

**CAHIER DES CLAUSES ADMINISTRATIVES PARTICULIERES**

|  |  |
| --- | --- |
| **Numéro de la consultation :** | **AOO AGRASC 2025-01** |
| **Intitulé de la consultation :** | **Marché à bons de commande de mandats de vente d’immeuble par courtage aux enchères pour le compte de l’Agence de Gestion et de Recouvrement des Avoirs Saisis et Confisqués en France métropolitaine.** |
| **Procédure de passation** | **Marché ordinaire selon la procédure de l’appel d’offre ouvert en application des articles R. 2124‐1, R.2124‐2 et R. 2161‐2 à R. 2162‐5 du code de la commande publique.** |
| **Date limite de remise des plis (candidature et offre)** | **12 juin 2025 à 12h00** |

# Article 1 – Caractéristiques principales

## 1.1 Objet de la consultation

La présente consultation a pour objet de confier au titulaire des mandats de vente d’immeubles par courtage aux enchères. Le titulaire sera toute entité professionnelle ayant la capacité de réaliser des ventes immobilières avec publicité préalable et mise en concurrence.

## 1.2 Descriptif des prestations

Le descriptif de la prestation figure au Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP).

## 1.3 Pièces constitutives

Par dérogation à l’article 4.1 du CCAG-FCS, les pièces constitutives du marché sont les suivantes, par ordre de priorité décroissante :

* l’acte d’engagement et ses annexes

Annexe 1 : barême de commission et indemnisation

Annexe 2 : mémoire technique

Annexe 3 : devis quantitatif estimatif

* le cas échéant, les questions / réponses publiées durant la phase de publicité et enrichissant, complétant et/ou précisant le cahier des clauses particulières ;
* le cas échéant, les courriers échangés dans le cadre des demandes de précision et/ou de régularisations ;
* le cahier des clauses administratives particulières daté, paraphé et signé. L’exemplaire original de cette pièce, conservé dans les archives de l’Agence, fait seul foi ;
* le cahier des clauses techniques particulières daté, paraphé et signé. L’exemplaire original de cette pièce, conservé dans les archives de l’Agence, fait seul foi ;
* le cahier des clauses administratives générales des marchés publics de fournitures courantes et de services (CCAG-FCS), annexé à l’arrêté du 30 mars 2021 publié au Journal officiel de la République française du 1er avril 2021 ;
* l’ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 (non jointe au dossier, le soumissionnaire étant censé la connaitre) ;
* le code de la commande publique ;
* la loi Hoguet n° 70-9 du 2 janvier 1970 (non jointe au dossier, le soumissionnaire étant censé la connaitre) ;
* le décret d’application n° 72-678 du 20 juillet 1972 (non joint au dossier, le soumissionnaire étant censé le connaitre) ;
* le code du Travail (non joint au dossier, le soumissionnaire étant censé le connaitre)

## 1.4 Allotissement et fractionnement des prestations

Les prestations constituent un marché global.

## 1.5 Clauses sociales et environnementales

Sans objet compte tenu de la nature intellectuelle et immatérielle des prestations attendues, ainsi que de l’absence d’incidence directe sur la chaine d’approvisionnement ou sur l’emploi local, l’insertion de clauses sociales ou environnementales n’est pas justifiée.

# Article 2 - PRIX PAIEMENT

## 2.1 Prix du marché

## 2.1.1 Forme et contenu des prix

**En cas de vente :**

Les prix sont forfaitaires. Ils résultent de l'application d'un pourcentage fixe au prix du bien vendu hors droit et honoraire (prix net vendeur). Le montant ainsi obtenu correspond à la rémunération hors taxe du titulaire.

Ce pourcentage est déterminé par le barème de commission et indemnisation, annexe 1 à l'acte d'engagement.

Le Devis Quantitatif Estimatif (DQE – annexe 3 à l’AE) servira de base unique à l’analyse du critère prix conformément au règlement de consultation. Il a pleine valeur contractuelle.

Les prix sont hors taxe. Ils sont réputés comprendre tous les frais annexes.

Ils sont réputés inclure toutes charges fiscales, parafiscales ou autres applicables à la prestation.

Ils sont établis en tenant compte de l'ensemble des sujétions particulières inhérentes au contenu des prestations. A ce titre, le titulaire ne pourra prétendre à aucun supplément de prix, ni à aucune indemnité quelconque.

**En cas d’enchères infructueuses, une enchère est dite infructueuse lorsqu’aucun enchérisseur ne s’est présenté :**

Aucun montant ne sera dû par l’AGRASC en cas d’enchères infructueuses.

**En cas d’enchères non satisfaisantes**, **une enchère est dite non satisfaisante lorsque :**

* **l’éventuel prix de réserve souhaité n’a pas été atteint et l’AGRASC n’a pas souhaité donner suite aux offres inférieures proposées ;** 
  + **la vente est interrompue ou suspendue, notamment suite à des évènements extérieurs[[1]](#footnote-1) et qu’elle est reportée à une date ultérieure.**

une indemnisation forfaitaire sera due par l’AGRASC.

Cette indemnisation est déterminée par le barème de commission et indemnisation, annexe 1 à l'acte d'engagement.

La rémunération du titulaire est calculée selon les taux de commission proposés dans l’annexe 1 à l’acte d’engagement, appliqués aux hypothèses figurant dans le Devis Quantitatif Estimatif (DQE – annexe 3 à l’AE). Le DQE est joint à l’acte d’engagement et a valeur contractuelle.

### 2.1.2 Variation des prix

Les prix sont fermes et définitifs. Les tarifs de commission (exprimés en pourcentage du prix de vente HT) indiqués au barème de commission, annexe 1 à l'acte d'engagement, sont fixes pour toute la durée du marché.

### 2.1.3 TVA

Exception faite des hypothèses de non assujettissement à la TVA, sont applicables les taux de TVA en vigueur lors du fait générateur de la taxe au sens de l'article 269 du code général des impôts.

## 2.2 Modalités de règlement

### 2.2.1 Avances et acomptes

ACOMPTE

Il ne sera pas versé d'acompte.

AVANCE

Il ne sera pas versé d'avance.

### 2.2.2 Présentation des factures

Les factures, qui correspondent uniquement aux cas de vente non satisfaisante indiqués à l’article 2.1.1 du présent document et aux cas de rupture de mandat indiqués à l'article 6.1 du présent document, sont adressées en un exemplaire sous format électronique exclusivement sur le portail mutualisé ChorusPro à l'adresse https://chorus-pro.gouv.fr, conformément à la loi du 3 janvier 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et à l'ordonnance n°2014-697 du 26 juin 2014 relative au développement de la facturation électronique.

### 2.2.3 Modalités de paiement

Les paiements réglés au prestataire au titre du marché seront pris en charge directement par l'acquéreur sous forme de commission à l'acte de vente. Ces paiements interviendront à la signature de l'acte de vente.

# Article 3 - DUREE DELAIS PENALITES PRIMES

## 3.1 Durée et modalités de reconduction du marché

Le marché est d’une durée ferme de douze mois, reconductible trois (3) fois, pour une durée d’un an, à compter de sa notification formelle au titulaire par le pouvoir adjudicateur. Le marché ne peut donc excéder quatre (4) ans.

Le marché est reconductible de manière tacite. Le titulaire ne peut refuser la reconduction.

En cas de non-reconduction, le pouvoir adjudicateur adresse une décision expresse, par recommandé avec accusé-réception, intervenant au plus tard dans un délai de trois mois avant l’échéance de la période en cours d’exécution. Cette non-reconduction ne donne lieu à aucun dédommagement au titulaire.

## 3.2 Début d'exécution, délai, prolongation

### 3.2.1 Délais d'exécution

Les délais d'exécution des prestations sont indiqués au CCTP.

### 3.2.2 Prolongation du délai d'exécution

La prolongation de délai intervient dans les conditions du CCAG FCS.

***3.3 Pénalités, primes***

En cas de non-respect de l'un des délais contractuels fixés par le CCTP et/ou spécifiquement énoncé dans le mandat, une pénalité d'un demi-point (0,5 point soit -0,5%) par semaine de retard sera appliquée en minoration du taux de commission afférent à la vente définitive, se traduisant par une augmentation correspondante du prix de vente revenant à l’AGRASC.

A titre d’exemple : la remise du livrable prévue à la phase 1 du CCTP intervient 7 semaines après la visite de l’immeuble et enregistre donc un retard de deux semaines : le taux de commission de x% fait l’objet d’une retenue de 2 x 0,5 %, soit x % - 1 %, soit (x-1) %.

Dans le cas de résiliation du marché, les pénalités pour retard sont éventuellement appliquées jusqu'à la veille incluse du jour de la date d'effet de la résiliation.

# Article 4 - COMMANDES ET CONTROLE DE L'EXECUTION DES PRESTATIONS

## 4.1 Modalités d'émission et contenu des bons de commandes

Le pouvoir adjudicateur émet un bon de commande chaque fois que l'exécution du marché le nécessite et, le cas échéant, lorsque les pièces du marché le prévoient.

Le bon de commande sera notifié au prestataire par tout moyen.

Chaque bon de commande vaut mandat de vente exclusif et précise :

- la durée de validité maximale du mandat ;

- la désignation de l'immeuble concerné ;

- les conditions de cession (cession libre ou occupé, présence de contrat de gardien d'immeuble, etc.).

Un seul bon de commande sera émis pour chaque bien, et plusieurs bons de commande pourront être émis simultanément.

## 4.2 Conditions d'exécution

### 4.2.1 Préparation et exécution des prestations

Sans objet

### 4.2.2 Réception des prestations

L’admission des prestations objet d’un bon de commande vaut validation du service fait.

Le service est réputé régulier si les pièces justificatives prévues dans les documents du marché pour la réalisation d’un lot sont produites par le titulaire dudit lot et validées expressément par le représentant de la personne publique désignée à l’article 5.1 ci-dessus.

A compter de la remise des pièces justificatives par le titulaire, l’Agence dispose d’un délai de dix jours ouvrés pour en valider le contenu ou émettre des observations.

Dans ce dernier cas, le titulaire dispose de dix jours pour apporter les éléments de réponse complémentaires, qui pourront être soumis par l’Agence à l’avis d’un expert (désigné par un service de l’Etat ou un prestataire choisi par l’Agence).

## 4.3 Utilisation des résultats

Les photographies, plans, documents mis à disposition du titulaire dans le cadre de l'exécution du présent marché ne peuvent être utilisés ou diffusés à d'autres fins que la mission qui lui a été confiée au titre du marché.

## 4.4 Organisation du marché

Sans objet.

# Article 5 - OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES DU TITULAIRE DU MARCHE

## 5.1 Assurances

Pendant toute la durée d'exécution du marché, le titulaire devra apporter la preuve, tous les six mois, qu'il est titulaire d'une assurance couvrant ses risques professionnels.

## 5.2 Remise de documents attestant de l'absence d'emploi dissimulé

Travailleurs étrangers

Le titulaire établi ou domicilié à l'étranger est tenu de produire tous les six mois jusqu'à la fin de l'exécution du marché, les documents demandés par les articles D.8222-7 et 8 du code du travail.

Le titulaire établi en France est tenu de produire tous les six mois jusqu'à la fin de l'exécution du marché, les documents demandés par l'article D. 8222-5 du code du travail.

En application des articles D.8254-2 à 5 du code du travail et avant la notification du marché, le titulaire remet au pouvoir adjudicateur la liste nominative des salariés étrangers qu'il emploie et qui sont soumis à l'autorisation de travail mentionnée aux articles L.5221-2, 3 et 11 du code du travail. Cette liste précise, pour chaque salarié, sa date d'embauche, sa nationalité ainsi que le type et le numéro d'ordre du titre valant autorisation de travail. La communication de cette liste est effectuée tous les six mois, jusqu'à la fin de l'exécution du marché. Le titulaire s'engage à introduire dans les contrats conclus avec des tiers pour l'exécution du marché, les clauses nécessaires au respect des dispositions des articles D.8254-2 à 5 du code du travail.

Travailleurs détachés

En application de l'article L. 1262-4-1 du code du travail, lorsque le titulaire procède à un détachement de travailleurs, il fournit au pouvoir adjudicateur, avant le début du détachement, une copie de la déclaration de détachement effectuée auprès de l'Inspection du travail ainsi qu'une copie du document désignant le représentant mentionné à l'article R. 1263-2-1 du code du travail.

Chacun des sous-traitants directs ou indirects que le pouvoir adjudicateur accepte en application de l'article 3 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance, ainsi que chacune des entreprises exerçant une activité de travail temporaire avec laquelle un de ces sous-traitants ou un de ces cocontractants a contracté, fournit au pouvoir adjudicateur une copie de la déclaration de détachement effectuée auprès de l'Inspection du travail ainsi qu'une copie du document désignant le représentant mentionné à l'article R. 1263-2-1 du code du travail.

Le pouvoir adjudicateur vérifie également, avant le début du détachement, que les entités mentionnées ci-dessus, qui détachent des salariés, se sont acquittées de l'obligation mentionnée au I de l'article L. 1262-2-1 du code du travail.

En outre, si le pouvoir adjudicateur est informé par écrit par l'un des agents de contrôle mentionnés à l'article L. 8271-1-2 du code du travail du non-paiement partiel ou total du salaire minimum légal ou conventionnel dû au salarié, détaché au sens de l'article L. 1261-3 du code du travail, par son cocontractant, par un sous-traitant direct ou indirect ou par un cocontractant d'un sous-traitant, il enjoint aussitôt, par écrit, à ce sous-traitant ou à ce cocontractant, ainsi qu'au donneur d'ordre immédiat de ce dernier, de faire cesser sans délai cette situation.

A compter du jour de la réception de l'injonction mentionnée à l'article L. 1262-4-3 du code du travail, l'employeur détachant des salariés informe dans un délai de sept jours le pouvoir adjudicateur des mesures prises pour faire cesser la situation. En cas d'absence de régularisation effective de la situation par l'employeur, le maître d'ouvrage résilie le marché pour faute (article R1263-17 du code du travail).

## 5.3 Obligation de confidentialité et protection des données à caractère personnel

**Obligation de confidentialité :**

Le titulaire et le pouvoir adjudicateur qui, à l’occasion de l’exécution du marché, ont connaissance d’informations ou reçoivent communication de documents ou d’éléments de toutes natures, signalés comme présentant un caractère confidentiel et relatifs, notamment, aux moyens à mettre en œuvre pour son exécution, au fonctionnement des services du titulaire ou du pouvoir adjudicateur, sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires afin d’éviter que ces informations, documents ou éléments ne soient divulgués à un tiers qui n’a pas à en connaitre.

Le cas échéant, le titulaire doit informer ses sous-traitants des obligations de confidentialité et des mesures de sécurité qui s’imposent à lui pour l’exécution du marché. Il doit s’assurer du respect de ces obligations par ses sous-traitants.

**Protection des données à caractère personnel :**

Chaque partie au marché est tenue au respect des règles relatives à la protection des données nominatives auxquelles elle a accès pour les besoins de l’exécution du marché.

Par dérogation aux dispositions de l’article 5-2-2 du CCAG FCS applicable au présent marché, en cas d’évolution de la législation sur la protection des données à caractère personnel en cours d’exécution du marché, les modifications éventuelles demandées par le pouvoir adjudicateur, afin de se conformer aux nouvelles règles, ne donneront pas lieu à une modification du marché public, conformément aux articles 139 et 140 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016, avec le titulaire. Celui-ci est tenu d’appliquer d’office les nouvelles dispositions législatives et règlementaires.

Pour assurer cette protection, il incombe au pouvoir adjudicateur d’effectuer les déclarations et d’obtenir les autorisations administratives nécessaires à l’exécution des prestations prévues au marché.

## 5.4 Obligation du titulaire d'informer le pouvoir adjudicateur de tout changement de situation

Le titulaire, y compris s'il est étranger, informe le pouvoir adjudicateur dès qu'une procédure de redressement judiciaire est mise en œuvre à son encontre.

Le titulaire informe, dans les meilleurs délais, le pouvoir adjudicateur de toute modification affectant son statut (cession, fusion, changement de forme juridique, raison sociale, etc.) afin que le pouvoir adjudicateur prenne toutes les dispositions nécessaires pour assurer la continuité de l'exécution du marché.

## 5.5 Sous-traitance

Le titulaire peut sous-traiter l'exécution de certaines parties de son marché à condition d'avoir obtenu, du pouvoir adjudicateur, l'acceptation et l'agrément des conditions de paiement de chaque sous-traitant.

En vue d'obtenir cette acceptation et cet agrément, le titulaire remet au pouvoir adjudicateur (ou lui adresse par lettre recommandée avec accusé de réception) une déclaration de sous-traitance, selon le modèle fourni par le pouvoir adjudicateur, dûment remplie et signée par le sous-traitant et le titulaire, comportant l'indication des capacités professionnelles, techniques et financières du sous-traitant et accompagnée des attestations de régularité fiscale et sociale du sous-traitant.

Une copie des documents devra être communiquée par le titulaire au sous-traitant.

En cas de sous-traitance, le titulaire du marché demeure personnellement responsable du respect de toute les obligations résultant du marché tant envers le pouvoir adjudicateur qu'envers les personnels de la société.

Le recours à la sous-traitance, sans acceptation préalable des conditions de paiement, expose le titulaire à la résiliation du marché sans indemnités.

La déclaration de sous-traitance devra être renouvelée à chaque reconduction du marché.

# Article 6 - LITIGES RESILIATION

## 6.1 Résiliation du marché - litiges

**Interruption de mandat volontaire :**

L’AGRASC conserve la possibilité de rompre à tout moment un mandat de vente notifié au titulaire, et s'acquittera à cet effet d'un paiement des prestations correspondant à :

- si la rupture du mandat intervient durant la phase 1 (diagnostic initial et stratégie), à hauteur de 10% de la commission contractuelle basée sur la valeur de mise à prix ;

- si la rupture du mandat intervient durant la phase 2 (publicité, enchères et ventes), à hauteur de 50% de la commission contractuelle basée sur la valeur de mise à prix si la rupture est notifiée avant la phase d’enchères et à hauteur de 80% de la commission contractuelle basée sur la valeur de mise à prix si la rupture est notifiée à l’issue de la phase d’enchères ;

- si la rupture du mandat intervient après validation d'un projet d'acte notarié, 100% de la commission contractuelle basée sur la valeur de mise à prix.

**Résiliation du marché :**

En cas de manquement par le titulaire à une ou plusieurs de ses obligations, l’AGRASC pourra résilier le marché, si le titulaire à l'origine du manquement n'a pas remédié à celui-ci dans un délai de quinze jours ouvrés à compter de la notification du manquement par l’AGRASC par courrier recommandé avec accusé de réception. Aucune indemnité n'est due dans ce cas au titulaire. La résiliation prend la forme d'un courrier signé par le représentant de l’AGRASC et envoyé en recommandé avec accusé de réception au titulaire.

En cas de résiliation pour motif d'intérêt général et par dérogation à l'article 29 du CCAG Fournitures courantes et Services, le titulaire ne pourra prétendre à aucune indemnité. Cette clause est motivée par la nature particulière du service confié à l’Agrasc dont les priorités opérationnelles peuvent, selon l’actualité judiciaires, les décisions juridictionnelles ou les besoins spécifiques du domaine privé de l’Etat.

La résiliation du présent marché pourra être prononcée aux frais et risques du titulaire après une mise en demeure restée sans effet en cas d'inexactitude des renseignements et documents qu'il a produit à l'appui de sa candidature.

En cas de résiliation aux frais et risques, les excédents sont réputés comprendre les frais de lancement de la nouvelle consultation (notamment les frais de publication), le surcoût résultant de la passation du marché de substitution déterminé par la différence entre le montant notifié du nouveau marché et le montant des prestations restant à réaliser tel qu'arrêté dans le décompte de résiliation, ainsi que des frais administratifs divers.

Les surcoûts sont prélevés sur les sommes restant à régler, ou à défaut font l'objet d'un titre de recette, sans préjudices des droits à exercer contre le titulaire en cas d'insuffisance. Les diminutions éventuelles des dépenses restent acquises au pouvoir adjudicateur.

Le titulaire doit veiller au respect scrupuleux des dispositions de la loi n° 2008-496 du 27 mai 2008 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de la lutte contre les discriminations. Toute condamnation du titulaire en sa qualité de personne morale ou de personne physique peut entraîner la résiliation du présent marché après mise en demeure restée infructueuse dans le délai d'un mois. Dans ce cas, l'indemnité pour résiliation d'intérêt général ne serait pas versée.

## 6.2 Redressement judiciaire - liquidation judiciaire

Le jugement instituant le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire est notifié immédiatement au pouvoir adjudicateur. Il en va de même de tout jugement ou de toute décision susceptible d'avoir un effet sur l'exécution du marché.

## 

1. Notamment requête en difficulté d’exécution formée par des tiers prétendant avoir des droits sur les biens confisqués. [↑](#footnote-ref-1)