

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
Esplanade Charles de Gaulle  
CS 71223  
33074 BORDEAUX-CEDEX

CONSULTATION POUR LA VENTE D'UN BATIMENT A BORDEAUX (GIRONDE)

Site S0048 anciens bureaux de la maison de la solidarité 63 rue Camille Godard 33000 BORDEAUX

DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES :

**Le mercredi 30 septembre 2026**

CAHIER DES CHARGES DE CONSULTATION

SOMMAIRE

I.	CONTEXTE GENERAL .....	2
1.	Objet de la consultation : .....	2
2.	Présentation et désignation du lot : .....	2
II.	LES CONDITIONS D'ACHAT ET DE CESSIONS : .....	2
III.	ORGANISATION GENERALE DE LA CONSULTATION .....	3
1.	Forme de la consultation : .....	3
2.	Déroulement du calendrier de consultation.....	4
3.	Les pièces du dossier consultation : .....	4
4.	Condition de remise des offres : .....	4
IV.	CONTENU DU DOSSIER A REMETTRE PAR LE CANDIDAT ACQUEREUR .....	4
V.	ANALYSES DES OFFRES ET CRITERES DE SELECTION .....	5
VI.	CLAUSE RESOLUTOIRE : .....	6

## **I. CONTEXTE GENERAL**

Le Département de la Gironde est propriétaire par un acte du 27 septembre 1989 d'un immeuble situé 63 rue Camille Godard à Bordeaux qui a été aménagé en bureaux pour les services de la maison de la solidarité. Ces locaux sont vacants, la maison de la solidarité a déménagé avenue Emile Counord. L'immeuble est désaffecté.

### **1. Objet de la consultation :**

L'objet de la consultation est la mise en vente d'un bâtiment *en nature de bureaux* 63 rue Camille Godard à Bordeaux, sous la forme d'un seul lot à toute entité publique ou privé au mieux des intérêts du Département de la Gironde. Le notaire du Département pour cette vente sera Maître Alexandra Jacquet office notarial des Quinconces 12 place des Quinconces 33000 BORDEAUX.

### **2. Présentation et désignation du lot :**

Ce lot est composé d'un bâtiment *en pierre donnant sur la rue Camille Godard avec jardin à l'arrière le séparant d'un petit bâtiment donnant rue Cazalis conservé par le Département. L'immeuble est élevé en R+2.* Surface du bâtiment : environ 469 m<sup>2</sup>

Il est édifié sur la parcelle cadastrée PR 11 d'une contenance de 685 m<sup>2</sup>, à diviser en deux lots, un lot rue Cazalis à conserver, le lot 63 rue Camille Godard à vendre.

Le bâtiment est vétuste. Il est vacant depuis 6 ans. Il a été muré en partie pour éviter les squatts.

## **II. LES CONDITIONS DE VENTE :**

L'opération a pour objet de mettre en vente sur le marché l'immeuble sus désigné. Le candidat devra présenter une proposition de division de la parcelle au niveau du jardin séparant l'immeuble 63 rue Camille Godard concerné par la vente de l'immeuble rue Cazalis conservé par le Département. Cette proposition de division devra laisser à l'immeuble de la rue Cazalis un espace suffisant en termes d'usage récréatif, évitant les vues directes. La division et le projet du candidat seront conçus de manière à préserver l'éclaircissement de la façade sur jardin de l'immeuble rue Cazalis.

Toutes les opérations présentées par les candidats, d'aménagement, de changement d'affectation, de restructuration, de construction devront être compatibles avec les règles d'urbanisme applicables et les servitudes publiques.

La commune de Bordeaux est soumise au règlement du plan local d'urbanisme de Bordeaux - Métropole.

A titre d'information, le plan de zonage du plan local d'urbanisme indique que le terrain est inscrit en tant que zone urbaine UP1 zone d'intérêt patrimonial bâti, plan de la ville de pierre. L'immeuble est dans un secteur soumis à des risques d'inondation fluvio-maritime.

Il conviendra que les candidats s'informent des prescriptions applicables auprès de la commune de Bordeaux. Il ne sera communiqué aucune information supplémentaire sur les règles d'urbanisme, l'aménagement, ou les servitudes publiques, le vendeur n'ayant aucune compétence en la matière. Il reviendra aux candidats de réaliser un dossier complet en demandant auprès de la mairie de Bordeaux un certificat d'urbanisme ou si l'acquéreur envisage une opération un certificat d'urbanisme opérationnel au titre de l'article L410- b du code de l'urbanisme.

L'immeuble sera vendu en l'état, libre de toute occupation. Il revient aux candidats acquéreurs d'évaluer l'état technique du bâtiment et ses équipements lors des visites qui seront effectuées dans les parties accessibles dans des conditions normales de sécurité.

La vente aura lieu sans aucune garantie quant à la nature du sol et du sous-sol ou quant à la solidité des constructions, sans aucune garantie de vices apparents ou cachés et avec toutes leurs servitudes, fussent-elles occultes, sans recours contre le vendeur, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour cause de dégradation ou mauvais état des lieux. Le vendeur n'est pas professionnel de l'immobilier.

L'acquéreur ne pourra de même prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix dans le cas où les contenances énoncées dans ce dossier de consultation ne seraient pas exactes, le plus ou le moins devant rester au profit ou à la perte de l'acquéreur, qui sera réputé, par le fait de l'adjudication, parfaitement connaître l'immeuble qu'il a souhaité acquérir.

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'au transfert de propriété.

Le paiement du prix se fera en une seule fois par virement en la comptabilité du notaire, effectué au moment de la signature de l'acte de vente.

L'acquéreur aura la jouissance de l'immeuble à la signature de l'acte authentique constatant la vente définitive par la prise de possession réelle ; l'immeuble devant être libre à cette date de toute location ou occupation quelconque.

L'acquéreur devra payer tous les frais liés à l'acte et à sa publication ainsi que toutes les taxes et impôts afférents

Il est précisé que ce bien n'est pas soumis au régime de la TVA.

Concernant les risques et assurances : Le transfert des risques s'opérant dès l'instant où la vente sera conclue, l'acquéreur, devra, dès cet instant, faire assurer le bien contre l'incendie et tous autres risques.

L'acquéreur devra, dès son entrée en jouissance, faire son affaire personnelle de la souscription de tous contrats relatifs aux biens vendus, en ce qui concerne la concession ou la fourniture de l'eau et de l'électricité et de tout autre réseau.

Pour les conditions suspensives, La vente est soumise aux conditions habituelles d'exercice des droits de préemptions de la Commune s'ils existent.

Le candidat acquéreur devra indiquer dans son dossier de candidature, les conditions suspensives à son profit pour la réalisation de la vente.

### **III. ORGANISATION GENERALE DE LA CONSULTATION**

#### **1. Forme de la consultation :**

La consultation prend la forme d'un avis d'appel de candidats à l'acquisition publié sur le site du Département <https://www.gironde.fr/le-departement/ventes-immobilieres> et fera l'objet d'un affichage en Mairie et sur l'immeuble 63 rue Camille Godard 33000 BORDEAUX. Les dossiers d'offres d'achat pourront être retirés sur le site <https://www.gironde.fr/le-departement/ventes-immobilieres> dans le délai imparti, à savoir impérativement avant la date indiquée en titre du présent cahier des charges.

Les offres présentées par des personnes morales devront clairement présenter le montage juridique et financier, afin qu'on puisse identifier les propriétaires des parts sociales et l'origine des fonds engagés dans l'acquisition. Ces éléments seront fournis lors du dépôt du dossier ou à première demande, En l'absence de communication de ces éléments le Département pourra décider de rejeter l'offre.

## 2. Déroulement du calendrier de consultation.

La commercialisation du bien se fait en l'état. Le Département procédera au choix des candidats acquéreurs à l'issue de l'analyse des offres et des négociations qui feront éventuellement suite.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Lancement de la consultation le 17 juin 2026.

Les visites : Les candidats acquéreurs devront impérativement avoir visiter l'immeuble en prenant rendez-vous auprès des services du Département au 05 56 99 33 33 poste 23773 ou sur [dgar-dp-spi@gironde.fr](mailto:dgar-dp-spi@gironde.fr).

Lors des visites les candidats devront présenter une pièce d'identité, ils devront respecter les consignes données par les agents départementaux. A défaut leur responsabilité sera engagée et les personnes ayant une conduite dangereuse devront quitter les lieux immédiatement.

## 3. Les pièces du dossier consultation :

- 0 Le cahier des charges
- 1 Plan de situation
- 2 Extrait cadastral
- 3 plan du RDC
- 4 plan du 1<sup>er</sup> étage
- 5 plan du 2<sup>ème</sup> étage
- 6 Dossier technique amiante
- 7 Rapport électrique
- 8 Rapport gaz
- 9 Vérification de la chaudière
- 10 Attestation étanchéité au gaz

Elles pourront être téléchargées sur le site <https://www.gironde.fr/le-departement/ventes-immobilieres> .  
Les dossiers pourront être retirés que jusqu'au mercredi 23 septembre 2026 16h00.

*Il ne sera communiqué aucune information technique ou administrative supplémentaire par les services du Département de la Gironde.*

## 4. Condition de remise des offres :

Les dossiers des candidats :

- Devront être déposer sur le site du Département de la Gironde, <https://www.gironde.fr/le-departement/ventes-immobilieres>.

*Les dossiers déposés après la date et l'heure fixée ci-dessus ne seront pas retenus.*

## **IV. CONTENU DU DOSSIER A REMETTRE PAR LE CANDIDAT ACQUEREUR**

Pour être prise en considération, une proposition devra être formulée conformément aux dispositions décrites ci-dessous rédigée en français et en euros, et comprendre obligatoirement :

- L'identité du candidat acquéreur :

► Pour les personnes physiques :

Leur identité complète ; nom, prénoms, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial, PACS éventuellement.

Copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.

Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

**Précision doit être faite du cadre dans lequel l'achat est envisagé.**

► Pour les sociétés ou autres personnes morales 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 organisme du groupe, et 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.

▪ Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur 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 acquéreur,

▪ Une copie certifiée conformes 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.

▪ Extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés.

▪ Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

**Précision doit être faite du cadre dans lequel l'achat est envisagé**

- Les pièces du dossier :

- L'offre de prix pour l'acquisition du lot signé.
- Une proposition de division de la parcelle PR11 respectant les prescriptions indiquées dans les conditions de vente.
- Les implantations de construction nouvelles envisagées avec un profil montrant que les ombres portées ne portent pas atteintes à l'éclairage actuel de la façade arrière du bâtiment rue Cazalis.
- Le certificat d'urbanisme ou en cas d'une opération un certificat d'urbanisme opérationnel au titre de l'article L410-1 b du code de l'urbanisme délivré par la commune du Temple.
- Le présent cahier des charges paraphé à chaque page.
- Une note signée précisant l'origine des fonds permettant l'acquisition du bien. Pour les personnes morales, le montage juridique et financier, permettant d'identifier les propriétaires des parts sociales et l'origine des fonds en gagés dans l'acquisition.
- Une attestation de l'administration fiscale indiquant que le candidat est à jour de ses impôts
- Une attestation de l'URSAFF indiquant que le candidat est à jour de ses cotisations.

Les pièces ci-dessus qui seraient manquantes devront être fournies à première demande dans un délai impératif de 48h00.

Les offres seront fermes, et ne pourront être rétractées jusqu'à ce que le Département de la Gironde ait informé le participant du rejet de son offre.

## **V. ANALYSES DES OFFRES ET CRITERES DE SELECTION**

La sélection des candidats sera faite à la suite d'une analyse des propositions :

Il pourra décider d'éliminer les dossiers en raison du défaut de fourniture de certaines pièces énumérées à l'article IV.

Les réponses qui s'avéreront non conformes aux modalités de consultation pourront être éliminées.

1 Les offres seront évaluées de la manière suivante :

Le classement des offres sera fait de la manière suivante :

Pour 65% de la note, suivant l'ordre de prix d'achat du plus élevé au moins élevé.

- En cas des conditions suspensives, l'offre concernée sera déclassée en abattant son montant d'un pourcentage de 5% par rapport à une offre d'un montant équivalent ou approchant sans ou avec moins de conditions suspensives.
- En cas d'offres arrivant à égalité en tête, les candidatures concernées seront remises en concurrence.

Pour 20% de la note sur la meilleure proposition de division maintenant un jardin arrière le plus confortable possible pour le bâtiment de la rue Cazalis.

Pour 15% de la note sur l'absence d'aggravation des ombres portées dues à des constructions nouvelles ou des modifications de l'existant.

Les conditions suspensives suivantes seront éliminatoires :

- Demande de travaux ou de mise aux normes ou de conformité de la part du Département de la Gironde.
- Demande de modification du plan local d'urbanisme.

La proposition sélectionnée sera soumise à l'approbation de la commission permanente du Conseil Départemental qui est souveraine.

La décision qui en résultera sera alors notifiée au candidat retenu.

Le Département de la Gironde se réserve le droit de ne pas donner suite à la présente consultation ou l'interrompre à tout moment et pour quelque motif que ce soit sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature que ce soit.

Le Département de la Gironde pourra rechercher de nouveaux candidats à l'acquisition par tout moyen qui lui semblera bon si les réponses ne sont pas jugées satisfaisantes.

La participation des candidats à la consultation ne donnera lieu à aucune indemnisation.

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, quelle soit l'issue de la procédure de consultation.

Les candidats dont l'offre n'aura pas été retenue reconnaissent au Département de la Gironde 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 le Département de la Gironde.

**VI. CLAUSE RESOLUTOIRE :**

La participation des candidats à la consultation entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges.

En cas de non-exécution ou de non-respect par les acquéreurs de l'une des dispositions du présent cahier des charges ou de l'acte auquel il est annexé, la vente pourra être annulée de plein droit et ce sans mise en demeure préalable.