

DEPARTEMENT DES YVELINES

2018

CAHIER DES CHARGES D'APPEL A CANDIDATURES

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

15 rue Jouvencel
78000 VERSAILLES

Lot unique
Ancien restaurant administratif



SOMMAIRE

I. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

- A. Mode de la consultation
- B. Désignation des immeubles
- C. Situation d'occupation
- D. Urbanisme
- E. Diagnostics techniques
- F. Situation juridique des immeubles
- G. Conditions particulières

II. 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

III. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- A. Conditions de la participation
- B. Information des candidats
- C. Garantie
- D. Organisation des visites
- E. Confidentialité

IV. 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

V. PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

- A. Passation de l'acte
- B. Mode de paiement du prix
- C. Frais à payer en sus du prix

VI. REDACTION D'ACTES

VII. JURIDICTION COMPETENTE

VIII. ANNEXES

I) OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

A. Mode de la consultation

Le Département des Yvelines, en vue de la vente amiable de biens immobiliers 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 du Pilotage et de la Gestion
du Parc Immobilier et Foncier
Jérémye Guillard
11, Avenue du Centre
78280 - GUYANCOURT
01 39 07 77 59
jguillard@yvelines.fr

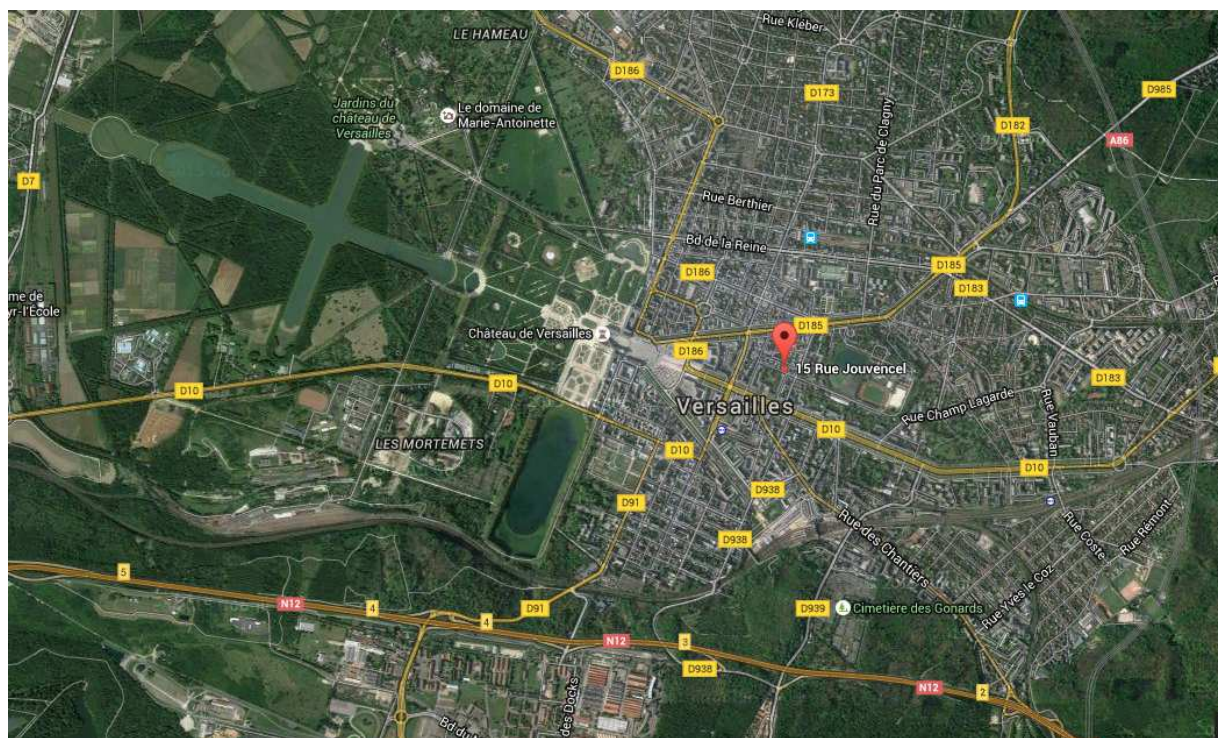
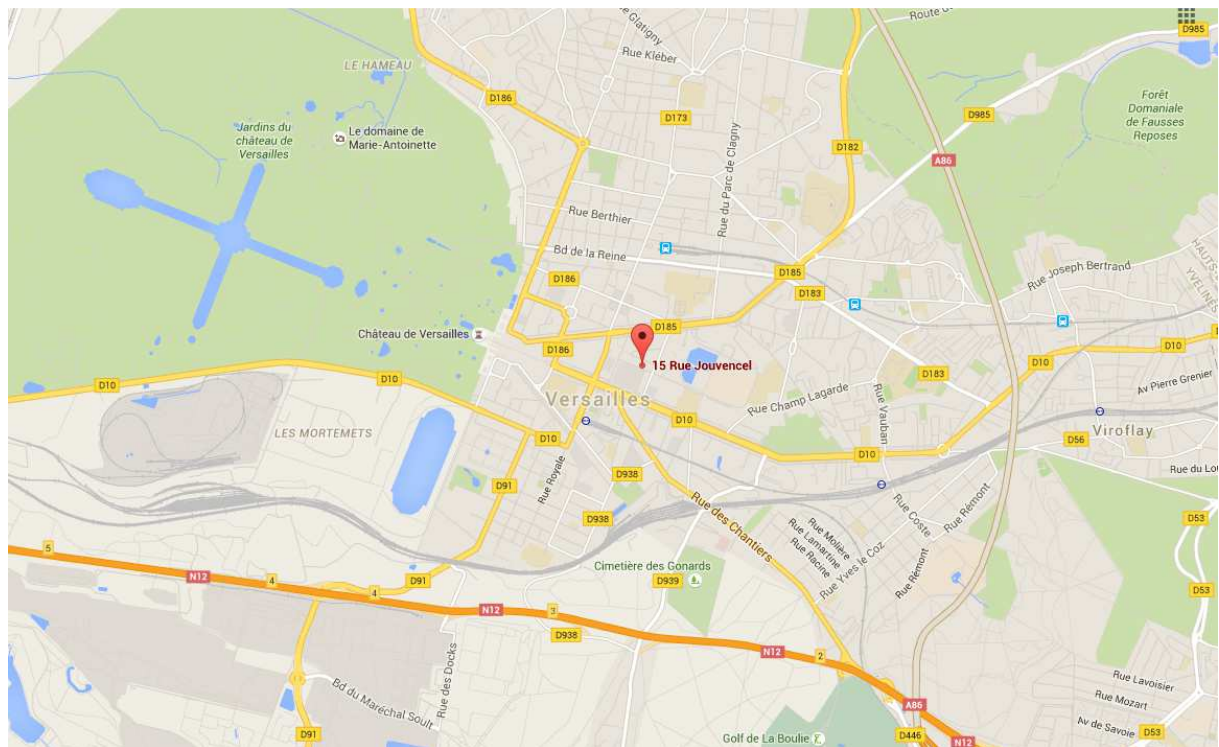
Cette direction tient à disposition le cahier des charges et ses annexes.

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.

B. Désignation de l'immeuble

Le bien immobilier, objet de la vente, est situé 15 rue Jouvencel à VERSAILLES.



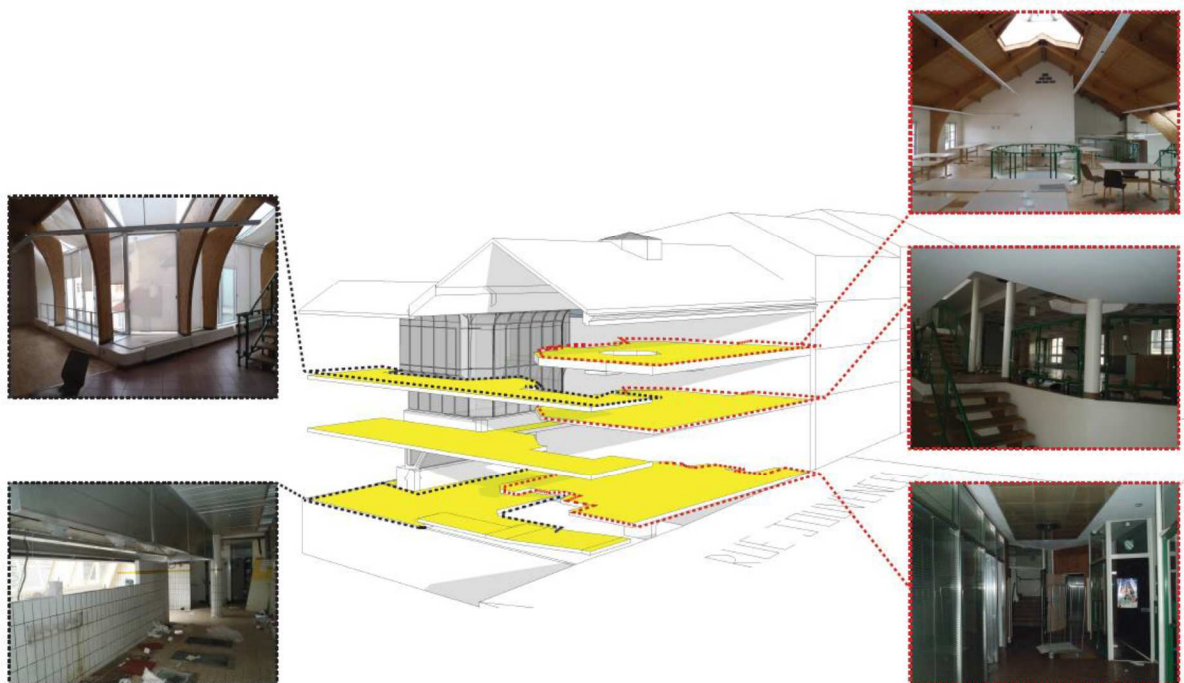


Lot de la vente : « ancien restaurant administratif »

L'immeuble du lot est référencé au cadastre sous la section/ numéro suivant :

❖ Section AI numéro 34 :» - **15 rue Jouvencel** pour une contenance de **412 m²**.

Ce terrain se constitue d' 1 bâtiment. La surface de plancher existante est de 1 095 m², répartie sur plusieurs demi-niveaux.



C. Situation d'occupation

L'immeuble est vendu libre de toute location ou occupation.

D. Urbanisme

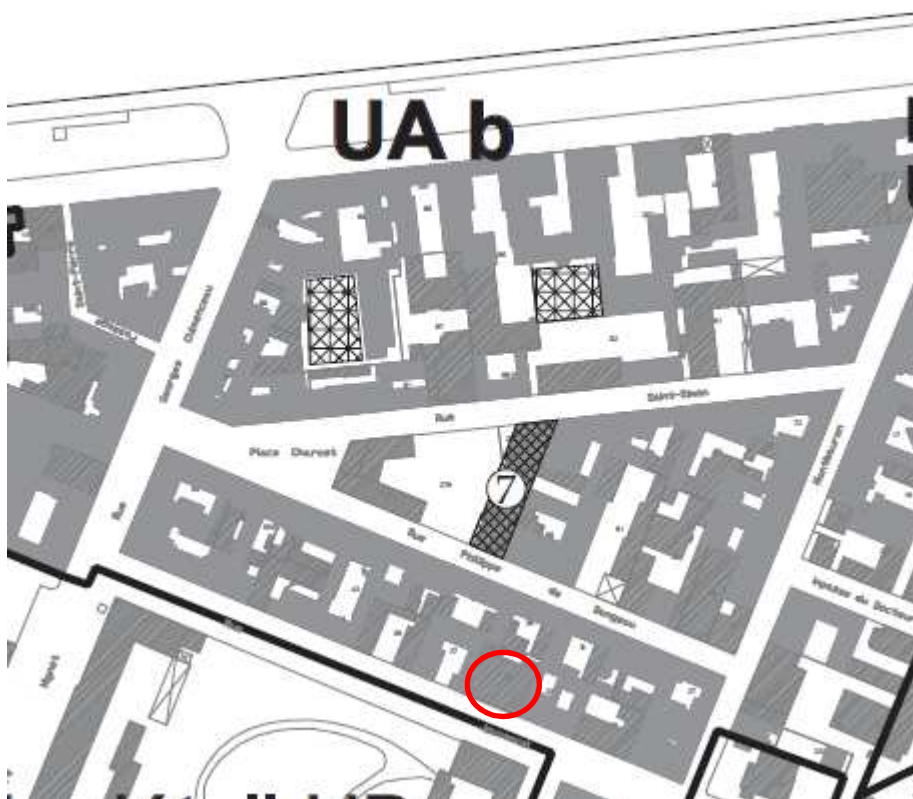
Les éléments relatifs aux dispositions d'urbanisme sont les suivants :

A) Droit de préemption

Le terrain cadastré section AI numéro 34 est soumis au Droit de Préemption au bénéfice de la Commune.

B) Dispositions d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Versailles été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 septembre 2006, révisé partiellement le 24 novembre 2011 et mise à jour le 26 janvier 2017.



L'immeuble se situe en zone UA b du PLU.

Une copie du certificat d'urbanisme d'information figure en annexes du cahier des charges.

Situation au regard des risques naturels et technologiques majeurs

→ 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."

E. Diagnostics techniques

Le dossier technique mis en ligne en annexe du présent cahier des charges comporte l'ensemble des diagnostics ci-après.

- **Etat relatif à la présence d'amiante**
- **Diagnostic de performance énergétique**
- **Etat relatif à la présence de termites**

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, le vendeur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, le bien n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des Assurances

et que, par ailleurs, il n'avait pas lui-même été informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

F. Situation juridique des immeubles

Origine de propriété

La parcelle AI n° 34 appartient au Département des Yvelines par ordonnance d'expropriation en date du 31 mars 1983, enregistré le 18 juillet 1983, sous la référence Vol 4050 n° 11.

G. Conditions particulières

Conformité du projet envisagé au Plan Local d'Urbanisme :

Le candidat devra avoir obtenu un avis favorable du service de l'urbanisme de la ville de Versailles sur la faisabilité de son projet, avant toute remise d'offre au Département des Yvelines.

Faute de quoi, le projet ne sera pas analysé.

Garantie du vendeur :

La vente sera faite sans autre garantie que la garantie d'éviction. Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Le vendeur ne garantit pas le contenu des plans, diagnostics, et études contenus dans le dossier d'information établi sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

Conditions suspensives :

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

Assurance :

L'acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter de son acquisition.

II) LES CANDIDATS

La consultation est ouverte à toute personne physique ou morale présentant les garanties de solvabilité requises. Elle est également ouverte à tout groupement solidaire de promoteurs.

Les candidats doivent présenter une offre permettant d'apprécier la solidité de leur dossier, leurs références et leur motivation.

Dans le cas d'un groupement, les candidats devront préciser les participations respectives des uns et des autres à la réalisation du programme et désigner un mandataire unique pour assurer le suivi et le respect des engagements pris envers le Département des Yvelines.

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, situation de famille, régime matrimonial, PACS éventuellement.
- Copie recto verso de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.
- Précision doit être faite du cadre dans lequel l'achat est envisagé (motivation, financement, calendrier de réalisation,...).

Le cas échéant, surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacun des trois derniers exercices (préciser la durée des exercices). Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier.

Extrait de moins de trois mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou équivalent.

Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales pour les trois derniers exercices clos.

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 et, le cas échéant, du groupe auquel il appartient ;
- 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. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme ;

Si appartenance à un groupement : nom du groupe, organigramme du groupe et si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital.

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.

- Savoir-faire et expériences professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées ;

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, accompagné de l'ensemble de ses annexes, en Français, le cas échéant légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des capacités et 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.

III) ORGANISATION DE LA CONSULTATION

A. Conditions de la participation

La participation à la consultation implique l'acceptation sans réserve d'aucune sorte de toutes les conditions fixées par le Département des Yvelines dans le présent cahier des charges.

Chaque candidat aura la possibilité de s'associer avec tout partenaire de son choix, sous la réserve expresse que ces partenaires prennent les mêmes engagements et que les différentes personnes physiques ou morales du groupement ainsi constitué soient solidaires.

B. Information des candidats

En sus des informations figurant dans le présent cahier des charges et ses annexes, les candidats pourront procéder à toutes les investigations qu'ils estimeront nécessaires et suffisantes pour établir

leur offre en toute connaissance de cause sous réserve qu'elles ne portent pas préjudice au Département des Yvelines.

Les candidats renoncent par avance à rechercher la responsabilité du Département des Yvelines quant à la qualité et/ou exhaustivité de l'information communiquée.

A noter : tous les frais et dépenses de toutes natures, directs ou indirects, liés à l'étude et à l'élaboration du projet en vue de l'acquisition de l'immeuble que le candidat pourrait avoir à supporter, y compris pour la recherche d'éléments d'information complémentaires à la documentation remise ou à sa vérification, resteront définitivement à sa seule charge, et ce, quelle que soit l'issue de la procédure de consultation.

C. Conditions d'acceptation des offres

A réception des offres, le Département des Yvelines procédera à leur dépouillement et leur analyse comparative en vue de parvenir à l'acceptation de la meilleure offre et à la qualité du projet. A ce titre, il est précisé et accepté par les candidats que si le critère économique des offres constitue à l'évidence, l'élément prioritaire d'appréciation, la capacité des candidats à respecter leurs engagements entrera en ligne de compte dans le choix final du Département des Yvelines.

D. 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
mjendoubi@yvelines.fr
ou
M. Jérémie GUILLARD
01 39 07 77 59
jguillard@yvelines.fr

Ils doivent notamment indiquer l'identité des visiteurs et leur nombre.

E. Consultation du dossier

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée par courriel à l'adresse :

jguillard@yvelines.fr

De même les documents peuvent être consultés sur le site internet :

<http://www.yvelines.fr/ventes-immobilieres/>

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.

F. 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 et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente. A cet égard, le simple fait de participer aux visites vaut accord de confidentialité.

IV) 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 de contracter doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement. Les documents justificatifs doivent être joints à l'appui.

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

**« CANDIDATURE A L'ACQUISITION DU LOT « ANCIENS RESTAURANT
ADMINISTRATIF »**

« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »

Et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés au titre II et au titre IV et l'offre de prix.

Ces plis devront être remis directement contre récépissé, du lundi au jeudi de 9h à 17h30 et le vendredi de 9h à 16h30, à l'adresse suivante :

**Le Département des Yvelines
Direction de l'Ingénierie Foncière et Immobilière
Sous-Direction du Pilotage et de la Gestion
du Parc Immobilier et Foncier
Jérémy GUILLARD
Bureau 1 -A-01
11, Avenue du Centre
78280 GUYANCOURT**

C. Date limite de réception des candidatures

Les plis doivent parvenir à l'adresse ci-dessus, au plus tard :

Le 4 mai 2018 à 16h30.

Les plis qui seraient remis après la date et l'heure fixées ci-dessus ne seront pas retenus.

Il en est de même en cas de dossiers incomplets au regard de l'ensemble des documents visés au III.

D. Délai de validité des propositions d'achat formulées par le candidat

L'offre de contracter, qui comprend les éléments essentiels du contrat, est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

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.

F. Contenu des propositions

Outre les documents figurant au titre III, le candidat doit fournir une proposition contenant les données suivantes :

1. Données juridiques

→ La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquiescer à son profit le ou les biens présentés à la vente dans sa totalité, **aux conditions fixées dans le présent cahier des charges, qu'il s'engage à respecter dans leur ensemble.**

- L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.
- L'offre doit être faite en minimisant le recours aux conditions suspensives.

2. Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- Les justificatifs des capacités financières du candidat (cf. II),
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.
- L'offre financière.

3. Données sur le projet envisagé

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- Une note descriptive du projet envisagé,
- Les modalités prévisionnelles de réalisation du projet

V) REALISATION DE LA VENTE - PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

A. Passation de l'acte

Le ou les actes de vente seront rédigés par un notaire dont la totalité des rémunérations, émoluments et honoraires sera supportée par le candidat sélectionné par le Département des Yvelines.

B. 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, par la comptabilité du notaire rédacteur de l'acte.

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 des articles L.3211-12 et R 3211-8 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.

C. Rédactions 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.

D. Frais à payer en sus du prix

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des hypothèques se rapportant à la vente.

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

VI) COMPLEMENTS DE PRIX EVENTUEL

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.

L'acte de vente comprendra une clause de complément de prix qui s'appliquera en cas de mutation des biens dans les deux années de la réalisation de la vente, pour le tout ou partie dans leur état physique initial ou dans leur état juridique initial, pour un prix ou une valeurs hors droit et frais de mutation (**valeur de la mutation**) supérieur au prix stipulé à la présente vente, augmenté des frais et droits afférents à la présente vente versés par l'Acquéreur et des frais financiers supportés par lui pendant la période de détention (**valeur d'acquisition**). Dans ce cas, l'acquéreur versera au Département des Yvelines un complément de prix, correspondant à 35 % de la plus-value réalisée par l'Acquéreur.

Cette plus-value sera égale à la différence entre la valeur de la mutation et la valeur d'acquisition après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la mutation (**la plus-value nette**).

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'immeuble, il sera pris en compte pour la valeur de la mutation, la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est précisé qu'en cas de mutation d'une partie de l'immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme valeur d'acquisition celle calculée au prorata des m² utiles objet de la mutation par rapport à la surface utile totale de l'immeuble telle qu'indiquée aux présentes.

En cas de cession dans les deux années des présentes de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'immeuble resté dans son état physique initial ou son état juridique initial, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation de

l'immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicable à cette plus-value.

L'acquéreur devra communiquer au Département dans les quinze (15) jours de leur signature :

- Tout acte de mutation ou promesse de mutation ;
- Tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'immeuble ;
- La justification des frais financiers supportés pendant la période de détention.

Ce complément de prix fera l'objet d'un avenant par acte authentique attestant de son paiement par l'acquéreur, frais de compromis y afférents.

Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours de l'acte authentique constatant la mutation de l'immeuble ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'immeuble.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.

Pour la lecture de la clause ci-dessus, les définitions suivantes sont retenues :

- « Mutation » : vise toute vente, échange, apport en société portant sur l'immeuble ;
- « Etat physique initial de l'immeuble » : signifie l'immeuble n'ayant pas fait à compter de ce jour l'objet de travaux de rénovation, réhabilitation ou de structuration ;
- « Etat juridique initial de l'immeuble » : signifie l'immeuble n'ayant pas fait à compter de ce jour l'objet d'un permis de construire ayant pour objet des travaux sur plus de 30% de la Surface Utile de l'immeuble, de la transformation de SHOB en SHON, ou d'une déclaration préalable entraînant le changement de destination de l'immeuble ;
- « Frais financiers » : désigne toute commission ou tous intérêts dus aux termes du crédit.

VII) 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.

VIII) ANNEXES

Annexe 1 : Plan cadastral

Annexe 2 : Plan de situation

Annexe 3 : Photos

Annexe 4 : Certificat d'urbanisme

Annexe 5 : Plan de zonage

Annexe 6 : Règlement d'urbanisme

Annexe 7 : Diagnostics techniques

Annexe 8 : Plans du bâtiment

Rq : les plans au format Autocad et tous autres documents non fournis sont à solliciter auprès du gestionnaire du dossier.