

APPEL À MANIFESTATION D'INTERET
-
CESSION DU DOMAINE DE L'ABBAYE DE PONTIGNY
-
DOSSIER DE CONSULTATION

Date limite de réception des propositions d'acquisition :
le 17 octobre 2019 (cachet de la Poste faisant foi)

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DU VENDEUR

Région Bourgogne-Franche-Comté
Hôtel de la Région
Direction des Moyens Généraux
Adresse : 17 bd Trémouille, CS 23502, 21000 DIJON
Site internet : www.bourgognefranche.comte.fr

ARTICLE 2 : OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

2.1 – Contexte de l'appel à manifestation d'intérêt

La Région Bourgogne-Franche-Comté a acquis en 2003 le domaine de l'abbaye de Pontigny (« l'ensemble immobilier »), adossé à l'Abbaye du même nom.

La Région souhaite céder l'ensemble immobilier à un acquéreur pour qu'il y réalise le projet pour lequel il aura été sélectionné, projet qu'il aura librement façonné, dans le seul respect des normes législatives et réglementaires.

2.2. – Objet de la mise en concurrence

La Région Bourgogne-Franche-Comté entend procéder à la vente d'un ensemble immobilier lui appartenant, sis au n° 1 avenue de l'Abbaye à Pontigny (89230). Cet ensemble immobilier fera, au jour de la vente, partie de son domaine privé.

Bien qu'elle ne soit aucunement contrainte par une quelconque obligation de publicité et de mise en concurrence, la Région a décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt et de mettre ainsi en compétition plusieurs acquéreurs potentiels (« les candidats »), et ce dans l'objectif que la vente se fasse au meilleur prix et qu'elle porte le projet le plus satisfaisant pour l'intérêt régional.

2.3. – Objet du dossier de consultation

Le dossier de consultation a pour objet :

- (i) de porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques de l'ensemble immobilier,
- (ii) d'exposer les modalités par la voie desquelles les candidats pourront présenter une proposition d'acquisition et les règles de désignation du lauréat de cet appel à manifestation d'intérêt,
- (iii) de présenter les caractéristiques principales qui seront attachées à la cession (promesse d'achat et acte authentique).

Le dossier de consultation est composé du présent document et de ses annexes techniques :

- annexe 1 : dossier de présentation
- annexe 2 : diagnostics obligatoires pour la vente,
- annexe 3 : modèle de formulaire d'engagement.

2.4. – Désignation de l'immeuble

L'ensemble immobilier est constitué de plusieurs bâtiments (dont certains éléments sont classés), d'espaces verts et de terres agricoles qui s'étendent sur 9ha environ.

La description des caractéristiques principales de l'ensemble immobilier est exposée en Annexe 1 « Dossier de présentation ».

Des diagnostics attachés à l'ensemble immobilier sont également annexés au dossier de consultation (Annexe 2).

ARTICLE 3 : DEROULEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Les candidats peuvent, avant le dépôt de leur proposition d'acquisition, et s'ils en font la demande, procéder à une visite de l'ensemble immobilier en présence d'une personne habilitée à représenter la Région à cet effet.

Les demandes de visite prennent la forme d'un formulaire à remplir en ligne sur le site www.bourgognefranche-comte.fr et au plus tard 20 jours calendaires avant la date de remise des candidatures à la manifestation d'intérêt.

Les visites se dérouleront à partir du premier jour de l'appel à manifestation d'intérêt jusqu'au 20^{ème} jour précédant la date de remise des candidatures.

Les candidats devront remettre leur proposition d'acquisition avant la date limite visée en page de garde du dossier de consultation, soit avant le 17 octobre 2019. La Région analysera les propositions d'acquisition, conformément aux critères énumérés à l'article 8.

La Région pourra demander des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse.

Ensuite, la Région engagera librement des discussions avec les candidats. La Région pourra limiter le nombre de candidats avec lesquels elle engagera des discussions, en ne retenant à cet effet que les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article 8.

À l'issue de cette première phase de discussions, la Région pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition d'acquisition modifiée et la Région pourra engager de nouvelles discussions avec le ou les candidats dont la proposition d'acquisition répond le mieux aux critères fixés à l'article 8.

Au terme des discussions, la Région invitera le ou les candidats retenus à signer une promesse unilatérale d'achat.

La Région attire l'attention des candidats sur la circonstance que la promesse unilatérale d'achat devra être signée dans un délai d'un mois à compter de la décision désignant le lauréat, sauf accord différent entre la Région et le lauréat.

Dans un délai de huit (8) jours à compter de la signature de la promesse d'achat, la Région informera les candidats qui n'ont pas été désignés comme lauréat que leur proposition d'acquisition n'a pas été retenue.

Une fois la promesse unilatérale d'achat signée, puis une fois l'éventuelle ou les éventuelles conditions suspensives levées, la proposition d'attribution en vue de la cession sera présentée à l'assemblée délibérante afin d'autoriser Mme la Présidente de région de signer l'acte authentique constatant la vente de l'immeuble.

ARTICLE 4 : DEMANDE DE PRECISIONS PAR LES CANDIDATS

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats auront la possibilité de faire parvenir au plus tard 15 jours calendaires avant la date limite de remise des propositions d'acquisition une question écrite à la Région. Toutes les questions devront obligatoirement être adressées par courrier.

ARTICLE 5 : MODIFICATIONS DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

La Région se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats.

Ces compléments, précisions et/ou modifications au dossier de consultation seront portés à la connaissance des candidats dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise de leur proposition d'acquisition.

Les candidats seront tenus de prendre en compte ces compléments, précisions et/ou modifications.

ARTICLE 6 : CONTENU DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION

6.1. – Présentation

La proposition d'acquisition sera composée d'une lettre de candidature et d'un dossier présentant le projet du candidat et sa capacité à réaliser effectivement le projet.

La proposition d'acquisition sera intégralement rédigée en langue française et devra être dûment datée et signée par la (les) personne(s) habilitée(s) à engager le candidat (document(s) justificatif(s) à l'appui).

La proposition d'acquisition devra impérativement être remise avant la date limite (cachet de la poste faisant foi) indiquée sur la page de garde du dossier de consultation, soit avant le 17 octobre 2019.

La promesse unilatérale d'achat visée à l'article 3 est, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires applicables, ferme et définitive, et ne peut être rétractée avant un délai de 4 mois. La Région et le lauréat pourront convenir d'une prolongation de la durée de validité de la promesse le cas échéant.

6.2. – Lettre de candidature

La lettre de candidature devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les documents suivants, ou tout document équivalent pour la Région :

- Pour une personne physique :
 - la photocopie recto-verso de la carte d'identité ;
 - les deux derniers avis d'imposition et, le cas échéant, les trois derniers bulletins de salaires ;
 - une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales pour les trois dernières années ;

- Pour une personne morale :
 - dénomination, capital social, siège social et coordonnées (notamment extrait Kbis de moins de trois mois) ;
 - nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s) à prendre l'engagement d'acquiescer ;
 - les statuts à jour de l'entreprise ou de l'association ;
 - les trois derniers bilans et les trois derniers comptes de résultat de l'entreprise disponibles en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale, dans la mesure où ces informations sont disponibles ;
 - une 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 en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale ;
 - le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire, n'est pas admis à une procédure de redressement judiciaire ou n'a pas fait l'objet de procédures équivalentes régies par un droit étranger ;

- Pour les candidats étrangers : documents équivalents à ceux énumérés pour chacune des catégories.

La Région attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'une proposition d'acquisition peut être remise par un candidat individuel (proposition propre à une seule personne) ou bien par un groupement de candidats avec un mandataire unique (proposition commune à plusieurs personnes soit des personnes physiques, soit des personnes morales, soit des personnes physiques et morales).

6.3. – Dossier de présentation du projet

Le dossier de présentation du projet remis par les candidats devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les éléments suivants :

- une description détaillée de la nature du projet que le candidat souhaite réaliser dans l'ensemble immobilier, à savoir la destination qu'il souhaite donner aux biens et plus précisément encore la ou les activités qui y seront exercées ;
- une description détaillée de l'ensemble des actions et autres mesures que le candidat s'engagera à prendre, dans le cadre de l'acte de vente, pour être

effectivement capable de réaliser le projet (plan d'affaires et de financement, études, devis...) ;

- un calendrier de réalisation de chacune des actions et autres mesures nécessaires à la concrétisation du projet, et de « mise en service » du projet. Ce calendrier engagera le candidat ;
- les modalités de financement retenues pour procéder à l'acquisition de l'ensemble immobilier : le candidat doit démontrer sa capacité à financer (i) l'achat de l'ensemble immobilier et (ii) les travaux requis pour la réalisation de son projet. À cet effet, il peut produire une attestation délivrée par un établissement financier de premier rang ou toute autre document qui témoignerait de cette capacité ;
- une liste des éventuelles conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner son acquisition. La Région attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'aucune condition suspensive non prévue dans la proposition d'acquisition finale ne pourra ensuite être insérée dans la promesse de vente ;
- un calendrier de levée des éventuelles conditions suspensives. Ce calendrier engagera le candidat ;
- le prix d'acquisition proposé ;
- le formulaire d'engagement daté et signé par le représentant du candidat habilité à cet effet, et dont le modèle figure à l'annexe 3 (ci-après « le Formulaire d'engagement »).

ARTICLE 7 : TRANSMISSION DES PROPOSITIONS D'ACQUISITION

Les propositions d'acquisitions seront remises à la Région par voie postale avec Accusé de Réception à l'adresse suivante :

Région Bourgogne-Franche-Comté
Hôtel de la Région
Direction des Moyens Généraux
Adresse : 17 bd Trémouille, CS 23502, 21000 DIJON

L'enveloppe contenant la proposition d'acquisition des candidats devra comporter les mentions suivantes :

**« Candidature à l'acquisition du domaine de l'Abbaye de Pontigny
Ne pas ouvrir »**

ARTICLE 8 : CRITERES DE SELECTION DU LAUREAT

Le mérite des propositions d'acquisition sera apprécié en considération des deux critères suivants :

- le prix proposé dans le Formulaire d’engagement : **35%**,
- la qualité du projet en considération des documents et informations visés aux articles 6.2 et 6.3 : **65%** répartis comme suit
 - La moitié de cette note (50%) portera sur les éléments contribuant à la valorisation du patrimoine, à l’essor du tourisme, au développement de partenariats locaux et à la densification du tissu économique local,
 - L’autre moitié (50%) sera également appréciée au regard de la nature du projet et des garanties juridiques et financières apportées par le candidat pour témoigner de sa capacité à assurer la réalisation effective du projet.

ARTICLE 9 : RENONCEMENT À LA VENTE PAR LA RÉGION

La Région se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente du domaine de l’abbaye de Pontigny, et de ne pas donner suite aux propositions d’acquisition reçues, sans qu’aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans justification.

Par exception, une indemnité pourra être versée au lauréat si le renoncement de la Région intervient après la signature de promesse unilatérale d’achat par le candidat. Le montant de cette indemnité s’élèvera à hauteur des dépenses dûment justifiées que le candidat aurait exposé pour préparer sa proposition d’acquisition finale, et ce dans la limite d’un plafond de 10 000 euros.

En cas de renoncement à la vente dans le cadre de l’appel à manifestation d’intérêt, la vente de l’ensemble immobilier pourra toutefois se faire par la Région selon toutes autres modalités.

Sans préjudice des alinéas qui précèdent, la Région pourra en particulier faire usage de son droit de renoncement sans indemnité dans les situations suivantes :

- si la promesse unilatérale d’achat n’est pas signée dans les délais visés à l’article 3 ;
- si la ou les condition(s) suspensive(s) ne sont pas levées dans les délais sur lesquels le candidat s’est engagé dans sa proposition d’acquisition ou sur un autre délai qui aurait été convenu entre la Région et le lauréat.

Article 10 : CONDITIONS ATTACHEES A LA CESSION

La vente interviendra dans le respect de l’ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui trouveraient à s’appliquer, et notamment conformément aux règles attachées à l’urbanisme, au droit des propriétés publiques et à l’intervention économique des personnes publiques.

10.1. – Prix d’achat

Les candidats indiqueront dans le Formulaire d’engagement, la proposition de prix d’achat de l’ensemble immobilier. Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires, la proposition d’acquisition finale est ferme et non modifiable.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe. Notamment, le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des Hypothèques se rapportant à la vente ; et le candidat devra faire son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

Le prix de la cession n'est pas arrêté et constitue un des critères de désignation du lauréat.

La Région entend toutefois attirer l'attention des candidats sur la circonstance que l'ensemble immobilier a été évalué par les services de la Direction Immobilière de l'Etat à 1 800 000 euros.

10.2. – Modalités de paiement

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

Le prix d'acquisition, est payé le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire.

10.3. Conditions suspensives

Les candidats doivent s'engager à lever effectivement et pleinement la ou les éventuelles conditions suspensives attachées à la vente suivant le calendrier sur lequel ils se seront engagés dans le cadre de leur proposition d'acquisition finale.

10.4. – Absence de garantie

Les documents concernant l'ensemble immobilier ainsi que les études que la Région a réalisé ou obtenu sont mises à la disposition des candidats en annexes.

L'acquéreur prendra l'ensemble immobilier vendu dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie, autre que les garanties légales, de la part de la Région.

L'acquéreur ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l'encontre de la Région de documents et/ou autres informations que la Région ne lui aurait pas remis, du caractère imparfait, approximatif, incomplet ou contradictoire des études, des plans et autres documents de toute nature qui lui ont été remis par la Région.

L'acquéreur 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 péril, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées en annexe 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.

10.5. – Charges de réaliser le projet

La cession sera conclue avec charges pour l'acquéreur de réaliser, dans le délai sur lequel il se sera engagé lors de la candidature, le projet pour lequel son offre aura été choisie.

L'acte de vente comportera des clauses, notamment pénales, qui sanctionneront l'acquéreur en cas de non-respect des délais et/ou en cas de non réalisation du projet.

Liste des annexes

Annexe n° 1 : Dossier de Présentation

Annexe n° 2 : Diagnostics techniques obligatoires

Annexe n° 3 : Modèle de formulaire d'engagement