**DEPARTEMENT DES YVELINES**

**CAHIER DES CHARGES D’APPEL A CANDIDATURES**

EN VUE DE LA CESSION D’UN BIEN IMMOBILIER  
DU CONSEIL DEPARTEMEENTAL DES YVELINES

**SITUE 9, RUE BOILEAU**

**78000 VERSAILLES**

**2016**

**SOMMAIRE**

1. **OBJET ET MODE DE LA CONSULTATION**
2. **DESIGNATION DU BIEN**
3. Description
4. Situation d’occupation
5. Urbanisme
6. Dossier de diagnostics techniques
7. Usage et informations sur la copropriété
8. Atouts du site
9. Conditions particulières
10. **LES CANDIDATS**
11. Pour les candidats personnes physiques
12. Pour les candidats personnes morales
13. Pour les candidats appartenant à un groupe
14. Pour les candidats étrangers
15. **ORGANISATION DE LA CONSULTATION**
16. Organisation des visites
17. Confidentialité
18. **PROCEDURE DE L’APPEL A CANDIDATURES**
19. Indication relative au prix
20. Présentation des candidatures
21. Date limite de réception des candidatures
22. Délai de validité des offres formulées par le candidat
23. Contenu des propositions
24. Choix du candidat
25. **PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER**
26. Mode de paiement du prix
27. Complément de prix
28. Frais à payer en sus du prix
29. **REDACTION D’ACTES**
30. **JURIDICTION COMPETENTE**
31. **ANNEXES.**
32. **OBJET ET MODE DE LA CONSULTATION**

Le Département des Yvelines, en vue de la vente amiable d’un bien immobilier dont il est propriétaire, lance une mise en concurrence auprès d’acquéreurs potentiels.

Le présent document constitue le cahier des charges de mise en concurrence contenant les conditions de vente et l’ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l’immeuble.

Il est rappelé que les ventes immobilières des collectivités territoriales échappent aux dispositions sur les délégations de service public et sur les marchés publics. Ainsi, le Département a-t-il le libre choix de la procédure de vente et de l’acquéreur.

La consultation est organisée par :

**Le Conseil Départemental des Yvelines**

**Direction de la Politique Immobilière et de la Construction**

**Sous-Direction du Patrimoine**

**Dorothée BUCHER**

**2, Place André Mignot**

**78012 VERSAILLES cedex**

**Téléphone : 01 39 07 72 96**

**Email : dbucher@yvelines.fr**

Cette direction tient à disposition le cahier des charges et ses annexes.   
Dossier consultable sur le site : http://www.yvelines.fr/ventes-immobilieres/

En cas d’acceptation de l’offre d’achat, l’acte constatant la vente de l’immeuble sera rédigé par un notaire aux frais de l’acquéreur.

1. **DESIGNATION DU BIEN**
2. **Description**

Le bien est situé **9, Rue Boileau à VERSAILLES (78000).**

L’immeuble est référencé au cadastre sous les sections / numéros suivants :

* Section BL n° 423 : 9, Rue de Boileau - pour une contenance de **6258 m²**.

Local d’artisan, faisant partie d’une copropriété, construit en 1987 s’élève sur trois niveaux :

1er niveau, composé d’un palier, d’un garage et d’un atelier pour une superficie totale de 40,05m²,

2ème niveau d’une entrée, d’un palier et d’un atelier d’une superficie totale de 43.70m²

3ème niveau d’un palier, d’un dégagement d’un dépôt et d’un sanitaire pour une superficie totale de 43,76m².

L’ensemble forme le lot de copropriété n°205, représentant les 275/10026èmes des parties communes générales.

Annexes :

* Annexe 1: plan cadastral
* Annexe 2 : plan de situation
* Annexe 3 : plan du pavillon
* Annexe 4 : photos du bien

1. **Situation d’occupation**

Les locaux sont libres de toute location ou occupation.

1. **Urbanisme**

Du certificat d’urbanisme n° CU 78646 15V0219 délivré le 11 mars 2015, il résulte :

1. Droit de préemption : La ville bénéficie d’un droit de préemption urbain renforcé.
2. Dispositions d’urbanisme : PLU approuvé en septembre 2006, révisé partiellement le 24 novembre 2011 et mise à jour les 9 janvier et 18 juin 2014.

* La ville de Versailles est entièrement classée au titre de la législation sur les monuments historiques, sites naturels ou secteur sauvegardé. L’accord de Monsieur l’Architecte des Bâtiments de France devra être obtenu.

Il est obligatoire de soumettre à autorisation ou déclaration préalable prévue par le code de l’urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu’ils entrent dans le champ d’application de ces autorisations ou déclarations.

**Les dispositions applicables à la zone UJ :**

Le bien est situé en zone UJ du PLU. La zone UJ est destinée à recevoir les activités industrielles, artisanales et tertiaires.

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

* Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce, à l’exception des occupations et utilisation prévues à l’article UJ2,
* Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l’urbanisme,
* L’aménagement de terrains destinés à l’accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l’urbanisme.

Occupations et autorisations du sol soumises à des conditions particulières

* Les travaux d’aménagement et d’extension des constructions à destination d’habitation existantes avant la date d’approbation du PLU,
* Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d’habitation, d’équipements collectifs et de bureaux à condition d’être liés et nécessaires au fonctionnement soit des activités exercées dans la zone (gardiennage, surveillance, direction, terrains de sport..) soit d’un équipement collectif d’intérêt général,
* Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce dès lors qu’il s’agit d’une construction dont la surface de vente affectée relève strictement d’une activité artisanale,
* Les nouvelles installations classées pour la protection de l’environnement soumises à déclaration, dès lors qu’elles correspondent à des entreprises artisanales ou répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d’immeubles, parcs de stationnements, etc.
* Les constructions nouvelles à destination d’habitation et d’enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d’une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l’objet d’un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets,
* Dès lors qu’est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d’un massif boisé, les constructions nouvelles, à l’exclusion éventuelle des constructions existantes, doivent s’implanter dans le respect de cette protection.

**Emprise au sol**

L’emprise au sol des constructions, y compris celle des constructions annexes, doit être au plus égale à 50% de la superficie totale du terrain.

**Aspect extérieur**

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s’adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées**.**

**Façades et matériaux**

Dans un souci de composition d’ensemble, toutes les façades d’une construction doivent faire l’objet d’un traitement de qualité afin de les assortir. Toute enseigne apposée sur une construction, doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l’enveloppe du bâtiment. A l’échelle du terrain, de l’opération d’ensemble ou du parc d’activité, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en termes de localisation et de dimension.

L’emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. De surcroit les enduits doivent présenter un aspect lisse**.**

**Coefficient d’Occupation des Sols**

Les COS ayant « été supprimés par la loi d’Accès au Logement pour un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014.

1. Taxes éligibles assises et liquidées après délivrance d’un permis de construire, et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.… : redevance archéologique, taxe d’aménagement, etc.
2. **Dossier de diagnostics techniques**

L’article L271-4 du Code de la construction et de l’habitation impose au vendeur de tout ou partie d’un immeuble bâti de fournir avant la vente un dossier de diagnostics techniques qui demeurera annexé à l’acte de vente. Il comprendra les documents ci-après :

* Diagnostic des Performances Energétiques
* Logement économe : estimations n’ayant pas pu être effectuées en raison de l’absence de factures
* Emission de GES : estimations n’ayant pas pu être effectuées en raison de l’absence de factures
* Etat d’amiante

Le constat révèle, après analyse qu’aucun matériaux ou produits contenants de l’amiante n’ont pas été repérés.

* Assainissement

Le bien est relié au réseau d’assainissement public.

* Etat des risques naturels, miniers et technologiques

PPRI et PPRN (inondations et mouvements de terrain)

La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1 (très faible).

* Constat de présence de termites

Les diagnostics mentionnent l’absence d’indice d’infestation de termites dans le pavillon.

Le Département ne garantit pas le contenu des diagnostics.

1. **Usage et informations sur la copropriété**

Le vendeur déclare que l’immeuble vendu était à usage de bureaux.

Montant des charges : 1052€ (période du 1/01/2014 au 31/12/2014)

Information sur la copropriété : la copropriété « Résidence Boileau-Molière » comprend 13 bâtiments individuels, 2 bâtiments collectifs, aire de stationnements.

La copropriété n’est pas en difficulté financière.

La destination exclusive de l’ensemble immobilier est à l’usage d’activités, bureaux, locaux artisanaux et habitation dès lors que le logement constitue l’accessoire de l’activité principale autorisée.

Les lots à usage commercial, pourront être utilisés pour l’exercice de n’importe quel commerce ou industrie.

Aucun travaux n’a été voté lors de la précédente assemblée générale.

1. **Atouts du site**

* Proximité gare SNCF, RER, Versailles Chantier,
* Proximité de commerces,
* Proximité restaurants à moins de 10 minutes à pieds.

1. **Conditions particulières**

Garantie du vendeur :

La vente sera faite sans autre garantie que la garantie d’éviction.

Conditions suspensives :

Les candidats pourront émettre des conditions suspensives à leur offre et notamment liées à l’obtention d’une offre de prêt. Toutefois, le Département privilégiera les offres émises sans conditions suspensives.

1. **LES CANDIDATS**

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats,…) et doivent produire à l’occasion de leur réponse, les éléments d’information suivants :

**Pour les candidats personnes physiques**

* Identité complète : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques et électroniques, fax, nationalité, profession, documents justifiants la capacité financière à porter ce projet.

1. **Pour les candidats personnes morales**

* Extrait de moins d’un mois, de l’inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
* Dénomination détaillée, capital social, siège social, coordonnées,
* Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal, ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s),
* Déclaration sur l’honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
* Surface financière ; chiffre d’affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d’affaires concernant les activités liées au secteur de l’immobilier,
* Statuts à jour, datés et certifiés conformes par le candidat acquéreur,
* Une copie, certifiée conforme, 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.

1. **Pour les candidats acquéreurs appartenant à un groupe**

* Les renseignements et documents demandés en b,
* Nom du groupe.

1. **Pour les candidats acquéreurs étrangers**

* Les renseignements et documents demandés en b et éventuellement en c,
* Un avis juridique (Legal Opinion) en langue française attestant que le signataire de l’offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d’engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l’irrecevabilité de l’offre ferme.

Les candidats doivent faire valoir et apporter les preuves par tous les moyens de leur capacité financière à réaliser l’opération d’acquisition envisagée.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d’ordre technique, administratif, juridique, qu’ils jugent opportuns pour faire une offre d’acquisition.

1. **ORGANISATION DE LA CONSULTATION**
2. **Organisation des visites**

Les candidats peuvent visiter le bien sur rendez-vous, après en avoir formulé la demande auprès de :

**Moncef JENDOUBI**

**Téléphone : 01 39 07 80 34/06 08 10 77 05**

**Email :** [**mjendoubi@yvelines.fr**](mailto:mjendoubi@yvelines.fr)

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l’accord de confidentialité ci-après relaté, aux vérifications et audits d’ordre technique, administratif, juridique, qu’ils jugent opportuns pour faire offre d’acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu’en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part, et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

1. **Confidentialité**

Toutes les informations transmises par le Conseil Départemental des Yvelines relatives au projet visé par le présent document font l’objet d’une obligation de confidentialité.

Les candidats s’engagent à ne communiquer à quiconque, sauf à leurs conseils, aucune information ou documentation sur la présente vente.

1. **PROCEDURE DE MISE EN CONCURRENCE**
2. **Indication relative au prix**

L’unité monétaire du contrat de vente est l’euro et le prix contenu dans l’offre sera exprimé dans cette monnaie en valeur nette de tout droit ou taxe, à l’exclusion de tout autre type de proposition.

1. **Présentation des candidatures**

Le dossier de candidature contenant l’offre sera envoyé par pli recommandé avec accusé de réception ou remis contre récépissé, du lundi au jeudi de 9h à 17h30 et le vendredi de 9h à 16h30 à l’adresse suivante :

**Conseil Départemental des Yvelines**

**Direction de la Politique Immobilière et de la Construction**

**Sous-Direction du Patrimoine**

**Dorothée Bucher**

**Bureau C 319**

**2, Place André Mignot**

**78012 VERSAILLES cedex**

La transmission de la candidature contenant l’offre doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

**NE PAS OUVRIR  
DIRECTION DE LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE ET DE LA CONSTRUCTION  
VENTE DE BIENS IMMOBILIERS DEPARTEMENTAUX**

**OFFRE POUR L’ACQUISITION DU BIEN « 9, RUE BOILEAU 78000 VERSAILLES »**

et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat. Cette seconde enveloppe contient l’ensemble des documents visés au III) et une offre de prix.

Cette proposition d’achat sera rédigée exclusivement et entièrement en langue française. Elle doit être datée et signée par le candidat, personne physique, ou pour une personne morale, par la personne habilitée à l’engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l’appui).

1. **Date limite de réception des candidatures**

Les candidatures contenant les offres sont à déposer avant 1ER avril 2016 à 16h00.

Les plis qui parviendraient après la date et l’heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

1. **Délai de validité des propositions d’achat formulées par le candidat**

L’offre de contracter des candidats, qui comprend les éléments essentiels du contrat, est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée pendant une durée qui ne saurait être inférieure à 2 mois. Cette offre prend fin à réception par le candidat d’une lettre de l’administration envoyée avec accusé de réception, l’informant de la suite à donner à son offre.

1. **Contenu des propositions**

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

1. Données juridiques

* La proposition du candidat prend la forme d’une offre ferme et définitive d’acquérir à son profit le bien dans sa totalité,
* L’offre doit être faite en minimisant le recours aux conditions suspensives.

Le candidat doit manifester sa volonté de signer l’acte de vente selon le calendrier suivant :

* Dans le délai qui sera fixé par le Département lors de la notification de l’acceptation de l’offre.

1. Données financières

Pour être valable, l’offre doit contenir :

* Les justificatifs des capacités financières du candidat (cf. III),
* Les modalités prévisionnelles de financement de l’opération.

1. Données sur le projet envisagé

Pour être valable, l’offre doit contenir :

* Le programme envisagé,
* Les modalités prévisionnelles de réalisation de l’opération.

1. **Choix du candidat**

Le Département des Yvelines choisit librement l’offre après vérification de la conformité des offres au programme de la consultation. Son choix s’oriente prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse et pouvant aboutir à la vente dans les meilleurs délais. Il apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

Le Département des Yvelines se réserve le droit d’interrompre le processus de vente à tout moment et peut ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats ne puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseil.

Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d’autres modalités, soit avec les offreurs initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

Enfin, et en fonction des offres présentées, le Département des Yvelines se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. Le Département des Yvelines n’aura pas à justifier sa décision.

1. **PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER**
2. **Mode de paiement du prix**

Le paiement devra être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l’acte authentique.

Le prix d’acquisition est payé le jour de la signature de l’acte de vente, au moyen d’un chèque de banque ou d’un virement bancaire.

Le montant du dépôt de garantie ou compte séquestre versé par le candidat lors de la signature de l’avant contrat sera imputé sur le prix de vente. Dans le cas où le candidat a fourni une garantie bancaire autonome à première demande, celle-ci sera restituée le jour de l’acte authentique de vente.

A défaut de paiement du prix ou d’exécution des autres charges et conditions de la vente, le Département des Yvelines a la faculté :

* soit de poursuivre l’exécution du contrat par toutes les voies légales,
* soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques.

Dans cette hypothèse, le Département des Yvelines retrouve sa liberté et le dépôt de garantie lui est définitivement acquis.

1. **Complément de prix**

Le Département se réserve la possibilité d’ajouter à l’acte de vente une clause de complément de prix, dont le contenu sera à définir avec le notaire du Département en fonction du projet de l’acquéreur retenu.

1. **Frais à payer en sus du prix**

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l’acte de vente, toutes taxes et frais dus au service de publicité foncière se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

1. **REDACTION D’ACTES**

Un avant-contrat sera rédigé et signé si des conditions suspensives s’avèrent nécessaires.

L’avant-contrat et l’acte constatant la vente de l’immeuble seront rédigés par notaires choisis par l’acquéreur et par le Département des Yvelines.

1. **JURIDICTION COMPETENTE**

Pour toutes les contestations relatives à l’exécution et à l’interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le tribunal administratif de Versailles.

1. **ANNEXES**

Annexe 1 : Plan cadastral

Annexe 2 : Plan de situation

Annexe 3 : Photos du bien

Annexe 4 Plans du bâtiment

Annexe 5 : Dossier des diagnostics techniques

Annexe 6 : Certificat d’urbanisme.

Annexe 7 : Plan Local d’Urbanisme.

Annexe 8 : Règlement de copropriété.

Annexe 9 : Procès-Verbaux des trois dernières assemblées générales.

Annexe 10 : Trois derniers appels de fonds