

Esplanade Charles de Gaulle
CS 71223
33074 BORDEAUX-CEDEX

CONSULTATION POUR LA VENTE AUX PLUS OFFRANTS D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER : UN BATIMENT
A USAGE MIXTE DE BUREAUX ET D'HABITATION A BRANNE.

Site S0251 BRANNE GENDARMERIE

DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES :

LUNDI 14 SEPTEMBRE 2026

CAHIER DES CHARGES DE CONSULTATION

SOMMAIRE

TABLE DES MATIERES :

A. CONTEXTE GENERAL :	2
a. Objet de la consultation :	2
b. Présentation et désignation du lot.	2
B. LES CONDITIONS D'ACHATS ET DE CESSIONS :	2
C. ORGANISATION GENERALE DE LA CONSULTATION :	4
a. Forme de la consultation :	4
b. Déroulement du calendrier :	4
c. Les pièces du dossier de consultation :	4
d. Conditions de remises des offres :	5
D. CONTENU DU DOSSIER A REMETTRE PAR LE CANDIDAT ACQUEREUR	5
ANALYSES DES OFFRES ET CRITERES DE SELECTION	6
CLAUSE RESOLUTOIRE :	7

A. CONTEXTE GENERAL :

Le Département de la GIRONDE est propriétaire de façon continue paisible et non équivoque depuis avant le 1^{er} janvier 1956 d'un ensemble immobilier 32 rue Fort Bayard à BRANNE, ancienne gendarmerie comprenant deux bâtiments, le principal étant à la fois à usage de logements et de locaux professionnels, le second exclusivement à usage d'hébergement. Cet ensemble immobilier n'ayant pas d'utilité pour les besoins du Département, il a été convenu de le vendre.

a. Objet de la consultation :

L'objet de la consultation est la mise en vente de l'immeuble à usage mixte de bureaux et d'habitation, situé au 32 rue Fort Bayard 33420 à Branne, sous la forme d'une seule entité.

b. Présentation et désignation du lot.

- A l'avant de la parcelle un immeuble sur deux étages à usage mixte d'hébergements et de bureaux, en pierre construit dans les débuts du 20^{ème} siècle. Au rez-de-chaussée les bureaux administratifs. Au premier et au deuxième étages se trouve deux logement identiques de type T5. Des combles non aménagés constituent un R+3. Un sous-sol abrite des caves et des locaux techniques. Pour une surface de plancher de 580 m².
- A l'arrière de la parcelle, un immeuble à usage d'habitation, construit dans les années 50/60, sur un étage. Il est composé de trois appartements, un de type T3 et deux de type T4. Pour une surface de plancher de 370 m².

Il sera présenté ci-dessous les servitudes de droit privé connues par le vendeur. Le vendeur déclare que les immeubles ne font l'objet d'aucune autre servitude que celles relatées ci-après.

B. LES CONDITIONS DE VENTE :

L'opération a pour objet de mettre en vente sur le marché l'immeuble sus désigné.

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 BRANNE est soumise au règlement du plan local d'urbanisme de la communauté de communes de CASTILLON/PUJOLS, dont la dernière procédure a été approuvée le 10/02/2021.

A titre d'information, le plan de zonage du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de Communes du CASTILLON/PUJOLS indique que le terrain est inscrit en tant que Zone UE « zone urbaine et d'équipement » à vocation d'équipements, de services publics et d'intérêt collectif, décliné en fonction de l'environnement urbain du site.

Il conviendra que les candidats s'informent des prescriptions applicables auprès de la ville de BRANNE. Le Département fournit dans le dossier de consultation une simple fiche identifiant le zonage et les servitudes publiques du site ainsi que les destinations possibles.

En revanche, 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 BRANNE un certificat d'urbanisme opérationnel au titre de l'article L410-1 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.

L'immeuble pourra être conservé dans sa destination actuelle. Le candidat pourra proposer sous sa responsabilité une réhabilitation de l'immeuble ou une reconstruction avec maintien de la destination actuelle ou changement de destination partielle ou totale.

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 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.

C. ORGANISATION GENERALE DE LA CONSULTATION :

a. 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 www.gironde.fr catégorie « ventes immobilières »

Les dossiers d'offres d'achat pourront être retirés **exclusivement** sur le site www.gironde.fr dans le délai imparti, à savoir impérativement avant le lundi 14 septembre 2026 inclus. Les offres devront être déposées **exclusivement par voie dématérialisée** sur le site www.gironde.fr jusqu'au lundi 14 septembre 2026 à 16H00. **Toute offre présentée après ce délai ne sera pas étudiée.**

Les offres présentées par des personnes morales devront clairement présenter le montage juridique et financier, afin de pouvoir 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 de la Gironde pourra décider de rejeter l'offre. De manière générale, en cas d'offre incomplète, celle-ci sera rejetée.

b. Déroulement du calendrier :

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 mardi 30 juin 2026**

Le déroulement des visites :

Des visites sur le site peuvent être organisées à la demande du prospect. La prise de rendez-vous peut être réalisée par mail ou par téléphone auprès de l'agent départemental ci-après désigné : Madame VINCENT adresse électronique : e.vincent@gironde.fr. Téléphone au 0556996656 ou 0628620631. Lors des visites les candidats devront présenter une pièce d'identité, et signer une fiche d'émargement. 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.

Temps de la consultation : 12 semaines environ.

c. Les pièces du dossier de consultation :

- Le cahier des charges
- Plan de situation
- Extrait cadastral, avec parcelle cadastrale
- Les plans du bâtiment
- Les diagnostics techniques
- Une promesse unilatérale d'achat à compléter et à signer

Le dossier de consultation pourra être consulté, retiré et téléchargé sur le site www.gironde.fr. Les dossiers pourront être retirés que jusqu'au : **lundi 14 septembre 2026**

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

d. Conditions de remises des offres :

Les dossiers des candidats devront être déposés **exclusivement sur le site du Département de la Gironde** www.gironde.fr dans la catégorie « appels à projets. »

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

D. 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.

- Les pièces du dossier :

- L'offre de prix pour l'acquisition du lot signé.
- Le présent dossier de consultation 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.
- La promesse unilatérale d'achat complétée et signée.

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.

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 D.

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

Le candidat sera retenu sur la base de l'offre de prix.

Les offres seront évaluées de la manière suivante :

Le classement des offres sera **fait 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 condition suspensive.
- En cas d'offres arrivant à égalité en tête, les candidatures concernées seront remises en concurrence.

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 des règles du PLU.

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

La décision qui en résultera sera alors notifiée au candidat retenu sous la forme d'une levée d'option par le Département bénéficiaire de la promesse unilatérale d'achat.

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.

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.