

# **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 AVENIDA JOSÉ MALHOA, Nº 11, LISBOA**

#### **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 du Bâtiment Urbain, sis Avenida José Malhoa, numéro 11, arrondissement de Campolide, commune de Lisboa, décrit au greffe du registre foncier sous le numéro 4405, arrondissement de São Sebastião da Pedreira, inscrit à la matrice foncière urbaine sous l'article 2927, arrondissement de Campolide, dont l'acquisition en faveur d'ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. (ci-après abrégé en ESTAMO) a été enregistrée sous la présentation 3811, du 24 Septembre 2009 (dorénavant « l'Immeuble »);
- 1.2. Outre la brochure commerciale, d'autres documents importants concernant l'Immeuble sont joints à ce Règlement et Conditions de Vente (ci-après désigné par Règlement ou RCV) et sont considérés comme connus de tous les intéressés qui présenteront une offre (dorénavant « Soumissionnaires »).

#### **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 € 14.500.000,00 (quatorze millions cinq cent mille euros).
- 2.2. L'Immeuble peut être acheté pour la revende.

#### **3. Visites de l'Immeuble 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, dont aucune réclamation fondée sur leur éventuelle méconnaissance ne pouvant être acceptée, tel que l'Immeuble est vendu comme il se présente.

- 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 le potentiel de constructibilité et / ou 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**  
**1000-117 Lisboa**

Ou

email: [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) 09 Mai 2019, 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. Les mentions suivantes: "Offre de prix et conditions de paiement pour l'achat de l'Immeuble sis Av. José Malhoa, N° 11, Lisboa".

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, l'offre économiquement la plus avantageuse, à déterminer dans les termes définis dans le présent règlement, notamment au 9.2 ci-dessous.

## 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 certifiée 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, délivré par l'autorité compétente du pays d'origine respectif, dûment traduit et certifié (avec apostille dans le cas d'un pays de la convention de La Haye);
    - une copie certifiée conforme du document d'identification du bénéficiaire effectif, aux fins des dispositions de la loi n ° 83/2017 du 18 août, accompagné d'une photo, comprenant notamment le nom

complet, la date de naissance et la nationalité de celui-ci, avec des pièces justificatives de la chaîne de participations qui entraîne une telle condition;

- b. La mention "Offre de prix et conditions de paiement pour l'achat de l'Immeuble dénommé sis Av. José Malhoa, N° 11, Lisboa".
- 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 », dument échelonnées et quantifiées, en conformité avec les dispositions des paragraphes 5.3 et 5.4 de ce Règlement.

5.2. Chaque proposition doit être accompagnée, sous peine de rejet, des documents suivants :

- i. Si le soumissionnaire est une personne physique:
  - de l'Annexe I du présent Règlement, qui en fait partie intégrante, dûment complétée et signée, avec la signature reconnue, aux fins des dispositions de la loi n ° 83/2017 du 18 août;
  - dans les cas où la offre est présentée par un représentant du demandeur, l'Annexe III du présent Règlement, qui en fait partie intégrante, dûment complétée et signée, avec la signature reconnue, aux fins des dispositions de la loi n ° 83/2017 , du 18 août, ainsi que d'une procuration avec les pouvoirs nécessaires;
- ii. Si le soumissionnaire est une personne morale:
  - de l'Annexe II du présent Règlement, qui en fait partie intégrante, dûment complétée et signée, avec la signature reconnue à la qualité, aux fins des dispositions de la loi n ° 83/2017 du 18 août;
  - Preuve que le bénéficiaire effectif du soumissionnaire est inscrit au "Registre central du bénéficiaire" ou, dans le cas d'entités juridiques ne résidant pas au Portugal, à l'entité équivalente du pays d'origine respectif, dûment traduit et certifié (avec apostille dans le cas d'un pays adhérant à la Convention de La Haye);

- de l'Annexe III du présent Règlement, qui en fait partie intégrante, dûment complétée et signée, avec la signature reconnue, aux fins des dispositions de la loi n ° 83/2017 du 18 août;
- iii. Preuve de l'inexistence de dettes vis-à-vis de l'autorité fiscale et de la sécurité sociale ou, dans le cas de personnes physiques ou morales ne résidant pas au Portugal, un document équivalent délivré par l'autorité compétente du pays d'origine respectif, dûment traduit et certifié (avec apostille dans le cas d'un pays adhérant à la Convention de La Haye);
- 5.3. Dans les « Conditions de paiement », le soumissionnaire devra indiquer clairement le délais dans lequel il est proposé de donner l'acte de vente de l'Immeuble devant notaire, terme n'excédant jamais 90 (quatre-vingt-dix) jours civils qui devront commencer à courir à partir de la conclusion du Compromis d'achat/vente respectif, célébré en conformité avec le paragraphe 11.5 de Règlement. Nonobstant, le soumissionnaire peut opter de passer directement à l'acte devant notaire, à effectuer à la date fixée pour la conclusion du contrat ou à la date de réception de la confirmation de non-préférence pour ceux pour qui il existe des préférences juridiques établies, en fonction du fait que cela se produit finalement. Aucune demande de prolongation des dates dans l'offre soumise, ni pour l'exécution du Compromis de vente, ni pour l'octroi de l'acte de vente public ne sera acceptée.
- 5.4. 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.
- 5.5. Dans tous les cas, le solde du prix d'achat doit être entièrement payé au moment de l'acte de vente devant notaire.
- 5.6. Les offres présentées devront être valables, efficaces et porter le cas échéant une signature certifiée en la qualité du signataire.
- 5.7. Les offres sous conditions ne seront pas acceptées.
- 5.8. 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 Société et à la date indiquée par celle-ci, en tenant compte du délai fixé dans l'offre qui

sera adjugée. ESTAMO se réserve néanmoins le droit de choisir entre le calendrier de l'acte d'achat et de vente et la date correspondant à la date d'expiration de l'offre (comme prévu au point 5.3) ou, pour des raisons de l'ordre du jour, jusqu'à sept (7) jours ouvrables après cette date; ne sont pas admis demandes de prolongation de délai, présentées par le soumissionnaire, en ce qui concerne la date indiquée par ESTAMO.

5.9. Les soumissionnaires s'engagent d'ores et déjà à respecter les procédures décrites dans ce Règlement 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 06 Septembre 2019.

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.

## **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 paraphés 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 5.3, 5.4 et 5.5 ou contestent les délais/valeurs mentionnés dans ce RCV;
- e) Ne seront pas accompagnées des documents mentionnés aux différents alinéas du paragraphe 5.1 et ne contiennent pas les éléments et / ou les annexes visés au point 5.2 ci-dessus.
- 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 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. 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. Conformément aux dispositions du paragraphe précédent, l'évaluation des offres tiendra compte des conditions et des délais proposés pour le paiement du prix offert par chaque soumissionnaire, selon la formule suivante: dans le processus d'évaluation de chaque offre, sera calculée la somme des montants de tous les paiements à effectuer par le soumissionnaire respectif, mis à jour au taux annuel de 4% (quatre pour cent), donnant ainsi la priorité non seulement au prix global proposé, mais également aux propositions assorties de délais de paiement plus courts. Il n'y aura pas de réduction financière sur le prix offert.
- 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 compte-rendu de 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, seule l'identité de ce dernier étant identifiée.

## **10. Intervention de Médiateurs**

- 10.1. Les coûts de toute intervention d'agents immobiliers que le soumissionnaire a décidé de contracter seront à son charge.

## **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, avec la seule modification des blancs remplis ainsi que des éléments spécifiques figurant sur l'offre gagnante et dans les conditions prévues à ce RCV. 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, 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 toute responsabilité du soumissionnaire retenu à l'origine, elle pourra attribuer une nouvelle adjudication provisoire à l'offre classée immédiatement après l'offre gagnante, s'appliquant, le cas échéant et à l'avance, la procédure décrite au point 8 ci-dessus.
- 11.4. Le soumissionnaire retenu ne peut contester contre le projet du Compromis remis avec la notification de l'adjudication provisoire que s'il contient une omission ou une modification des éléments figurant aux présentes Conditions de Vente, dans l'offre adjudgée, ou toute modification importante apportée au projet ci-joint, à condition qu'il ne découle pas des documents précédents.
- 11.5. Le Compromis devra être signé impérativement par les deux parties, avec certification des signatures en présence, dans le délai maximum de quinze (15) jours civils après la réception de la communication mentionnée au paragraphe 11.1 – qui, en tous cas, est réputée avoir été reçue dans un délai de trois (3) jours après son envoi – et le jour, l'heure et au lieu indiqué par ESTAMO au soumissionnaire, retenu avec un préavis minimum de cinq (5) jours civils 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.

11.8. Dans le cas prévu au paragraphe précédent, le soumissionnaire transmettra à ESTAMO, dans les trois (3) jours ouvrables précédant la date prévue pour la conclusion du contrat, les informations et documents prévus au point 5.1 a) le cas échéant, au point 5.2, concernant l'entité qui exécutera le contrat.

## **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 08 Mai 2020 –, 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 :**

- I. Forme d'identification des personnes physiques / bénéficiaire effectif;
- II. Forme d'identification des personnes morales / bénéficiaire effectif;
- III. Forme d'identification du représentant / bénéficiaire effectif;
- IV. Brochure de présentation de l'Immeuble;
- V. Extrait permanent du registre foncier et extrait de la matrice cadastrale; Certificat énergétique et TAVD (Titre d'Aliénation de Vente Directe);
- VI. Projet de Compromis;
- VII. Levé topographique.