

# **Estamo Règlement et Conditions de Vente**

(FR Version )

"Cette traduction n'est pas et ne prétend pas être une version officielle, elle est donnée seulement à titre purement indicatif. Elle est fournie sans cadre légal et à titre d'information à l'intention des personnes non lusophones. Seule la version originale rédigée en portugais fait foi et est opposable aux autorités compétentes "

## RÈGLEMENT ET CONDITIONS DE VENTE DE L'IMMEUBLE SIS EN MABARRECADA OU FONTE SANTA, SANTARÉM

### 1. Objet.

1.1. L'objet de ce document est de définir les règles concernant la présentation par des intéressés d'offres d'acquisition de vente d'un immeuble urbain sis en Mabarrecada ou Fonte Santa, Santarém, décrit au greffe du registre foncier de Santarém sous le numéro 4128, arrondissement de Santarém (Salvador), commune de Santarém, et inscrit à la matrice foncière urbaine sous l'article 8554, de l'arrondissement de União das Freguesias de Marvila, S. Iria da Ribeira de Santarém, S. Salvador e S. Nicolau, dont l'acquisition en faveur du vendeur a été enregistrée sous la présentation 2247, de 2 Octobre 2012, exempté de licence municipale en vertu des dispositions de l'article 14 du REGEU (Regime Geral das Edificações Urbanas – Régime général de bâtiments urbains), à avoir été acquis en 13 Janvier 1940, pour l'installation de services publics, comme il ressort clairement du titre d'aliénation par entente directe et en appel d'offres nommé par «Immeuble».

1.2. Outre la brochure commerciale, d'autres documents importants concernant l'Immeuble sont joints à ce Règlement et Conditions de Vente, et sont considérés comme connus de tous les intéressés qui présenteront une offre (dorénavant « soumissionnaires »), indépendamment d'être ou non effectivement connus de ceux-ci.

### 2. Prix de Référence

2.1. Le Prix de Référence pour la vente de l'Immeuble, considéré comme le prix en-dessous duquel les offres présentées ne seront pas considérées, est de **€ 425.000,00 (quatre cent vingt-cinq mille euros)**.

2.2. L'Immeuble peut être acheté pour la revente.

### **3. Visites des immeubles et précisions aux intéressés**

- 3.1. Jusqu'au jour ouvrable précédant la date définie pour la remise des offres, ESTAMO permettra à tous les intéressés d'avoir accès et de visiter l'Immeuble, pour qu'ils puissent, s'ils le souhaitent, fonder leur décision de présenter (ou non) une offre avec pleine connaissance de tous les éléments identifiant l'Immeuble, notamment sa composition, ses délimitations et sa structure, ainsi que sa localisation, son état de conservation et ses caractéristiques, aucune réclamation fondée sur leur éventuelle méconnaissance ne pouvant être acceptée.
- 3.2. Les soumissionnaires sont exclusivement responsables de vérifier la conformité à la réalité, notamment des éléments d'information mis à disposition par ESTAMO ; aucune réclamation fondée sur une éventuelle non-conformité ne sera acceptée.
- 3.3. Les soumissionnaires sont également exclusivement responsables, sans que ce manque ne puisse fonder aucune réclamation devant ESTAMO, de la collecte de tous les autres éléments d'information qu'ils estimeront nécessaires ou opportuns pour une éventuelle présentation d'offres, notamment l'obtention auprès des entités officielles compétentes de toutes les informations sur la possibilité des usages qu'ils souhaiteraient donner à l'immeuble et sur l'existence éventuelle de contraintes et/ou de restrictions concernant de tels usages.
- 3.4. Toutes les précisions concernant la vente et l'identification et les caractéristiques de l'Immeuble devront être demandées par écrit, jusqu'à 5 jours avant la date définie pour la remise des offres, moyennant lettre ou courriel adressés à ESTAMO, aux adresses suivantes:

**ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A.**  
**A/c Área de Marketing e Comercial**  
**Avenida dos Defensores de Chaves, 6-4º andar**  
**1049-063 Lisboa**

ou

[vendas@estamo.pt](mailto:vendas@estamo.pt)

#### 4. Constitution, présentation, délai de remise des offres

4.1. Chaque soumissionnaire devra présenter une offre unique du prix et des conditions de paiement (« offre »), qui devra être remise sous pli fermé, jusqu'à 17h (dix-sept heures) du 16 Mars 2017, au siège social d' ESTAMO, par courrier recommandé avec accusé de réception ou remise en main avec protocole de livraison. Toute offre arrivant après cette heure et cette date ne sera pas acceptée, indépendamment de la date d'enregistrement du courrier.

4.2. Le pli fermé mentionné au paragraphe précédent devra porter uniquement à l'extérieur:

- a. L'identification et l'adresse de l'expéditeur;
- b. L'adresse d' ESTAMO;
- c. Les mentions suivantes: **“Offre de prix et conditions de paiement pour l'achat de l'immeuble urbain sis en Mabarrecada ou Fonte Santa, Santarém”**.

4.3. Si après réception des offres il est conclu que le même soumissionnaire, par le biais d'entités juridiques différentes, a présenté plus d'une offre, seule sera considérée comme valable, à condition de respecter les exigences du règlement, celle contenant le prix global le plus élevé.

#### 5. Contenu de chaque Offre

5.1. Chaque offre devra indiquer, de forme claire et sans équivoque, et sans ratures, ni rectifications ou entrelignes sans réserve:

- a. L'identification complète du soumissionnaire (nom ou dénomination sociale, numéro d'identification fiscale, adresse ou siège social, numéro de téléphone et adresse de courriel de contact), tout comme:
  - i. Dans le cas de personnes physiques, la présentation d'une copie d'un document d'identification valable avec photographie, indiquant le nom, la date de naissance et la nationalité;
  - ii. Dans le cas de personnes morales, l'extrait k-bis ou, si non établies sur le territoire national, un document équivalent; et encore l'identification du

- «bénéficiaire effectif», pour effets de l'article 7 numéro 4 de la Loi n° 25/2008, du 5 juin;
- iii. Justificatif de l'absence de dettes envers l'Administration Fiscale et la Sécurité Sociale;
  - iv. Pouvoir éventuel, avec les pouvoirs nécessaires en cas de représentation volontaire par un tiers;
  - v. Identification du bénéficiaire effectif pour effets du point ii., lorsque le soumissionnaire est une personne morale.
- b. La mention «Offre d'acquisition de l'immeuble urbain sis en Mabarrecada ou Fonte Santa, Santarém»;
  - c. Le prix offert par le soumissionnaire pour l'acquisition de l'immeuble doit être libellé en euros et ne peut pas être inférieur au Prix de référence;
  - d. Les « Conditions de Paiement », dûment échelonnées et quantifiées, en conformité avec les dispositions des paragraphes 5.2 et 5.3 de ce Règlement.
- 5.2. Dans les « Conditions de Paiement », le soumissionnaire devra indiquer clairement les délais minimum et maximum pour la conclusion de l'acte de vente de l'immeuble devant notaire, délais qui devront commencer à courir à partir de la conclusion du Compromis d'achat/vente respectif, qui devra être conclu en conformité avec le paragraphe 11.5 de ce Règlement. Néanmoins, le délai minimum peut être écarté en prévoyant de passer directement à l'acte devant notaire et, le délai maximum ne pourra pas être supérieur à 3 [trois] mois.
- 5.3. Le soumissionnaire devra également quantifier le montant à payer à titre d'arrhes et de début de paiement à la date de la conclusion du dit Compromis, et s'il l'entend, la quantification et l'échelonnement d'arrhes supplémentaires qu'il se proposerait de verser. Les arrhes à payer à la signature du Compromis devront avoir une valeur minimum équivalant à 15 % du prix total inclus dans l'offre.
- 5.4. Indépendamment des dispositions du paragraphe précédent, l'intégralité du prix devra être payée simultanément à l'acte de vente devant notaire.
- 5.5. Les offres présentées devront être valables, efficaces et porter le cas échéant une signature certifiée en la qualité du signataire.
- 5.6. Les offres sous conditions ne seront pas acceptées.

- 5.7. Les offres prendront en compte le fait que l'acte de vente sera conclu devant une étude notariale de Lisbonne à indiquer par ESTAMO ou en alternative, au siège social de cette dernière et à la date indiquée par celle-ci, dans le respect des délais minimums et maximums fixés dans l'offre qui sera adjugée, et toujours dans le respect du délai maximum fixé au paragraphe 5.2 précédent.
- 5.8. Les soumissionnaires s'engagent d'ores et déjà à respecter les procédures d'ESTAMO en matière de blanchiment des capitaux.

## **6. Délai de validité des offres**

- 6.1. Les offres seront fermes et irrévocables pendant 120 jours après la date limite pour leur présentation, soit jusqu'au 14 Juillet 2017.
- 6.2. Le soumissionnaire pourra être tenu responsable des préjudices causés découlant de l'éventuelle révocation de l'offre présentée, dans le cas où celle-ci lui serait adjugée selon les termes de ce Règlement et Conditions de Vente.

## **7. Commission d'ouverture et d'analyse des offres**

- 7.1. Les offres seront ouvertes par une « Commission d'ouverture et d'analyse des offres » (CAAP) constituée de trois personnes.
- 7.2. L'ouverture des offres par la CAAP est faite au moment subséquent la fin du délai pour leur présentation, soit après 17h du dernier jour du délai. Dans l'acte d'ouverture, toutes les offres et leurs annexes éventuelles seront paraphées par tous les membres de la commission.
- 7.3. La CAAP vérifiera si les offres sont en condition d'être acceptées, et devra rejeter celles qui:
- a) Auront été remises ou reçues hors délai;
  - b) N'auront pas la signature du soumissionnaire ou le cas échéant de son représentant légal, certifiée en sa qualité;
  - c) Contiennent un prix inférieur au Prix de Référence;

- d) Ne contiennent pas les éléments essentiels mentionnés aux paragraphes 5.2, 5.3 et 5.4 ou contestent les délais/valeurs mentionnés dans ce RCV;
- e) Ne seront pas accompagnées des documents mentionnés aux différents alinéas du paragraphe 5.1;
- f) Seront faites sous conditions.

7.4. La CAAP pourra demander des précisions sur le contenu des offres, par courriel adressé à l'adresse de courriel figurant sur l'offre, fixant le délai respectif pour la réponse, qui ne pourra dépasser en aucun cas les 3 (trois) jours.

7.5. Les dites précisions devront être fournies par écrit à l'adresse de courriel d'ESTAMO – [vendas@estamo.pt](mailto:vendas@estamo.pt) – et seront considérées comme partie intégrante des offres qu'elles concernent.

## **8. Départage**

8.1. Lorsque la différence entre l'évaluation globale de la meilleure offre, selon les termes de ce Règlement et Conditions de Vente, et une ou plusieurs offres n'est pas supérieure à 5% (cinq pour cent), ESTAMO procédera à une négociation directe avec les auteurs de ces offres, allouant un délai ne dépassant pas 3 (trois) jours pour que les respectifs soumissionnaires, s'ils le veulent, reformulent et présentent par écrit une nouvelle offre.

8.2. A ces fins, ESTAMO négociera avec chacun des soumissionnaires concernés, l'octroi d'une période qui ne peut excéder trois (3) jours pour cette rédaction de la proposition de refonte.

8.3. Dans le cas où un ou plusieurs soumissionnaires invités à reformuler leur offre initiale ne le font pas, la première offre demeure valable et sera évaluée – en cette phase – selon la valeur offerte et les « conditions de paiement » qui y figurent à l'origine.

## **9. Choix du soumissionnaire vainqueur**

9.1. Le critère de l'adjudication est celui de l'offre financière la plus avantageuse, ce qui est établi moyennant la pondération du prix global offert en articulation avec les

conditions de paiement respectives, lesquelles devront dans tous les cas être conformes aux dispositions de 5.2, 5.3 et 5.4 ci-dessus.

- 9.2. En accord avec les dispositions du paragraphe précédent, le prix offert par chaque soumissionnaire sera recalculé compte tenu des conditions de paiement figurant sur l'offre respective de manière à refléter la valeur actualisée de celle-ci, actualisation qui sera faite selon le taux annuel de 4% (quatre pour cent).
- 9.3. Dans le délai maximum de 15 jours comptés à partir de la date d'ouverture des offres, la CAAP devra élaborer un rapport comparatif des offres acceptées et élaborer un procès-verbal qui devra constater, de forme fondée, le choix du soumissionnaire retenu, proposant au Conseil d'administration d'ESTAMO la respective adjudication.
- 9.4. L'adjudication contredisant l'avis de la CAAP délivré selon les termes du paragraphe précédent devra faire l'objet de délibération technique et dument fondée du Conseil d'administration d'ESTAMO.
- 9.5. Le classement final des offres, approuvé par le Conseil d'administration d'ESTAMO, sera publié sur le site [www.estamo.pt](http://www.estamo.pt), après signature du Compromis avec le candidat vainqueur.

## **10. Intervention de Médiateurs**

- 10.1. Les coûts d'une éventuelle intervention de médiateurs immobiliers seront supportés par l'entité soumissionnaire.
- 10.2. S'il y a des agents immobiliers, ils doivent être identifiés à l'avance avec ESTAMO (téléphone 217915015/10 ou courriel [ventas@estamo.pt](mailto:ventas@estamo.pt)) et présenter le mandat approprié et/ou la déclaration de leur client à l'effet.

## **11. Adjudication, dépôt et conclusion de Compromis**

- 11.1. L'adjudication est communiquée au soumissionnaire vainqueur, par lettre recommandée avec accusé de réception et sera accompagnée du projet de Compromis de vente respectif, dont les termes essentiels refléteront le projet joint à ce Règlement et Conditions de Vente, avec la seule modification des blancs remplis



et des éléments spécifiques figurant sur l'offre gagnante. Cette adjudication sera considérée provisoire jusqu'au paiement du dépôt prévu au paragraphe suivant.

- 11.2. Le soumissionnaire vainqueur devra remettre à ESTAMO, contre quittance respective, un montant équivalant à 3% (trois pour cent) de la valeur figurant sur l'offre, dans le délai maximum de 3 jours ouvrables après la réception de la communication mentionnée au paragraphe précédent, qui est considérée comme ayant été reçue au plus tard trois jours après l'envoi respectif. La valeur mentionnée est remise à titre de manifestation ferme de la volonté, en toute bonne foi, de conclure le Compromis et/ou l'acte de vente devant notaire, selon les termes de ce Règlement et Conditions de Vente, le montant mentionné pouvant être imputé sur les arrhes à payer à la date de la conclusion du dit compromis le cas échéant.
- 11.3. Si la valeur du dépôt n'est pas remise dans le délai indiqué ci-dessus ESTAMO considèrera l'adjudication provisoire caduque et, sans préjudice de la responsabilité du soumissionnaire retenu à l'origine, elle pourra attribuer une nouvelle adjudication provisoire à l'offre classée immédiatement après l'offre gagnante.
- 11.4. Les modifications éventuellement proposées par le soumissionnaire pour rédiger le projet du Compromis livré avec la notification de l'adjudication provisoire, doivent se restreindre aux omissions, oublis ou des circonstances réelles de l'entreprise et versé dans la propose ou à l'identification des parties.
- 11.5. Le Compromis devra être signé impérativement par les deux parties, avec certification des signatures en présence, dans le délai maximum de 15 jours calendaires après la réception de la communication mentionnée au paragraphe 11.1 – qui est réputée avoir été reçue trois jours après son envoi – et le jour, l'heure et au lieu indiqué par ESTAMO au soumissionnaire retenu avec un préavis minimum de cinq jours calendaires par rapport à la date établie à cet effet.
- 11.6. En cas de refus du soumissionnaire retenu de conclure le Compromis jusqu'au terme du délai fixé à cet effet, ESTAMO aura le droit de révoquer l'adjudication et de garder le montant reçu en dépôt, à titre de clause pénale, étant également applicables les dispositions du paragraphe 11.3 *in fine*.
- 11.7. Lors de la conclusion du compromis de vente, et lorsqu'il s'agit d'une personne morale, une entité différente du soumissionnaire retenu pourra se présenter comme

étant l'acheteur, à condition qu'au moins 50% de son capital social soit détenu par le soumissionnaire retenu.

## **12. Non adjudication et négociations directes**

12.1. Dans tous les cas, ESTAMO se réserve le droit de ne pas adjuger la vente.

12.2. Si, pour une raison quelconque, l'adjudication provisoire ou définitive n'a pas lieu ou, si le compromis ou si l'acte de vente ne sont pas conclus, ESTAMO pourra, au cours des douze mois subséquents la date limite de la remise des offres – le 16 Mars 2018 –, établir des négociations directes avec tout intéressé à l'acquisition de l'immeuble, à condition que le prix ne soit pas inférieur au Prix de référence fixé.

12.3. En alternative aux dispositions du paragraphe précédent et si elle le juge opportun, ESTAMO pourra dans le délai mentionné, promouvoir une nouvelle annonce publique de vente de l'immeuble, soit de forme isolée soit conjointement avec d'autres immeubles.

### **Annexes :**

1. Brochure de présentation de l'Immeuble;
2. Extrait permanent du registre foncier, extrait de la matrice cadastrale et titre d'aliénation par entente directe;
3. Relevé topographique et d'architecture;
4. Projet de Compromis.