

DEPARTEMENT DES YVELINES

CAHIER DES CHARGES D'APPEL A CANDIDATURES

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

SITUE 35, RUE DE L'EPERON

78570 ANDRESY

2015

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. Usage
- f. Atouts du site
- g. 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 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 Conseil Général des Yvelines
Direction de la Politique Immobilière et de la Construction
Sous-Direction du Patrimoine
Dorothee BUCHER
2, Place André Mignot
78012 VERSAILLES cedex
Téléphone : 01 39 07 72 96
Email : dbucher@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 **35, Rue de l'Eperon à ANDRESY (78570)**.

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

→ Section AH n° 242 : 35, Rue de l'Eperon - pour une contenance de **359 m²**.

Sur un terrain d'une superficie de 359 m², un pavillon d'habitation R+1, d'un garage en sous-sol et d'un appentis, d'une superficie totale d'environ 87m².

Le pavillon se compose :

-au rez de chaussée d'une douche, d'un WC séparé, d'une cuisine et d'une chambre à coucher.

-au 1^{er} étage d'un séjour, d'un WC et d'une salle à manger.

Le pavillon est en mauvais état et la toiture de la cuisine et de l'appenti sont à refaire entièrement.

Annexes :

- Annexe 1: plan cadastral
- Annexe 2 : plan de situation
- Annexe 3 : photos du bien
- Annexe 4 : plan du pavillon

b. Situation d'occupation

L'immeuble est libre de toute location ou occupation depuis le 31 août 2014.

c. Urbanisme

Du certificat d'urbanisme n° CU 7801515G0012 délivré le 5 février 2015 il résulte :

- A. Droit de préemption : droit de préemption simple au bénéfice de la Commune.
- B. Dispositions d'urbanisme : PLU approuvé le 21 septembre 2006, modifié.

Le bien est situé en zone UGa du PLU. La **zone UG** est définie comme une zone réservée principalement aux habitations individuelles implantées isolément ou en bande.

Dispositions applicables à la zone UG :

Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à agricole à usage familial
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes ou de maisons mobiles isolées, qu'elles soient habitées ou non
- Les terrains de camping
- La création ou l'extension de carrières.

→ Les installations et travaux divers suivants :

- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules (neuf ou usagés)
- Les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées.

Rappels :

→ L'édification de clôtures doit faire l'objet d'une déclaration de clôture.

→ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

→ Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

→ Tous travaux ayant pour effet de modifier ou déplacer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L 442-2 du Code de l'Urbanisme).

Occupations et autorisations du sol admises sous condition

→ Les constructions à usage d'activité sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations voisines (olfactive, sonore,...) ou qu'elles n'entraînent pas un trafic incompatible avec le caractère résidentiel,

Les constructions nouvelles autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, sur leur unité foncière.

Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra pas dépasser 30m²

En zone UGa, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50%.

Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le volume du garage (ou des annexes) devra s'harmoniser avec celui du bâtiment principal.

La couleur des constructions, installations et clôtures autorisées devra respecter le nuancier présenté dans le règlement du PLU.

Façades

Les différents murs de construction devront présenter une unité d'aspect sur toute leur hauteur. Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings) ne pourront en aucun cas rester apparents. Les enduits seront teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures seront peintes. L'aspect de surface sera de préférence de type « enduit gratté ».

Seuls les matériaux nobles pourront rester apparents.

L'aspect bois des façades des constructions principales est interdit.

Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments nouveaux ne pourra dépasser 12 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments annexes, elle est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

Aucune construction ou installation de la zone ne doit pas masquer la vue sur l'église Saint Germain, l'île ou le confluent depuis le cône de vue n°2 représentés au plan de zonage.

Les hauteurs n'incluent pas les ouvrages de faible emprise, souches de cheminées et de ventilations, garde-corps.

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faîtage.

Constructions annexes

Outre les prescriptions ci-dessus, les constructions annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Les annexes de fortune, telles que poulailler, clapiers, abris sont interdites.

Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols, les COS ayant été supprimés par la Loi d'Accès au Logement pour un Urbanisme Rénové (Loi ALUR n°2014-366 du 24/03/2014).

C. Servitudes d'utilités publiques :

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publiques suivantes :

→ servitude résultant de l'instauration des périmètres de protection liés aux champs captant des eaux potables souterraines et minérales,

- servitude relative à l'exploitation du sous-sol : zone d'exploitation de sables, de carrières ou de graviers d'alluvions,
 - plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise,
 - le terrain est situé dans une zone de nuisance liée à la présence d'un axe bruyant dans laquelle des mesures d'isolation acoustique peuvent être prescrites dans l'autorisation d'urbanisme.
- D. Taxes éligibles assises et liquidées après délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager... : 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 économe : **le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car le logement est inoccupé depuis trop longtemps.**
 - Emission de GES : **le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car le logement est inoccupé depuis trop longtemps.**
- Constat de risque d'exposition au plomb (si immeuble construit avant 01/01/1949)
Le constat révèle la présence de plomb.
- Etat d'amiante
Le constat révèle la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante sur le mitron du barbecue situé à l'extérieur.
- Etat des installations intérieures d'électricité :
Le constat révèle que l'installation intérieure électrique comporte des anomalies.
- Etat relatif à la présence de termites :
Le constat révèle l'absence de termites.
- Assainissement :
Le bien est relié au réseau d'assainissement 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).
- Constat de présence de mэрule

Le propriétaire n'a pas constaté la présence de champignons de type mэрule dans ce bien, et ne dispose d'aucune information à ce sujet.

e. Usage

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu était à usage d'habitation.

f. Atouts du site

- Gare de Conflans-Fin-d'Oise RER A et Transilien lignes J et L à 1kilomètres 400 à pieds,
- Commerces à 4 kilomètres,
- Collège à 5 kilomètres,
- Ecole primaire à 3 kilomètres
- Médecins généralistes à moins de 2 kilomètres.

g. 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 :

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.

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,
- 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.

b. Pour les candidats acquéreurs appartenant à un groupe

- Les renseignements et documents demandés en b,
- Nom du groupe.

c. 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
Téléphone : 01 39 07 80 34/ 06 08 10 17 05
Email : mjendoubi@yvelines.fr

Il est recommandé aux candidats de réaliser une visite du site parmi les 4 propositions de date suivantes :

Jeudi 09 avril 2015
Jeudi 23 avril 2015

Jeudi 07 mai 2015

Jeudi 21 mai 2015.

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 Général 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 Général des Yvelines
Direction de la Politique Immobilière et de la Construction
Sous-Direction du Patrimoine
Dorothee Bucher
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 LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE ET DE LA CONSTRUCTION
VENTE DE BIENS IMMOBILIERS DEPARTEMENTAUX
OFFRE POUR L'ACQUISITION DU BIEN « 35, RUE DE L'EPERON 78570 ANDRESY »

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 – **vendredi 29 mai 2015- à 16h heures 30.**

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.

e. 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 :

- 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.

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.

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.

VI) 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.

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 du bien

Annexe 4 : Plan du pavillon

Annexe 5 : Dossier des diagnostics techniques

Annexe 6 : Certificat d'urbanisme

Annexe 7 : Plan Local d'Urbanisme