

# DEPARTEMENT DES YVELINES

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

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

**SITUE 194, RUE GENIVAL**  
**78370 PLAISIR**

**2018**

# **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. 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
- 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 Département des Yvelines**  
**Direction de l'Ingénierie Foncière et Immobilière**  
**Sous-Direction Foncière et Immobilière**  
**Jérémie GUILLARD**  
**11 avenue du Centre**  
**78280 - GUYANCOURT**  
**Téléphone : 01 39 07 77 59**  
**Email : [jguillard@yvelines.fr](mailto:jguillard@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 **194, rue Génival à PLAISIR (78370)**.

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

→ Section AP n° 164 et 165 : 194, rue Génival - pour une contenance totale de **3 548 m<sup>2</sup>**.

Maison d'une superficie de 100 m<sup>2</sup> (environ) s'élevant sur un étage :

- Rez-de-chaussée : une entrée, un séjour, une cuisine, un bureau, un WC, un grand garage et un cellier.
- 1<sup>er</sup> étage : trois chambres, une salle de bains et un WC.

## Annexes :

- Annexe 1 : plan cadastral
- Annexe 2 : plan de situation
- Annexe 3 : plan du pavillon

### **b. Situation d'occupation**

Le pavillon est libre de toute location ou occupation.

### **c. Urbanisme**

Renseignements d'urbanisme délivré le 26 février 2018, il résulte :

- Droit de préemption : La ville bénéficie d'un droit de préemption urbain simple, et sur les fonds commerciaux, artisanaux et baux commerciaux.
- Dispositions d'urbanisme : PLU approuvé le 7 avril 2015. Le bien est situé en zone N du PLU.
- 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.

### **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 : **classe E** - 289,88 kWhép/m<sup>2</sup>
  - Emission de GES : **classe G** – 86,96 kgépCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an
- Etat d'amiante

Le constat révèle, il a été repéré des matériaux et des produits contenant de l'amiante (plaques en fibres-ciment).
- Assainissement

Le bien n'est pas relié au réseau d'assainissement public. Raccordement à prévoir entre la maison et le domaine 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).

Le Département ne garantit pas le contenu des diagnostics.

#### **e. Atouts du site**

- Proximité des transports en communs,
- Proximité des commerces,
- Proximité de la forêt.

#### **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 :

#### **Pour les candidats personnes physiques**

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

#### **a. 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,
- Situation 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.

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

→ Les renseignements et documents demandés en b,

→ Nom du groupe.

**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 :

**Jérémie GUILLARD**

**Téléphone : 01 39 07 77 59/06 99 77 00 94**

**Email : [jguillard@yvelines.fr](mailto:jguillard@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 Département 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 remis contre récépissé, du lundi au jeudi de 9h à 17h30 et le vendredi de 9h à 16h30 à l'adresse suivante :

**Département des Yvelines  
Direction de l'Ingénierie Foncière et Immobilière  
Sous-Direction Foncière et Immobilière  
Jérémie GUILLARD  
Bureau 1 -A-01  
11 avenue du Centre  
78280 - GUYANCOURT**

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 « 194, RUE GENIVAL – 78370 PLAISIR »**

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 1<sup>er</sup> juin 2018 à 16h30.

Les dossiers qui seraient remis 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 :

- 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.

- 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.

- 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 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 : Plan du bien

Annexe 4 : Photos du bien

Annexe 5 : Dossier des diagnostics techniques

Annexe 6 : Certificat d'urbanisme.

Annexe 7 : Plan Local d'Urbanisme