

DEPARTEMENT DES YVELINES

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

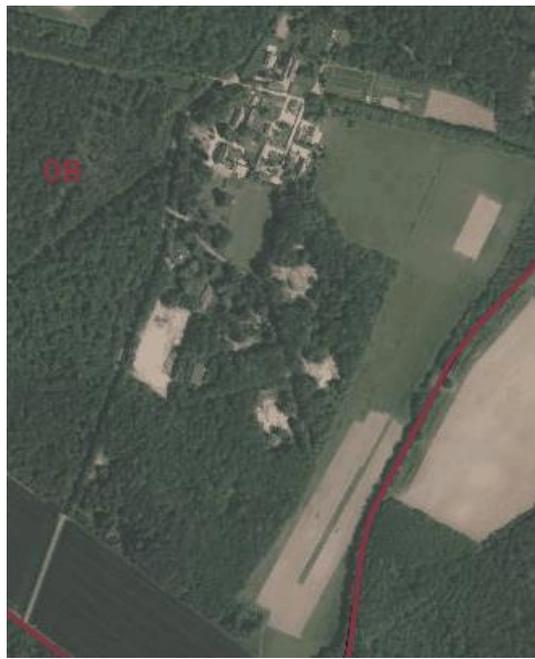
EN VUE DE LA CESSION DE BIENS IMMOBILIERS
DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DES YVELINES

Lot 1

Un terrain cadastré 0B 421 de 91 728 m² situé
Château de Montlieu
78 125 EMANCE

Lot 2

Un terrain cadastré 0B 406, 413, 415, 416, 419, 420 et 422 de 83 330
m² situé
Château de Montlieu
78 125 EMANCE



2019

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

Le Département des Yvelines est propriétaire depuis 2006 du Domaine de Montlieu, ancienne propriété de l'Etat.

Ce site a été acquis par l'Etat en 1962 afin d'y créer un Internat Public d'Education Surveillée (IPES), qui ouvrira ses portes en 1965. Dans les années 1980, l'IPES évoluera en s'ouvrant au semi-internat avant de fermer ses portes en 1992.

a. Description

Lot 1

Le bien immobilier est situé **Lieudit « Château Montlieu »**
78 125 EMANCE

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

- ❖ Section 0B numéro 421 - pour une contenance de **91 728 m²**.

Lot 2

Le bien immobilier est situé **Lieudit « Château Montlieu »**
78 125 EMANCE

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

- ❖ Section 0B numéro 406 - pour une contenance de **30 645 m²**.
- ❖ Section 0B numéro 413 - pour une contenance de **44 796 m²**.
- ❖ Section 0B numéro 415 - pour une contenance de **457 m²**.
- ❖ Section 0B numéro 416 - pour une contenance de **818 m²**.
- ❖ Section 0B numéro 419 - pour une contenance de **4 076 m²**.
- ❖ Section 0B numéro 420 - pour une contenance de **2 315 m²**.
- ❖ Section 0B numéro 422 - pour une contenance de **223 m²**.

Soit un terrain d'une contenance cadastrale totale de **83 330 m²**.

Description détaillée des biens bâtis :

- ❖ La parcelle cadastrée Section 0B numéro 406 héberge 2 bâtiments (désignés bâtiments K et R) :
 - Le bâtiment K consiste un ancien bâtiment de logement (R+0) d'une superficie de 442 m² de SHOB ;
 - Le bâtiment R consiste un ancien bâtiment de logement (R+0) d'une superficie de 442 m² de SHOB
- ❖ La parcelle cadastrée Section 0B numéro 413 héberge 3 bâtiments (désignés bâtiments B, C et D) :
 - Le bâtiment B consiste une ancienne cuisine centrale élevée sur sous-sol, disposant d'un rez-de-chaussée, et affectée à usage de cuisine et réfectoire, d'une superficie de 564 m² de SHOB ;
 - Le bâtiment C consiste ancienne administration, d'une superficie de 542 m² de SHOB ;
 - Le bâtiment D consiste en un ancien gymnase, d'une superficie de 641 m² de SHOB
- ❖ Les parcelles cadastrées Section 0B numéros 415 et 416 hébergent 1 bâtiment (désigné Bâtiment A):
 - Ancien pavillon de gardien, d'une superficie de 135 m² de SHOB

Annexes :

- Annexe 1 : Plan de répartition des lots
- Annexe 2 : Plan de situation
- Annexe 3 : Plan cadastral
- Annexe 4 : Plans des bâtiments

b. Situation d'occupation

L'immeuble est libre de toute location ou occupation.

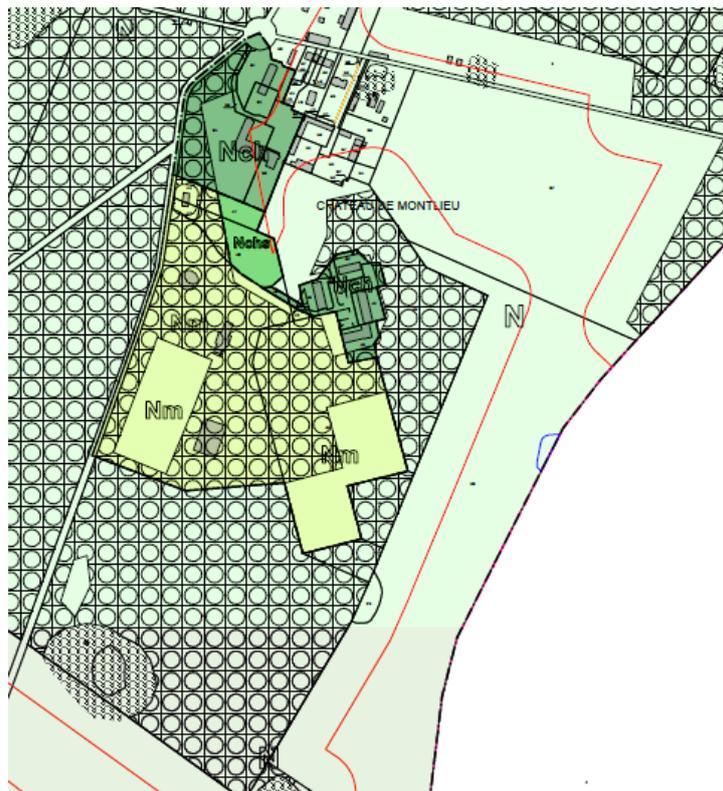
c. Urbanisme

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

A) Dispositions d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Emancé été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2018.

L'immeuble se situe en zones Nm du PLU.



B) Servitudes

Le lot 1 est grevé des servitudes suivantes : Espace Boisé Classé

Le lot 2 est grevé des servitudes suivantes : Espace Boisés Classé

C) Droit de préemption

Le terrain n'est pas soumis au droit de préemption.

Annexes :

→ Annexe 5 : Certificat d'urbanisme

d. Dossier des diagnostics techniques

→ Risques recensés sur la commune

Inondation

Mouvement de terrain

Séisme : zone 1 (très faible).

→ Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Cette commune est soumise à la réglementation relative à l'information Acquéreur Locataire car un ou plusieurs plan de prévention des risques y est prescrit et/ou approuvé :

- Plan R. 111-3 en date du 5 août 1986, aléa : mouvement de terrain
- Plan R. 111-3 en date du 2 novembre 1992, aléa : inondation

→ Arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 5

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
78PREF19990097	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
78PREF20010021	02/12/2000	03/12/2000	29/05/2001	14/06/2001
78PREF20160546	21/05/2016	23/05/2016	26/07/2016	12/08/2016
78PREF20160545	30/05/2016	31/05/2016	26/07/2016	12/08/2016

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
78PREF19980057	01/05/1989	30/11/1997	15/07/1998	29/07/1998

Annexes :

→ Annexe 6 : Informations sur les risques naturels et technologiques

→ Annexe 7 : Diagnostiques techniques avant-vente

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

➔ Par remise en mains propres :

Le dossier de candidature contenant l'offre sera remis en mains propres contre récépissé, du lundi au jeudi de 9h à 16h00 et le vendredi de 9h à 15h00 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
11, Avenue du Centre
78 280 GUYANCOURT

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 DE LA ou DES PARCELLE(S) 0B 406 et/ou 0B 413,
415, 416, 419, 420, 421 et 422 SISE(S) « Château Montlieu » 78 125 EMANCE

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.

La 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 13 septembre 2019 à 15h**. 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.

Il est ici précisé que le Département appliquera un complément de prix pour une durée de trente (30) ans dans les deux (2) hypothèses suivantes :

- 1) en cas de cession totale ou partielle du bien objet des présentes à un tiers générant une plus-value immobilière.

- 2) en cas de changement de destination par toute obtention d'une autorisation administrative devenu définitive.

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 de répartition des lots

Annexe 2 : Plan de situation

Annexe 3 : Plan cadastral

Annexe 4 : Plans des bâtiments

Annexe 5 : Certificat d'urbanisme

Annexe 6 : Informations sur les risques naturels et technologiques

Annexe 7 : Diagnostiques techniques avant-vente