

DEPARTEMENT DES YVELINES

CAHIER DES CHARGES D'APPEL A CANDIDATURES

EN VUE DE LA CESSION D'UN BIEN IMMOBILIER
DU CONSEIL GENERAL DES YVELINES

SITUE 86, RUE ANDRE LE BOURBLANC
78590 NOISY-LE-ROI

2015

SOMMAIRE

- I. OBJET ET MODE DE LA CONSULTATION**
- II. DESIGNATION DU BIEN**
 - a. Description
 - b. Situation d'occupation
 - c. Urbanisme
 - d. Dossier de diagnostics techniques
 - e. Usage
 - f. Atouts du site
 - g. Conditions particulières
- III. LES CANDIDATS**
 - a. Pour les candidats personnes physiques
 - b. Pour les candidats personnes morales
 - c. Pour les candidats appartenant à un groupe
 - d. Pour les candidats étrangers
- IV. ORGANISATION DE LA CONSULTATION**
 - a. Organisation des visites
 - b. Confidentialité
- V. PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES**
 - a. Indication relative au prix
 - b. Présentation des candidatures
 - c. Date limite de réception des candidatures
 - d. Délai de validité des offres formulées par le candidat
 - e. Contenu des propositions
 - f. Choix du candidat
- VI. PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER**
 - a. Mode de paiement du prix
 - b. Complément de prix
 - c. Frais à payer en sus du prix
- VII. REDACTION D'ACTES**
- VIII. JURIDICTION COMPETENTE**
- IX. ANNEXES**

I) 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 Général des Yvelines
Direction de la Politique Immobilière et de la Construction
Sous-Direction du Patrimoine
Dorothee 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.

II) DESIGNATION DU BIEN

a. Description

Le bien est situé **86, Rue André Le Bourblanc à NOISY-LE-ROI (78590)**.

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

→ Section AN n° 163 : 86, Rue André Le Bourblanc - pour une contenance de **304 m²**.

Sur un terrain d'une superficie de 304 m², un pavillon d'habitation R+1 comprenant un sous-sol aménagé (chambre et salle de bain), le rez-de-chaussée avec salon, cuisine, salle de bain et deux chambres, ainsi que deux chambres et une salle de bain à l'étage.

Le pavillon dispose également d'un second garage indépendant.

Le pavillon est dans un état dégradé.

Annexes :

- Annexe 1: plan cadastral
- Annexe 2 : plan de situation
- Annexe 3 : plans des niveaux
- Annexe 4 : photos du bien

b. Situation d'occupation

L'immeuble est libre de toute location ou occupation.

c. Urbanisme

Du certificat d'urbanisme n° CU 078 455 14 G 0115 délivré le 02 décembre 2014, il résulte :

- A. Droit de préemption : Le terrain est soumis au droit de Préemption Urbain Renforcé, dont le bénéficiaire est la commune de Noisy-Le-Roi.
- B. Dispositions d'urbanisme : Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 avril 2007, révisé le 25 janvier 2010.
 - Le terrain est situé en zone UAa du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Noisy-Le-Roi.
 - La zone UA est définie comme étant une zone urbaine

Dispositions applicables aux zones UA

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les modes d'occupation du sol suivants :

- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, telles que sont visées à l'article R 421-3-2 du Code de l'Urbanisme,
- La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R 442-4 du Code de l'Urbanisme,
- Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (paragraphe ci-dessus), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

- Les installations classées soumises à déclaration préalable telles que sont visées à l'article R 421-3-2 du Code de l'Urbanisme sont autorisées à condition :
 - Que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
 - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens,
- Les démolitions : Par délibération en application du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal,
- Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger » au titre de l'article 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme,
 - Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage végétal et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité,
- Par ailleurs, dans ces espaces les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie totale de la parcelle en zone UAa.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions en tout point du bâtiment ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

En cas d'implantation en limite séparative, lorsqu'il existe une construction sur la ou les parcelles mitoyennes, afin d'assurer une transition harmonieuse avec cette ou ces constructions, la différence de hauteur entre les deux pignons mitoyens ou en vis-à-vis, n'excédera pas 1 mètre.

Toutefois, les constructions annexes existantes dont la hauteur est inférieure à 6 mètres à l'égout ne sont pas concernées par cette disposition.

En cas d'extension, la hauteur de la construction ne pourra pas dépasser celle du bâtiment principal.

Aspect extérieur

Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : L'autorisation de bâtir peut être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Murs et façades

L'unité des matériaux, des matières et percements sera une base importante de la composition du paysage urbain.

Dans un souci d'harmonie des matériaux, les dispositions relatives au traitement des façades et aux ravalements, s'appliquent aux dispositifs d'isolation par l'extérieur.

- Aspect maçonnerie : Aspect pierre grossière à joints beurrés ocre, affleurant
Enduit coloré gris beige à beige ocré, grain fin, le blanc pur étant proscrit
Aspect briques utilisable pour les souches de cheminée.
- Aspect Bois : Bardage et charpente : texture un peu brute (non rustique), gris beige moyen à très foncé.

Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de COS, 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.

- C. Servitudes d'utilité publique : Le terrain se situe dans le périmètre de protection des domaines classés de Versailles et des Trianons.
- En raison de la situation du terrain, toute autorisation sera soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France
 - Le terrain est situé à proximité d'une voie bruyante de catégorie 4
 - Le bien est situé à proximité d'espaces verts d'intérêt paysager à préserver, avec espaces paysagers remarquables. Il est également situé à proximité d'édifices remarquables.

D. Equipements publics :

RESEAUX	DESSERTE	CAPACITE
Eau potable	Desservi	Suffisante
Assainissement	Desservi	Suffisante
Electricité	Desservi	Suffisante
Voirie	Desservi	Suffisante

- E. Taxes éligibles : Elles sont applicables aux constructions à la date du présent certificat
- Taxe d'aménagement
 - Redevance d'archéologie préventive (lorsque les fouilles sont prescrites en application des articles L.524-2 à L.524-11 du Code du Patrimoine)

d. 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 : E
- Emission de GES : F

→ Constat de risque d'exposition au plomb

Le constat révèle la présence dans le bien de revêtements contenant du plomb.

→ Etat d'amiante

Le constat révèle la présence dans le bien de matériaux et produits contenant de l'amiante, notamment des plaques de fibres-ciment.

→ Etat des installations intérieures de gaz

→ Etat des installations intérieures d'électricité

→ Assainissement

Le bien est relié au réseau d'assainissement public.

→ Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Il est précisé que la commune ne se situe pas dans une zone à risques naturels, miniers et technologiques.

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

→ Constat de présence de mэрule

Le propriétaire n'a pas constaté la présence de champignons de type mэрule dans ce bien, et ne dispose d'aucune information à ce sujet.

e. Usage

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu était à usage de logement.

f. Atouts du site

→ Proximité de la mairie et de la police municipale (400 mètres),

→ Divers commerces situés Rue André Le Bourblanc : boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie, brasserie, tabac,...

→ Proximité d'un hypermarché (800 mètres),

→ Médecins généralistes et pharmacie situé Rue André Le Bourblanc.

g. 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.

III) 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 :

a. 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.

b. 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.

c. Pour les candidats acquéreurs appartenant à un groupe

→ Les renseignements et documents demandés en b,

→ Nom du groupe.

d. 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.

IV) ORGANISATION DE LA CONSULTATION

a. 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

Il est recommandé aux candidats de réaliser une visite du site parmi les 4 propositions de date suivantes :

Lundi 26 janvier 2015
Lundi 9 février 2015
Lundi 23 février 2015
Lundi 9 mars 2015

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.

b. Confidentialité

Toutes les informations transmises par le Conseil Général 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.

V) PROCEDURE DE MISE EN CONCURRENCE

a. 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.

b. 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 Général des Yvelines
Direction de la Politique Immobilière et de la Construction
Sous-Direction du Patrimoine
Dorothee 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 « 86, RUE ANDRÉ LE BOURBLANC
78590 NOISY LE ROI »

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).

c. Date limite de réception des candidatures

Les candidatures contenant les offres sont à déposer avant le – **Vendredi 3 avril 2015 à 16h30.**
Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

d. 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.

e. Contenu des propositions

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

A. 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.

B. 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.

C. Données sur le projet envisagé

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- Le programme envisagé,
- Les modalités prévisionnelles de réalisation de l'opération.

f. 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.

VI) PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

a. 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.

b. 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.

c. 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.

VII) 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.

VIII) 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.

IX) ANNEXES

Annexe 1 : Plan cadastral

Annexe 2 : Plan de situation

Annexe 3 : Plans des niveaux

Annexe 4 : Photos du bien

Annexe 5 : Dossier des diagnostics techniques

Annexe 6 : Certificat d'urbanisme

Annexe 7 : PLU