

AVIS D'APPEL À CANDIDATURES

EN VUE DE LA CESSION PAR LA MSA DORDOGNE, LOT ET GARONNE D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SIS

26 et 30 rue Louis Mie,
3, 5 et 5 bis rue Guynemer,
7 et 9 place du Général Leclerc,
9 rue Maleville,

A PERIGUEUX (DORDOGNE 24000)



CONTEXTE / ORGANISATION DE LA CONSULTATION

En vue de la cession par la MSA Dordogne, Lot et Garonne (le « **Vendeur** ») d'un ensemble immobilier situé 26 et 30 rue Louis Mie, 3, 5 et 5 bis rue Guynemer, 7 et 9 place du Général Leclerc et 9 rue Maleville, à Périgueux (DORDOGNE, 24000) (les « **Biens** »), cette dernière a décidé de lancer un processus de consultation.

Cette consultation se déroulera en trois phases successives :

■ La première phase (la « **Phase 1** ») qui débute dès la publication du présent avis d'appel à candidature (l'« **Avis d'Appel à Candidatures** ») vise à permettre aux candidats (les « **Candidats** ») de faire connaître au Vendeur leur intérêt pour l'acquisition des Biens au travers d'un dossier de candidature (le « **Dossier de Candidature** ») dont le contenu est défini ci-après.

La sélection des Dossiers de Candidature à l'issue de cette Phase 1 s'appuiera notamment sur les informations remises par les Candidats de leur propre initiative en matière d'activités principales, d'opérations comparables déjà réalisées, de capacité financière, et également, sur le motif de leur intérêt pour les Biens.

■ La deuxième phase (la « **Phase 2** ») permettra aux candidats sélectionnés de procéder, à leurs frais exclusifs, à une étude approfondie des Biens sur les plans juridique, technique, fiscal, d'occupation,

administratif et environnemental et ceci tant par l'analyse des documents qui seront mis à leur disposition dans le cadre d'une data room électronique accessible sur le site <https://www.espacenorarial.com/> créée et alimentée par Maître Ménenteau, Notaire du Vendeur, exerçant à SANILHAC (24660), que par leurs propres investigations et celles de leurs conseils, en vue de la remise d'une offre indicative (l'« **Offre Indicative** »).

■ La troisième et dernière phase (la « **Phase 3** ») aura pour objectif d'organiser avec les candidats finalistes, des entretiens afin d'apporter toute précision ou information complémentaire aux offres indicatives en vue de la remise d'une offre ferme et définitive (l'« **Offre Ferme** »). Le Vendeur procédera à l'analyse des Offres Fermes en vue de sélectionner le candidat final avec lequel une promesse de vente pourra être signée.

Cette consultation sera constituée par :

(i) le présent Avis d'Appel à Candidatures

(ii) l'engagement de confidentialité (l'« **Engagement de Confidentialité** ») et le règlement de consultation relatif à la **Phase 2** de la consultation (le « **Règlement de Consultation** »), qui seront communiqués aux candidats sélectionnés lors de l'ouverture de la **Phase 2**

Le Vendeur se réserve la possibilité d'ajouter des additifs au Règlement de Consultation notamment afin de préciser les modalités de déroulement de la **Phase 3** de la procédure de consultation.

A ce stade, aucune information autre que celles mentionnées dans le présent Avis d'Appel à Candidatures ne sera transmise. Par ailleurs, le Vendeur se réserve le droit discrétionnaire de modifier, suspendre ou annuler le processus de consultation à tout moment sans que les Candidats puissent demander une quelconque indemnisation ou contrepartie à quelque titre que ce soit et en particulier à raison des coûts qu'ils auraient supportés dans le cadre de la consultation.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA CONSULTATION

PHASE

01

Appel à candidature

- Ouverture de l'appel à candidature : 15 avril 2024
- Date limite d'envoi des Dossiers de Candidature : 17 mai 2024
- Information des candidats sélectionnés pour la Phase 2 : 7 juin 2024

PHASE

02

Remise des offres indicatives

- Ouverture de l'accès à la Data Room : à partir du 10 juin 2024
- Créneaux pour la visite : 20 juin, 24 juin ou 25 juin 2024 à 9h
- Clôture des questions-réponses : 28 juin 2024
- Date limite de réception des Offres Indicatives : 15 juillet 2024 – 18h00
- Information des candidats finalistes sélectionnés pour la Phase 3 : 5 août 2024

PHASE

03

Remise des offres fermes

- Période d'entretiens avec les candidats finalistes : Du 9 au 27 septembre 2024
- Date limite de réception des Offres Fermes : 18 octobre 2024
- Désignation du candidat retenu : 8 novembre 2024
- Signature de la promesse unilatérale de vente : au plus tard le 31 décembre 2024
- Signature de l'acte authentique de vente : au plus tard le 30 mars 2025

MODALITÉS DE LA CESSION

Les Biens seront cédés en l'état, sans aucune garantie du Vendeur à quelque titre que ce soit (notamment en ce qui concerne l'usage, la destination, les plans et les surfaces, la situation environnementale, la consistance ou la qualité des Biens) autre que la garantie d'éviction limitée au seul droit de propriété.

La promesse à conclure avec le Vendeur prendra la forme d'une promesse unilatérale de vente, sans conditions suspensives autres que les seules conditions suspensives usuelles, à savoir :

- la purge de tout droit de préemption et/ou de préférence ;
- et la production d'un état hypothécaire du chef du Vendeur ne révélant pas d'inscriptions pour un montant supérieur au prix sauf pour le Vendeur à rapporter l'accord de mainlevée des bénéficiaires des dites inscriptions.

Un projet cadre d'acte de vente sera annexé à la promesse.

Il est d'ores et déjà précisé que pour être recevable l'Offre Ferme devra être accompagnée de la remise d'une attestation d'une banque de 1^{er} rang ayant son siège social, un établissement principal ou une filiale, en France, confirmant la disponibilité immédiate et sans condition d'une somme égale à 10 % du prix proposé. Les fonds devront être disponibles jusqu'à la signature de la promesse de vente.

Lors de la signature de la promesse de vente, il sera remis une indemnité d'immobilisation de 10% du prix sous forme d'un dépôt séquestré avec indication de l'origine des fonds.



DESCRIPTION DES BIENS

A Périgueux une propriété bâtie, à usage principal de bureaux, comprenant des immeubles reliés entre eux et composé comme suit :

- au sous-sol : diverses pièces à usage de chaufferie, entretien, archive, réserve, stockage, vestiaire, une petite cuisine, une salle de réunion, un grand parking, une cour
- au rez-de-chaussée : un accueil pour le public, divers bureaux (médicaux, de secrétariat, informatique), salle de machines, sanitaires,
- au 1er étage : divers bureaux (de direction, de secrétariat) une salle visio, plateforme téléphonique, salle de réunion, salle à manger avec coin cuisine, sanitaires, balcons,

- au 2ème étage : divers salles et bureaux, sanitaires,
- au 3ème étage : divers salles et bureaux, sanitaires
- au 4ème étage : archives et un bureau

Les Biens sont détenus en pleine propriété et développent une surface utile brute totale de 6995 m².

L'ensemble immobilier comprend 2 chaudières au gaz de ville naturel. Cette installation est soumise à déclaration ICPE avec contrôle périodique.

Les Biens comprennent 14 emplacements de stationnement en sous-sol,

Les Biens figurent au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Adresse	Surface
AY	374	26, Rue Louis Mie	00 ha 09 a 70 ca
AY	375	9, Rue Maleville	00 ha 05 a 27 ca
AY	376	Place du Général Leclerc	00 ha 00 a 23 ca
AY	377	7, Place du Général Leclerc	00 ha 02 a 00 ca
AY	378	9, Place du Général Leclerc	00 ha 01 a 62 ca
AY	379	9, Place du Général Leclerc	00 ha 05 a 32 ca
AY	380	5, Rue Guynemer	00 ha 02 a 99 ca
AY	381	30, Rue Louis Mie	00 ha 02 a 89 ca
AY	382	Rue Guynemer	00 ha 01 a 67 ca

Les Biens situés sur les parcelles AY 375, AY 376 et AY 377 sont classés ERP 5^{ème} catégorie.

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Le transfert de jouissance aura lieu lors du déménagement de la MSA Dordogne, Lot et Garonne dans ses nouveaux locaux, soit au plus tard au 31/12/2025.

DOSSIER DE CANDIDATURE

Les Candidats devront transmettre leur Dossier de Candidature dont le contenu est détaillé ci-après, au format numérique (.pdf), uniquement à l'adresse mail suivante :

projetperigueux.blf@dlg.msa.fr

01

Une lettre sur papier à en-tête datée et signée du représentant légal du Candidat faisant acte de candidature et marquant son accord sur les termes du présent Avis d'Appel à Candidatures ;

02

Les coordonnées (nom, prénom, fonction, société de rattachement, adresse postale, adresse e-mail et numéro de téléphone direct) des personnes auxquelles adresser les correspondances futures, le cas échéant ;

03

Les informations suivantes concernant le Candidat :

Pour une société ou autre personne morale de droit français :

- Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée ; si appartenance à un groupe, nom et organigramme du groupe ; si groupement, nom du mandataire ; si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5 % du capital et copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie ;
- Composition du capital social sur papier à en-tête certifié conforme par un représentant légal ;
- Indication de(s) bénéficiaire(s) effectif(s) ;
- Pièce d'identité en cours de validité pour chaque bénéficiaire effectif de l'opération au sens des articles L.561-2-2 et R.561-1 du Code Monétaire et Financier ;
- Statuts à jour certifiés conformes par le représentant légal du Candidat et statuts à jour de toutes les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 25 % du capital ou des droits de vote du Candidat ;
- Extrait Kbis de moins de trois mois ou équivalent si le Candidat n'est pas immatriculé ;
- Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le Candidat ;
- Surface financière : une déclaration concernant les données financières et économiques relatives aux trois derniers exercices clos et décrivant au minimum les capitaux propres, le niveau d'endettement, les chiffres d'affaires, les résultats. S'il y a constitution d'un groupement, le bilan des sociétés mères ;
- Savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens techniques et humains mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées ;
- Indication de l'origine des fonds ;
- Certificat de non-faillite de moins d'un mois ;
- Domicile élu pour les correspondances liées à la consultation, lequel devra nécessairement être fixé en France métropolitaine.

Pour une société ou autre personne morale autre que de droit français

- Ensemble des documents visés, ci-dessus, en français ;
- Un avis juridique (Legal Opinion) rédigé par un avocat inscrit au barreau du pays de résidence du Candidat, accompagné de l'ensemble de ses annexes et de sa traduction en français par un traducteur assermenté, légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le Candidat et le signataire de l'offre disposent des capacités et pouvoirs lui permettant de réaliser l'opération et d'engager valablement le Candidat ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre. Il est précisé que l'avis juridique devra en outre confirmer que la société a été valablement constituée et qu'elle dispose de la personnalité morale.

Pour une personne physique

- Etat civil complet, adresse postale, adresse email et numéros de téléphone ;
- Copie de pièce d'identité ;
- Régime matrimonial ou pacs, et identité du conjoint / partenaire de PACS ;
- Attestation sur l'honneur sur la capacité financière à mener à bien l'opération projetée ;
- Extrait BODDAC ;
- Liste de ses références en matière d'opérations immobilières comparables (le cas échéant) ;
- Surface financière : attestation bancaire justifiant de l'assiette financière du candidat et de l'origine des fonds ;
- Précision du cadre dans lequel l'acquisition est envisagée.

Admission en Phase 2 : remise d'Offre Indicative

Le choix des candidats pour participer à la Phase 2 sera fait de façon discrétionnaire par le Vendeur sur la base du contenu de leur Dossier de Candidature. Le Vendeur n'aura pas à justifier de sa décision auprès des candidats non sélectionnés.

Les candidats sélectionnés seront notifiés par mail de leur admission à participer à la Phase 2 .

Les candidats sélectionnés pourront effectuer une visite des Biens et avoir accès à la documentation dématérialisée (la « Data Room »).

Toutefois, préalablement à la visite des Biens et à l'accès à la Data Room, les candidats retenus devront

i) retourner signés par une personne habilitée, au Vendeur, l'Engagement de Confidentialité ainsi que le Règlement de Consultation qui leur seront remis lors de la notification de leur admission à participer à la Phase 2, et ii) fournir la liste complète des personnes de leur équipe à habiliter à accéder à la Data Room (nom, prénom, fonction, société de rattachement, adresse professionnelle postale, adresse e-mail, numéro de téléphone (ligne directe)). A défaut, le candidat sélectionné sera réputé avoir renoncé à participer à la Phase 2.

Le candidat sélectionné pourra remettre une Offre Indicative dont le contenu sera détaillé dans le Règlement de Consultation.

ANNEXE

Reportage photographique

I – Descriptif de l'immeuble :

Ensemble immobilier implanté au cœur du centre-ville de Périgueux, à quelques centaines de mètres du centre historique, dans le quartier dit du palais de justice.

Cet ensemble comprend dix bâtiments sur plusieurs niveaux

Les immeubles FAGUET, LABORDE, SAMDA, MATHIEU, DESOUTTER et RONTEIX (voir descriptif ci-après) ainsi baptisés par la MSA elle-même, sont constitués de façades de maisons cossues et en bon état d'entretien.

Elles furent durant un temps, des maisons d'habitations dites « bourgeoises » élevées de trois niveaux sur sous-sol ; leur style évoquant des constructions du 19^{ème} siècle.

En revanche, l'intérieur a été totalement transformé lors de leur acquisition, dans les années 1980, pour y recevoir de façon cohérente et pratique, un aménagement de bureaux.

L'accès pour le public se fait à partir de la place du Général Leclerc entre les bâtiments FAGUET et LABORDE, l'accueil étant aménagé dans le bâtiment central.

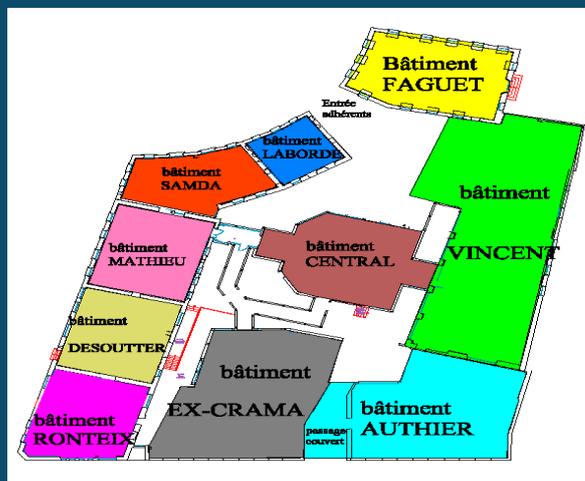
L'accès pour le personnel, au-delà de l'entrée décrite ci-dessus, se fait principalement rue Louis Mie entre les bâtiments EX-CRAMA et AUTHIER par un passage couvert. Il en va de même pour les véhicules uniquement par cet accès. Le parking est en sous-sol.

Pour ce qui concerne les bâtiments dits EX-CRAMA, AUTHIER, VINCENT et le bâtiment central, nous sommes en présence de constructions plus récentes.

II – Plans :

Plan cadastral de situation du site pour visualiser le plein centre

Plan schématique de l'ensemble avec nom des bâtiments

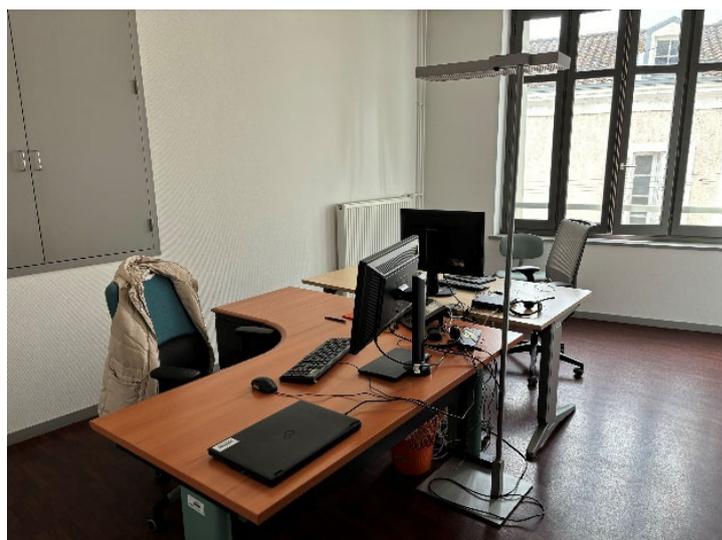


III – Descriptif par bâtiment :

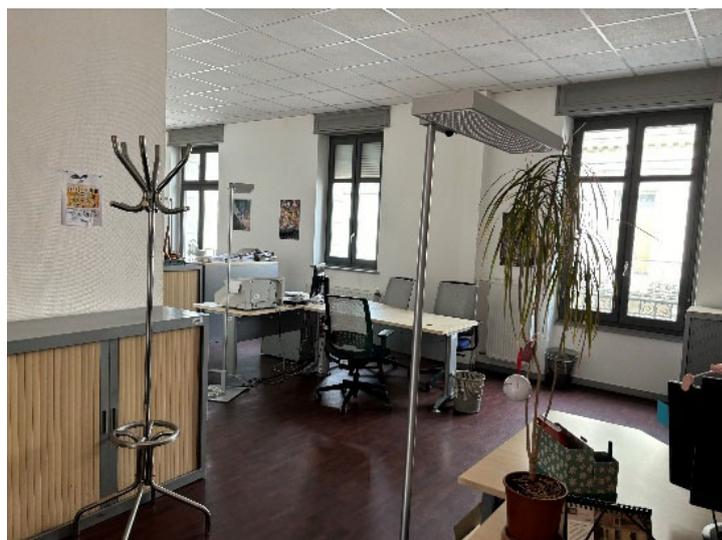
Bâtiment AUTHIER – construction avant 1945 – 5 niveaux dont sous-sol



Bâtiment RONTEIX – construction fin 19^{ème} siècle – 4 niveaux dont sous-sol



Bâtiment DESOUTTER – construction fin 19^{ème} siècle – 4 niveaux dont sous-sol



Bâtiment MATHIEU – construction fin 19^{ème} siècle – 4 niveaux dont sous-sol



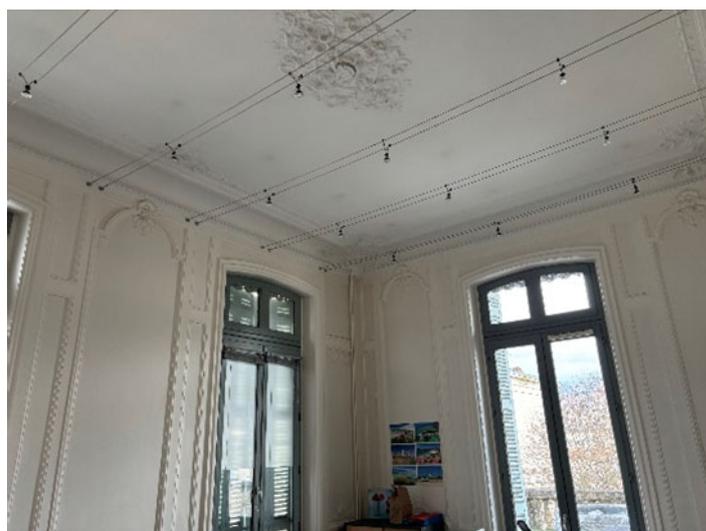
Bâtiment SAMDA – construction fin 19^{ème} siècle – 4 niveaux dont sous-sol



Bâtiment LABORDE – construction fin 19^{ème} siècle – 4 niveaux dont sous-sol



Bâtiment FAGUET – construction fin 19^{ème} siècle – 4 niveaux dont sous-sol



Bâtiment VINCENT – construction avant 1945 – 5 niveaux dont sous-sol



Bâtiment CENTRAL – construction en 2008 – deux niveaux



Bâtiment EX CRAMA – construction années 1970 – 4 niveaux dont sous-sol

