnes morales :

1. Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal ou de la (ou des) personne dûment habilitée ;
2. Statuts à jour ;
3. 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. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme ;
4. Surface financière : chiffre d'affaire global HT pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur immobilier ;
5. Extrait Kbis de moins de trois mois ;
6. 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.

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1 - Garantie

Les candidats qui désirent prendre part au présent avis d'appel à candidatures doivent déposer au plus tard au moment du dépôt de l'offre :

- une attestation émanant d'un notaire certifiant qu'il détient sur un compte ouvert dans ses livres au nom du candidat, une somme équivalente à 10 % du montant de l'offre, qui restera disponible jusqu'à la date de signature de l'acte de transfert de propriété.

- l'original d'une garantie bancaire autonome à première demande définie à l'article 2321 du Code civil, émise au profit de la Nouvelle-Calédonie pour l'exécution d'un versement d'une somme équivalent à 10 % du montant de l'offre.

2 - Organisation des visites

Les visites du bien immobilier mis en vente sont organisées exclusivement sur rendez-vous.

Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent en formuler la demande exclusivement par courriel à l'adresse suivante :

benoit.dajean@gouv.nc

ou

dsf@gouv.nc

Préalablement au jour de la visite, les candidats devront impérativement fournir les documents suivants par courrier électronique :

- l'identité des visiteurs et leur nombre ;
- une copie de leur pièce d'identité ;
- le cas échéant, la copie des pouvoirs pour les personnes morales candidates.

3 - Consultation du dossier et information des candidats

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

benoit.dajean@gouv.nc

ou

dsf@gouv.nc

Ou par téléphone auprès de :

- Benoit DAJEAN (tel : 25.75.42)

ou

- Edmond ROSAIRE (tel : 25.75.40)

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

En sus des informations figurant dans le présent cahier de consultation, les candidats pourront procéder à toutes les investigations qu'ils estimeront nécessaires et suffisantes pour établir leurs offres en toute connaissance de cause, sous réserve qu'elles ne portent pas préjudice à la Nouvelle-Calédonie représentée par le service du domaine.

Les candidats renoncent par avance à rechercher la responsabilité du service du domaine quant à la qualité et/ou l'exhaustivité de l'information communiquée.

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, quelque que soit l'issue de la procédure de consultation.

4 - Confidentialité

Les candidats et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente consultation.

L'ensemble de ces règles de confidentialité s'appliquera à tous les membres associés et sous-traitants de l'équipe retenue.

IV – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

1 - Calendrier

Date de publication de l'avis d'appel à candidature : Lundi 19 novembre 2018

Date limite de réception des offres : Lundi 18 mars 2019

Date limite de signature de l'acte authentique de vente : au plus tard SIX (6) mois après la notification faite par la Nouvelle-Calédonie au candidat retenu.

2 - Présentation des offres

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être exclusivement rédigée en français et signée par une personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat indépendamment de sa forme juridique. Les documents justificatifs doivent être joints à l'appui.

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

**CANDIDATURE A L'ACQUISITION DU BIEN IMMOBILIER DE
LA NOUVELLE-CALEDONIE : L'ANCIEN TRIBUNAL MILITAIRE
NE PAS OUVRIR**

Et contenant deux enveloppes cachetées au nom du candidat avec :

- sur la première enveloppe, l'indication « Garantie » : celle-ci devra contenir l'attestation du notaire visée au titre III – 1.

- sur la seconde enveloppe, l'indication « Offre » : celle-ci devra contenir l'ensemble des documents visés au titre II et au titre IV-4 et l'offre de prix. Cette seconde enveloppe ne sera ouverte que si la présence de la première enveloppe « Garantie » et la validité de son contenu ont été constatées.

Ces plis sont, sous peine d'irrecevabilité :

- soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec accusé de réception,
- soit remis directement contre récépissé,

au plus tard le **lundi 18 mars 2019 à 15 h 30**, jour et heure limite tant du récépissé que de la preuve de dépôt à l'agence postale, à l'adresse suivante :

<p>Direction des services fiscaux Service du domaine</p> <p>13, rue de la Somme</p> <p>B.P. D2- 98848 Nouméa Cedex</p>

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

Il en est de même en cas d'absence de constitution de garantie ou pour les dossiers incomplets au regard de l'ensemble des documents visés au titre II.

3 - Délai de validité des offres formulées par le candidat

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de signature de l'acte, sauf réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

4 - Contenu des offres

a) Données juridiques

- l'offre du candidat doit être ferme et définitive pour acquérir à son profit le bien dans sa totalité (sous réserve de la faculté de substitution dans les conditions de la présente consultation).
- le candidat doit agréer expressément dans son offre les termes du présent cahier des charges.
- l'offre et ses annexes doivent être exclusivement établies en langue française.

b) Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- le montant du prix de vente offert en francs CFP

- les modalités de financement de l'opération et notamment :
 - Le montant des fonds propres et des fonds empruntés pour l'acquisition ;
 - Le nom et coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement ;
 - Le détail des garanties financières et immobilières mises en place.

5 - Modalité de sélection du candidat

La Nouvelle-Calédonie choisit librement l'acquéreur en fonction des offres et des éléments d'information reçues. La cession est consentie au bénéfice du mieux-disant financier et qualitatif.

En fonction des offres présentées, la Nouvelle-Calédonie se réserve le droit de procéder à un second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. La Nouvelle-Calédonie n'aura pas à justifier sa décision d'organiser un second tour.

Les candidats dont l'offre n'aurait pas été retenue reconnaissent à la Nouvelle-Calédonie 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 lui.

La Nouvelle-Calédonie se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils. La Nouvelle-Calédonie n'aura pas à justifier cette décision.

Enfin, la Nouvelle-Calédonie pourra accepter la demande de substitution effectuée par le candidat choisi dans la mesure où elle est présentée, avec tous les justificatifs nécessaires, dans un délai suffisant pour permettre à la Nouvelle-Calédonie d'apprécier la qualité du substitué et de son contrôle par le substituant. L'éventualité d'une telle substitution, ainsi que ses modalités, devront être précisées dans l'offre du candidat.

En tout état de cause, le substitué devra respecter l'ensemble des stipulations contenues dans l'offre faite par le substituant, et notamment agréer expressément les termes du présent cahier des charges.

Par ailleurs, le substituant restera solidairement garant du substitué jusqu'au paiement intégral du prix.

6 - Réalisation de la vente – Modalités de paiement du prix

Le paiement du prix doit être effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

A défaut du versement du prix, comme en cas de refus de régulariser l'acte de vente, un mois après mise en demeure infructueuse adressée par l'administration au candidat acquéreur, par lettre recommandée avec accusé de réception, et sans formalisme :

- le montant de la garantie visée au titre III « 1-Garantie » est définitivement acquis à la Nouvelle-Calédonie à titre de clause pénale, sans préjudice des dispositions de l'article 1152 du Code civil.
- et la Nouvelle-Calédonie a la faculté :
 - Soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
 - Soit de faire prononcer la déchéance de la vente. Dans cette hypothèse, la Nouvelle-Calédonie retrouve son entière liberté de disposer du bien immobilier.

7 - Frais à payer en sus du prix

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, les frais liés aux formalités administratives.

8 - Clause d'intéressement

En cas de mutation de tout ou partie de l'immeuble dans les cinq ans de l'acte de vente, à un prix ou valeur supérieur au prix stipulé dans l'acte et dans l'état physique ou juridique initial, l'acquéreur versera à la Nouvelle-Calédonie un intéressement correspondant à 50% de la plus-value réalisée.

IV – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution ou à l'interprétation du présent cahier des charges, la loi française est applicable et seul est compétent le tribunal et seuls sont compétents les Tribunaux de Nouméa.