

DEPARTEMENT DES YVELINES

CAHIER DES CHARGES

D'APPEL A CANDIDATURES

EN VUE DE LA CESSION D'UN BIEN IMMOBILIER

DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DES YVELINES

Parcelle AZ 646 et AZ 649

60 Rue Henri Brisson

78500 SARTROUVILLE

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 Département 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
Leticia Martins Da Silva
2, Place André Mignot
78012 VERSAILLES cedex
Téléphone : 01 39 07 73 09
Email : lmartinsdasilva@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

Le bien immobilier est situé **60 Rue Henri Brisson – 78500 SARTROUVILLE**

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

- Section AZ numéro 646 : pour une contenance de **32 m²**.
- Section AZ numéro 649 : pour une contenance de **479 m²**.

Annexes :

- Annexe 1 : Plan cadastral
- Annexe 2 : Plan de situation
- Annexe 3 : Vue aérienne de la parcelle

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 été approuvé le 21 septembre 2006 et modifié le 31 janvier 2019.

L'immeuble se situe en zone UG du PLU. La zone UG couvre l'ensemble des quartiers d'habitat individuel de type pavillonnaire, accueillant également des équipements, activités et services compatible avec le voisinage résidentiel. Elle a été délimitée à la suite d'une analyse fine des caractéristiques du bâti et des espaces verts. Les contours de la zone correspondent au périmètre des différents quartiers.

Du certificat d'urbanisme délivré le 24 septembre 2019, il résulte :

- Taxes et participation éligibles :
 - ✓ Taxes d'aménagement (taux communal : 5%, taux départemental : 1,3%, taux régional : 1%)
 - ✓ Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région d'Ile-de-France
 - ✓ Redevance d'archéologie préventive
 - ✓ Participation pour équipement publics exceptionnels
- Servitudes d'utilité publique :
 - ✓ Voie bruyante : infrastructure de catégorie 1 (voie ferrée)
 - ✓ "Périmètre de protection des captages d'eau de Maisons Lafitte
- Droit de préemption :
 - ✓ Droit de Préemption Urbain simple au bénéfice de la commune
 - ✓ Droit de Préemption Commercial au bénéfice de la commune

Annexes :

- Annexe 4 : Plan Local d'Urbanisme
- Annexe 5 : Plan de Zonage
- Annexe 6 : Règlement Zone UC
- Annexe 7 : Certificat d'urbanisme

d. Dossier des diagnostics techniques

Le dossier de diagnostics techniques comprendra :

- Un Etat des Risques et Pollution

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, de mouvement de terrain (carrière) et de transport de marchandises dangereuses.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations a été adopté par le préfet le 30/06/2007.

Annexes :

- Annexe 8 : Descriptif informatif des risques
- Annexe 9 : Informations sur les risques naturels et technologies
- Annexe 10 : Arrêté préfectoral relatif au Plan de Prévention des Risques Naturels et Technologies
- Annexe 11 : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

e. Atouts du site

Parcelle constructible.

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, documents justifiant la capacité financière à porter ce projet.

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 apporter et faire valoir les preuves par tous les moyens de leur capacité financière à réaliser l'opération d'acquisition envisagée.

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 :

Leticia Martins Da Silva
01 39 07 73 09 - 06 99 93 29 51
Email : lmartinsdasilva@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 une 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 voie postale :

Le dossier de candidature contenant l'offre sera **remise en main propre 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 du Pilotage et de la Gestion du Parc Immobilier et Foncier
Service de la Gestion Immobilière et Foncière
Leticia Martins Da Silva
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 L'INGENIERIE FONCIERE ET IMMOBILIERE
VENTE DE BIENS IMMOBILIERS DEPARTEMENTAUX
OFFRE POUR L'ACQUISITION DES PARCELLE « AZ 646 et AZ 649 SISE AU 60 RUE
DE BRISSON 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.

c. Date limite de réception des candidatures

Les candidatures contenant les offres sont à déposer avant **le 20 décembre 2019 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 3 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 donnée 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 : Vue aérienne de la parcelle

Annexe 4 : Plan Local d'Urbanisme

Annexe 5 : Plan de Zonage

Annexe 6 : Règlement Zone UG

Annexe 7 : Certificat d'urbanisme

Annexe 8 : Descriptif informatif des risques

Annexe 9 : Informations sur les risques naturels et technologies

Annexe 10 : Arrêté préfectoral relatif au Plan de Prévention des Risques Naturels et Technologies

Annexe 11 : Plan de Prévention des Risques d'Inondation