

DEPARTEMENT DES YVELINES

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

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

Lot 1 – Un terrain de 29 986 m² situé

LIEU-DIT « LA REMISE DES LOGES »
78 530 BUC

LIEU-DIT « LA VALLEE »
78 350 LES LOGES-EN-JOSAS

Lot 2 – Un terrain de 17 963 m² situé

LIEU-DIT « LA GARENNE »
78 350 LES LOGES-EN-JOSAS

2017

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 Départemental des Yvelines
Direction de l'Ingénierie Foncière et Immobilière
Sous-Direction du Pilotage et de la Gestion du Parc Immobilier et Foncier
Service Gestion Immobilière et Foncière
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-immobilières/>

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

Lot 1

Le bien immobilier est situé **Lieu-Dit « La Remise des Loges »**
78 530 BUC

et

Lieu-dit « La Vallée »
78350 LES LOGES-EN-JOSAS.

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

Sur la commune de BUC :

- ❖ Section ZC numéro 66 : **Lieu-dit « La Remise des Loges »** - pour une contenance de **147 m²**.
- ❖ Section ZC numéro 67 : **Lieu-dit « La Remise des Loges »** - pour une contenance de **172 m²**.

Sur la commune des LOGES EN JOSAS :

- ❖ Section AA numéro 309 : **Lieu-dit « La Porte des Loges »** - pour une contenance de **6 818 m²**.
- ❖ Section AA numéro 344 : **Lieu-dit « La Porte des Loges »** - pour une contenance de **93 m²**.
- ❖ Section AA numéro 345 : **Lieu-dit « La Porte des Loges »** - pour une contenance de **886 m²**.
- ❖ Section AA numéro 346 : **Lieu-dit « La Porte des Loges »** - pour une contenance de **21 459 m²**.
- ❖ Section AA numéro 525 : **Lieu-dit « La Porte des Loges »** - pour une contenance de **411 m²**.

Soit un ensemble immobilier d'une superficie totale de : **29 986 m²**.

Lot 2

Le bien immobilier est situé **Lieu-dit « La Vallée »**

78350 LES LOGES-EN-JOSAS.

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

- ❖ Section AB numéro 110 : **Lieu-dit « La Garenne »** - pour une contenance de **179 m²**.
- ❖ Section AB numéro 112 : **Lieu-dit « La Garenne »** - pour une contenance de **8 216 m²**.
- ❖ Section AB numéro 114 : **Lieu-dit « La Garenne »** - pour une contenance de **2 852 m²**.
- ❖ Section AB numéro 93 : **Lieu-dit « La Garenne »** - pour une contenance de **4 497 m²**.
- ❖ Section AB numéro 94 : **Lieu-dit « La Garenne »** - pour une contenance de **533 m²**.
- ❖ Section AB numéro 95 : **Lieu-dit « La Garenne »** - pour une contenance de **738 m²**.
- ❖ Section AB numéro 96 : **Lieu-dit « La Garenne »** - pour une contenance de **757 m²**.
- ❖ Section AB numéro 97 : **Lieu-dit « La Garenne »** - pour une contenance de **191 m²**.

Soit un ensemble immobilier d'une superficie totale de : **17 963 m²**.

Annexes :

- Annexe 1 : plans cadastraux
- 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 :

Sur la commune de BUC :

A) Dispositions d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Buc été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 avril 2007.

L'immeuble se situe en zone 1N du PLU.

L'immeuble se situe également dans le périmètre juridique de l'Opération d'Intérêt National du Plateau de Saclay (Décret n°2009-248 du 3 mars 2009).

B) Servitudes

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- PT 2 Servitudes de protection des centres radioélectriques émission et de réception contre les obstacles instituées (Décret n° 97-683 du 30 mai 1997, article 5-I) en application des articles L. 54 à L. 56-1 et R. 21 à R. 26-1 du Code des postes et télécommunications ;
- AC1 – Monuments historiques (classés ou inscrits) (Domaine de Versailles et ancien aqueduc) ;
Mesures de classement et d'inscription prises en application des articles 1^{er} à 5 de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques avec l'indication de leur étendue ;
Périmètres de protection éventuellement délimités par décret en Conseil d'Etat en application de l'article 1^{er} (alinéas 2 et 3) de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques créées en application de l'article 28 de la loi du 2 mai 1930 modifiée ;
Périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits et portés sur la liste visée ci-dessus, tels qu'ils résultent des dispositions combinées des articles 1^{er} et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913.

Sur la commune des Loges en Josas :

A) Dispositions d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville des Loges-en-Josas été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2009.

L'immeuble se situe en zone N du PLU, zone de protection naturelle, agricole et forestière du Plateau de Saclay (décret n°2013-1298 du 27 décembre 2013).

B) Servitudes

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Secteur affecté par le bruit de transports terrestres (AP 15 février 1999),
- Tracé de principe de l'A87,
- Emplacement réservé, au titre de l'article L. 123-2 c du Code de l'urbanisme, à la conservation ou l'aménagement d'itinéraire piétons et/ou cycles,
- Bande de protection de lisière boisée (50 m),
- Périmètre du site classé de la vallée de la Bièvre,
- Bande de protection des domaines classés de Versailles et Trianons,
- Périmètre de protection des Monuments Historiques (porte de Jouy et Arcade de Buc),
- Gaz H.P diamètre 80 et 600,
- Servitude aéronautique de dégagement et balisage de Toussus-le-Noble,
- Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles. Aéroports de Vélizy-Villacoublay.

Annexes :

- Annexe 3 : Certificat d'urbanisme – commune de Buc
- Annexe 4 : Certificat d'urbanisme – Commune des Loges en Josas

d. Dossier des diagnostics techniques

Sur la commune de Buc :

→ Risques

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

Rupture de barrage.

Transport de matières dangereuses.

→ Atlas de zone inondable

Aléa	Nom de l'AZI	Diffusion le
------	--------------	--------------

Inondation	L'Orge	01/12/1999
Inondation	La Bièvre	01/12/1999

→ Plan de prévention des risques naturels

Bassin de risque	Plan	Aléa	Prescrit le / Prorogé le	Enquêté le	Appliqué par anticipation le / Approuvé le	Modifié le/ Revisé le	Annexé au le / Annulé le / Abrogé le	Déprescrit le
-	R111.3	Inondation	- / -	02/11/1992	- / 02/11/1992	-	-	- / - / -

Sur la commune des Loges en Josas :

→ Risques

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

Rupture de barrage.

Transport de matières dangereuses.

→ Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Cette commune n'est pas soumise à la réglementation relative à l'information Acquéreur Locataire car :

- aucun plan de prévention des risques n'y est prescrit et/ou approuvé,
- elle n'est pas située dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5."

→ Atlas de zone inondable

Aléa	Nom de l'AZI	Diffusion le
Inondation	L'Orge	01/12/1999
Inondation	La Bièvre	01/12/1999

e. Atouts du site

Site naturel.

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 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
01 39 07 80 34 - 06 08 10 77 05
Email : 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.

b. 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.

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 Départemental des Yvelines
Direction de l'Ingénierie Foncière et Immobilière
Sous-Direction du Pilotage et de la Gestion du Parc Immobilier et Foncier
Service de la Gestion Immobilière et Foncière
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 L'INGENIERIE FONCIERE ET IMMOBILIERE
VENTE DE BIENS IMMOBILIERS DEPARTEMENTAUX
OFFRE POUR L'ACQUISITION DU BIEN LOT 1 et/ou LOT 2 « LIEU-DIT « LA
REMISE DES LOGES / LA VALLEE » 78 530 BUC et 78350 LES LOGES-EN-JOSAS »
et/ou « LIEU-DIT « LA GARENNE » 78350 LES LOGES-EN-JOSAS »**

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 10 novembre 2017 à 16h.**

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.

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 : date prévisionnelle de signature de l'acte : 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.

e. 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 : Plans de situation

Annexe 3 : Certificat d'urbanisme – Commune de Buc

Annexe 4 : Certificat d'urbanisme – Commune des Loges en Josas