

DEPARTEMENT DES YVELINES

CAHIER DES CHARGES D'APPEL A CANDIDATURES

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

RUE DE LA PIERREE
78500 SARTROUVILLE

2015

SOMMAIRE

- I. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES**
- II. DESIGNATION DU BIEN**
 - a. Description
 - b. Situation d'occupation
 - c. Urbanisme
 - d. Dossier de diagnostics techniques
 - e. Atouts du site
 - f. 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 MISE EN CONCURRENCE**
 - 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 DE L'APPEL A CANDIDATURES

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
Adeline Morel Oblet
2, Place André Mignot
78012 VERSAILLES cedex
01 39 07 82 95
amorel-oblet@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 immobilier est situé **Rue de la Pierrée – 78500 SARTROUVILLE**.

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

- ❖ Section AR numéro 114 : Rue de la Pierrée - pour une contenance de **656 m²**.

Annexes :

- Annexe 1 : plan cadastral
- Annexe 2 : plan de situation

b. Situation d'occupation

L'immeuble est libre de toute location ou occupation.

c. Urbanisme

Les éléments relatifs aux dispositions d'urbanisme sont les suivants :

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Sartrouville a été approuvé le 21 septembre 2006, et modifié le 22 Septembre 2011 et le 31 mai 2012.

L'immeuble se situe en zone UG.

La parcelle est constructible selon le zonage en vigueur.

Le Coefficient d'Occupation des Sols sur la ville de Sartrouville est de 0,40, ce qui permet une construction de 262,40 m² de surface plancher (SHON) maximale possible sur cette parcelle.

La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols (COS) compris dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU). Cet indice est donc donné à titre informatif, puisque ses effets ont été supprimés depuis le 24 mars 2014 par la loi ALUR.

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les installations industrielles classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration préalable,
- Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation,
- L'implantation permanente de plus de 3 caravanes sur une même parcelle,
- Les terrains de camping et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
- Les constructions à usage de garage (boxes...) autres que celles exigées en application de l'article UG12 du Plan Local d'Urbanisme,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher (SHON),
- Les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public, sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Sont autorisées les constructions, ouvrages, installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement (si utile), liés à la réalisation du projet de tangentielle nord.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, et 11 mètres au faîtage.

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les nouvelles constructions devront, par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, ainsi que les couleurs, être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les façades des nouvelles constructions devront s'harmoniser avec le paysage urbain. Les différents murs des bâtiments devront présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Ces constructions ne devront 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.

Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature et correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Ainsi, des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction nouvelle en respectant les mesures suivantes :

- 1 place par logement jusqu'à 100 m² de SHON
- 1 place supplémentaire lorsque la SHON est supérieure à 100 m² et inférieure à 120 m²
- Au-delà de 120 m², une place supplémentaire par tranche de 60 m² de SHON.

d. Dossier des diagnostics techniques

- Etat des risques naturels, miniers et technologiques

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

Il est précisé que la ville de Sartrouville se situe dans une zone d'inondations et de mouvements de terrain (carrières).

Le Plan de prévention des risques d'inondations a été adopté par le Préfet le 30/06/2007.

e. Atouts du site

- Proximité du groupe scolaire Irène et Pierre Joliot-Curie 2 (200 mètres),
- Proximité de commerces (boulangerie, pharmacie,...) et hypermarché (1,5 kilomètre),

- Le terrain est situé entre le Parc Y. Gagarine et la forêt domaniale de Saint Germain en Laye,
- Gare SNCF de Sartrouville à 2 kilomètres (Centre de Paris en 20 minutes par le RER A).

f. 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 :

Vendredi 23 janvier 2015
Vendredi 6 février 2015
Vendredi 20 février 2015
Vendredi 6 mars 2015

Pour cela, il conviendra de contacter Monsieur Moncef JENDOUBI au 01 39 07 80 34 / 06 08 10 77 05.

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
Adeline Morel Oblet
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 « RUE DE LA PIERREE
78500 SARTROUVILLE »**

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 27 mars 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 a : Plan cadastral

Annexe 1 b : Informations parcelle

Annexe 2 : Plan de situation

Annexe 3 : Vue aérienne de la parcelle

Annexe 4 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Annexe 5 : Arrêté préfectoral relatif au plan de prévention des risques naturels et technologiques

Annexe 6 : Dossier communal d'informations sur les risques majeurs technologiques

Annexe 7 : Plan de zonage

Annexe 8 : Règlement d'urbanisme

Annexe 9 : Certificat d'urbanisme

Annexe 10 : Photo