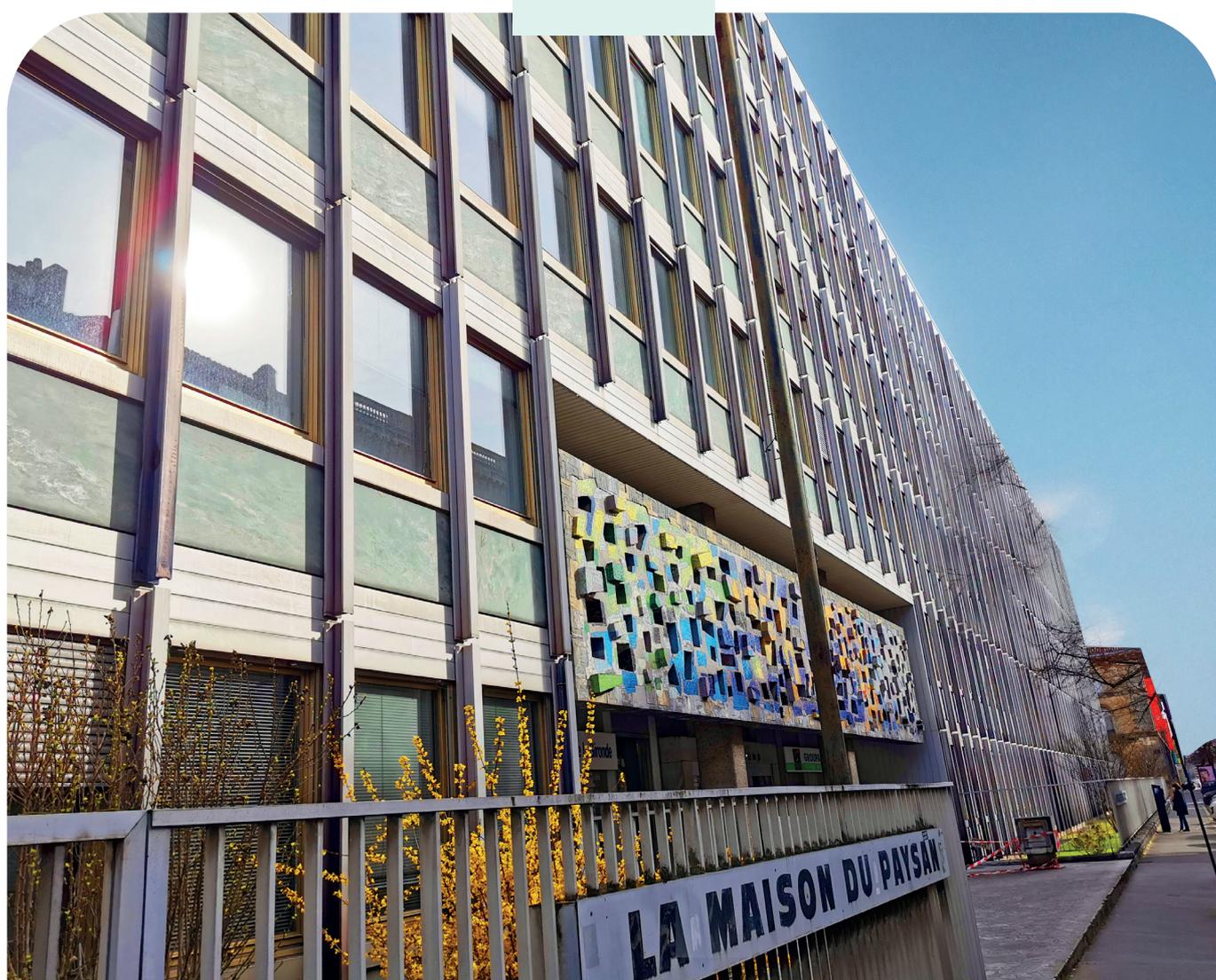


# AVIS D'APPEL À CANDIDATURES

En vue de la cession par la SCI Ferrère d'un ensemble immobilier  
SIS 11-13 rue Ferrere, 13-17 rue Foy, 14-20 rue Vauban, 18 Cours Xavier  
Arnozan, à Bordeaux (33000)



Groupama  
IMMOBILIER

# CONTEXTE / ORGANISATION DE LA CONSULTATION

En vue de la cession par la SCI FERRERE (le « **Vendeur** ») d'un ensemble immobilier situé 11 à 13 rue Ferrère, 13 à 17 rue Foy, 14 à 20 rue Vauban et 18 Cours Xavier Arnozan, à Bordeaux (33000) (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.espacenotarial.com/> créée et alimentée par Maître Aude BENEDETTI, Notaire du Vendeur, 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 avec Groupama Immobilier 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 autres que celles mentionnées dans le présent Avis d'Appel à Candidatures ne seront transmises. 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.

Ni le vendeur, ni ses mandataires ne garantissent l'exactitude et l'exhaustivité des informations fournies, qui devront être vérifiées en temps utiles par les investisseurs ou leurs conseils spécialisés. La responsabilité du vendeur ne saurait être engagée par toute décision prise sur la base des informations contenues dans ce document.

# CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA CONSULTATION

PHASE

01

## Appel à candidature

- Ouverture de l'appel à candidature : **15 septembre 2023**
- Date limite d'envoi des Dossiers de Candidature : **16 octobre 2023**
- Information des candidats sélectionnés pour la Phase 2 : **6 novembre 2023**

PHASE

02

## Remise des offres indicatives

- Ouverture de l'accès à la Data Room : **à partir du 8 novembre 2023**
- Période de visite : **Du 13 novembre 2023 au 20 décembre 2023**
- Clôture des questions-réponses : **22 décembre 2023**
- Date limite de réception des Offres Indicatives : **15 janvier 2024 à 16h00**
- Information des candidats finalistes sélectionnés pour la Phase 3 : **2 février 2024**

PHASE

03

## Remise des offres fermes

- Période d'entretiens avec les candidats finalistes : **Du 5 février 2024 au 29 février 2024**
- Date limite de réception des Offres Fermes : **6 mars 2024 à 16h00**
- Désignation du candidat retenu : **8 avril 2024**
- Signature de la promesse : **au plus tard le 30 avril 2024**

## 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 desdites 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<sup>er</sup> 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 Bordeaux (33000), une propriété bâtie, à usage principal de bureaux, comprenant trois immeubles reliés entre eux :

■ **Un immeuble sis 11 à 13 rue Ferrère, 14 à 18 rue Vauban, édifié en 1969, élevé sur :**

- un niveau de sous-sol (parkings, locaux techniques et archives),
- d'un rez-de-chaussée (dont une crèche),
- et de cinq étages ;

■ **Un immeuble sis 13 à 17 rue Foy, édifié en 1969, élevé sur :**

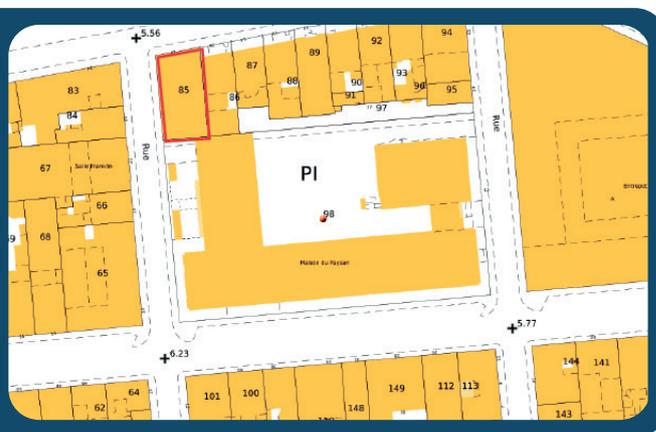
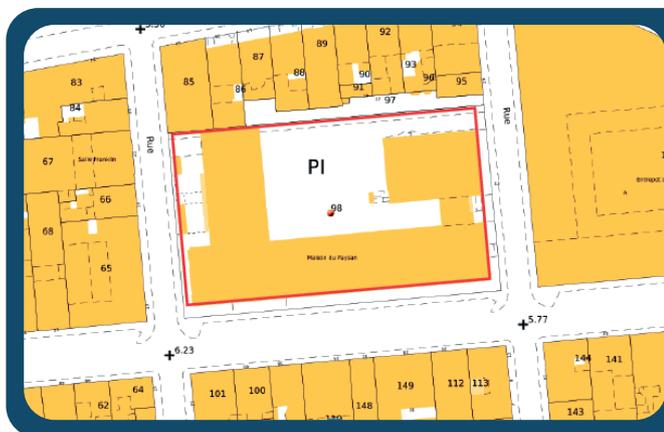
- un niveau de sous-sol (parkings, locaux techniques et archives),
- d'un rez-de-chaussée (dont un restaurant d'entreprise et un ancien logement concierge),
- et d'un étage (dont une salle de conférence) ;

■ **Un immeuble sis 18 Cours Xavier Arnoz et 20 rue Vauban, édifié au XIX<sup>e</sup> siècle, élevé sur :**

- un niveau de sous-sol (caves),
- d'un rez-de-chaussée,
- et de deux étages.

Les Biens figurent au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
PI	98	13 rue Ferrere	00 ha 57 a 05 ca
PI	85	18 Cours Xaviers Arnoz	00 ha 03 a 95 ca
<b>Total</b>			<b>00 ha 61 a 00 ca</b>



Les Biens sont détenus en pleine propriété et développent une **surface utile brute totale de 16 272,5 m<sup>2</sup>**.

Ils comprennent **103 emplacements de stationnement** répartis, savoir :

- 63 emplacements de stationnement en sous-sol,
- 40 emplacements de stationnement extérieurs dont 35 hors catégorie.

Les Biens sont classés ERP 5<sup>e</sup> catégorie de type R pour la crèche et ERP 2<sup>e</sup> catégorie type L et N pour l'immeuble rue Foy.

Les Biens comprennent notamment :

- deux chaudières au gaz naturel dont la puissance nominale totale est de 1,875 MW (somme des puissances thermiques des appareils de combustion pouvant fonctionner simultanément à savoir 895 kW et 980 kW). Cette installation est soumise à déclaration ICPE avec contrôle périodique.
- deux onduleurs avec une puissance maximale totale de 100 kW. Cette installation est soumise à déclaration ICPE.

# TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE

## Situation Locative au 1<sup>er</sup> juillet 2023

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

Le transfert de jouissance aura lieu le même jour pour partie par la prise de possession réelle, pour la partie des Biens libre de toute location et pour partie par la perception des loyers, pour la partie des Biens louée. Un résumé de la situation locative actuelle figure ci-après à seul titre informatif.

Preneur	Etage	Surface / nb de parkings	Type de bail	Echéance de bail	Loyer annuel € HC (non soumis à la TVA)
MSA GIRONDE	SS, RDC au R+4	10 085,47 m <sup>2</sup> / 53 U dont 1 U en extérieur	Professionnel	31/12/2031**	826 927 €
ASSO. GENERATION MOUVEMENT	R+4	19,93 m <sup>2</sup>	Professionnel	30/06/2025**	1 634 €
ASSO. BRINS D'EVEIL (Crèche)	RDC	371 m <sup>2</sup>	Professionnel	31/12/2026	29 647 €
ASSO. PRESENCE VERTE	R+4	209,27 m <sup>2</sup> / 5 U	Professionnel	31/12/2028**	20 150 €
ASSO. ASEPT	R+4	108,17 m <sup>2</sup> / 1 U	Professionnel	31/12/2028**	18 425 €
ASSO. CAP SENIOR	R+4	30,71 m <sup>2</sup>	Professionnel	31/12/2028**	5 026 €
ASSO. MSA SERVICES	R+4	122,10 m <sup>2</sup> / 4 U	Professionnel	31/12/2028**	15 090 €
ASSO. BRINS D'EVEIL (Bureaux)	R+4	48,06 m <sup>2</sup> / 2 U	Professionnel	31/12/2028**	3 753 €
ASSO. ELITE HANDICAP	R+4	18,41 m <sup>2</sup> / 1 U	Convention	28/02/2029**	2 040 €
SALARIES MSA ET ASSOCIATIONS	RDC	12 U en extérieur	Conventions	31/12/2023**	9 750 €
BOUYGUES TELECOM	Toiture Terrasse	Antenne	Convention	14/12/2027	6 542 €
ORANGE FRANCE	Toiture Terrasse	Antenne	Convention	31/01/2025	5 150 €
<b>TOTAL</b>		<b>11 013,12 m<sup>2</sup> / 78 U</b>			<b>935 135 €</b>

\*\*La MSA et l'ensemble des associations libèreront la partie des Biens occupée par leurs soins au plus tard le **31 octobre 2026**.

Jusqu'à la libération effective par la MSA et l'ensemble des associations des locaux actuellement loués par leurs soins, les modalités d'occupation et de jouissance de la partie vacante des Biens feront l'objet d'un document spécifique dont le projet sera intégré en data room.

Les baux et conventions relatifs à la crèche BRINS D'EVEIL et aux antennes ORANGE et BOUYGUES ne seront pas concernés par cette libération.

# 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 : **candidature.ferrere@groupama-immobilier.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





