

Avis d'appel à candidatures
Cession d'un bien communal appartenant
à la commune de Deuil-la Barre
Terrain à bâtir 4-4bis rue du Gué –
Deuil-La Barre

I – OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

1/ Modalités de la consultation

Les communes n'ont pas l'obligation de mise en concurrence préalable à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé. Cependant, la commune de Deuil-La Barre a souhaité procéder à un appel à candidatures. Toutes les candidatures seront examinées, que ce soient celles des professionnels de l'immobilier ou des particuliers.

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives au terrain. La consultation est organisée par la ville de Deuil-La Barre, Direction du Développement Urbain, service urbanisme. Ce service tient à la disposition de toute personne intéressée le présent cahier des charges qui est également consultable sur le site internet de la ville.

2/ Désignation du bien

La commune de Deuil-La Barre est propriétaire des parcelles AH n°451, 610 et 434 pour une superficie de 1357 m², sises au 4-4bis rue du Gué à Deuil-La Barre.

Le tableau ci-dessous dresse un état du parcellaire dont la commune est propriétaire :

Parcelle	Superficie	Adresse	Occupation
AH n°434	1045 m ²	4 rue du Gué	Terrain nu
AH n°451	100 m ²	4 bis rue du Gué	Terrain nu
AH n°610	212 m ²	4 bis rue du Gué	Terrain bâti comportant un garage pour véhicule individuel



3/ Situation d'occupation

Les terrains sont cédés libres de toute occupation ou location.

4/ Servitudes

La Ville précise qu'à sa connaissance, l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de sa situation naturelle, de son alignement, des plans d'aménagement et d'urbanisme.

5/ Urbanisme

Le terrain se situe dans le secteur UM du PLU révisé le 6 février 2012. L'extrait du document de zonage ainsi que le règlement et les annexes intéressant le projet sont annexés à la présente consultation.

Le terrain est situé à proximité immédiate de la gare de Deuil-Montmagny et dans le périmètre de 250 m d'une voie de catégorie 2 (voie ferrée) conformément à l'arrêté du 15 avril 2003 portant classement des infrastructures de transports terrestre dans la commune de Deuil-La Barre au titre de la lutte contre le bruit.

Le terrain est également situé dans un périmètre de retrait-gonflement des sols argileux – niveau de susceptibilité des sols moyen.

L'emprise est concernée par la Servitude d'Utilité Publique T5, relative aux Servitudes Aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires), et par la zone de dégagement de 245m autour d'une canalisation de transport de gaz naturel.

Enfin, concernant l'assainissement, cette emprise est située en zone d'assainissement séparatif, et en zone de régulation du débit des eaux pluviales.

6/ Projet Envisagé

La ville souhaite que le programme corresponde à une opération de maximum 3 logements individuels, qui s'intégrera dans le tissu urbain existant. En raison de la configuration du terrain, ces logements se situeront prioritairement en fond de parcelles avec une voie d'accès reliant la rue du Gué.

Le terrain est situé en secteur pavillonnaire, avec des gabarits de constructions limités à du Ssol+R+1+combles, et des emprises au sol définies en fonction des largeurs de terrain sur rue. La constructibilité se définit par une bande constructible par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques ou privées. Compte tenu de la configuration du terrain, il pourra être nécessaire de créer une voie d'accès interne au projet pour desservir des parcelles (7m en cas de double sens de circulation), et ainsi les constructions.

Un soin devra être apporté au niveau architectural afin de respecter les gabarits du secteur pavillonnaire.

Les normes de constructions appliquées s'inscriront dans une logique de développement durable. La Commune a engagé une démarche d'agenda 21 et souhaite que les constructions

puissent répondre à la fourchette haute des labels dépendant de la RT 2012. Un projet de bâtiment passif n'est donc pas à exclure de facto.

Les candidats devront également prendre en compte la démolition de l'existant sur le terrain (garage) dans le cadre de l'offre financière.

8 – Conditions particulières

Absence de garantie de la commune

La vente est faite sans autre garantie de la part de la commune 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 du terrain vendu notamment l'état du sol et du sous-sol. Il est ici précisé qu'aucun diagnostic de l'état du sol et du sous-sol ne sera fourni par la Commune.

De même, le descriptif du terrain ne résulte pas d'un bornage et le candidat accepte d'en faire son affaire personnelle, sans recours contre la commune. Aucun relevé de géomètre ne sera réalisé par la ville. Les superficies des parcelles indiquées relèvent des informations cadastrales.

Le terrain sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

II--- 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 :

► Si personne physique :

- Nom, prénoms (dans l'ordre de l'état civil), adresse, date et lieu de naissance, situation matrimoniale,
- Si personne mariée : régime matrimonial, le cas échéant date du contrat de mariage et nom et adresse du Notaire rédacteur ayant reçu ce contrat de mariage,
- Si personne en PACS : date du PACS et désignation du Tribunal ayant reçu la PACS,
- Si personne protégée : nature de la protection (sauvegarde de justice, curatelle, tutelle) et copie du jugement de placement sous protection.

► Si société ou autre personne morale :

- nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée,
- dénomination, capital social, siège social, coordonnées,
- statuts à jour 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. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre,

- 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 expérience 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,
- extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
- 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,
- si le candidat appartient à un groupe : nom du groupe.

► Pour les candidats étrangers :

- documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,
- un avis juridique (Legal Opinion) en Français 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.

III - ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1- Garantie et clause pénale

Tout candidat, dont l'offre aura été acceptée par la ville devra, le jour de la signature de la promesse unilatérale de vente, verser, à titre d'indemnité d'immobilisation, le montant correspondant à 5% de son offre au moyen d'un virement bancaire sur le compte de l'Office notarial. Quittance du versement de cette garantie sera donnée dans la promesse unilatérale de vente. Ce versement ne portera en aucun cas d'intérêt. Dans tous les cas, les frais engendrés par ledit versement restent à la charge exclusive du candidat. En cas de non respect des modalités et délai du versement, la commune pourra se prévaloir de la caducité de l'offre par simple notification au candidat et sans autre formalisme. Après notification de la caducité de l'offre, la commune pourra retenir l'offre classée juste après l'offre devenue caduque. Pour le candidat retenu, le montant de l'indemnité sera imputé sur le prix de vente.

3 – Consultation du dossier

Toute information complémentaire se rapportant au terrain ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à la Mairie de Deuil-La Barre – Direction du Développement Urbain.

Les documents peuvent être consultés sur le site Internet de la ville.

IV - PROCEDURES DE L'APPEL A CANDIDATURES

1 – Indication relative au prix

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de toute autre type de proposition.

2 – Présentation des candidatures

La lettre 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 (documents justificatifs à l'appui). La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions en très gros caractères et en rouge : « **CANDIDATURE A L'ACQUISITION DU TERRAIN RUE DU GUÉ** » « **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 aux points II et IV.6 du présent cahier des charges ainsi que l'offre de prix du candidat. Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante : Mairie de Deuil-La Barre – Direction du Développement Urbain

IMPORTANT : la date prise en compte pour la participation à cet appel d'offres est la date réelle de réception par la Mairie de Deuil-La Barre et non la date d'envoi.

3 – Date limite de réception des candidatures

La date limite de réception des candidatures est le : **13 juillet 2018 à 16h00** Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus (la date retenue est celle de réception et non celle d'envoi).

4 – Délai de validité de l'offre formulée par le candidat

L'offre de contracter 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.

5 – Choix du candidat

La commune choisit librement l'offre parmi celles qui lui sont parvenues selon les modalités sus décrites. Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse.

Elle apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements, la qualité du projet et son intégration à l'environnement local. La commune se réserve le droit

d'interrompre le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. 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, la commune se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. La commune n'aura pas à justifier sa décision. Aucune substitution d'acquéreur ne pourra être faite.

Tout devra être mis en œuvre par le candidat retenu pour que la commune soit en mesure de délibérer en Conseil municipal sur la cession des parcelles à ce candidat au Conseil municipal de début octobre 2017.

6 – Contenu des propositions

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

a -Données juridiques

1°) La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.

2°) Dans cette offre, le candidat agréé expressément le présent cahier des charges, qui est consultable sur le site Internet de la ville de Deuil-la-Barre

3°) Le candidat doit manifester sa volonté de signer la promesse de vente et l'acte de vente selon le calendrier indiqué.

4°) L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

5°) L'offre doit être formulée en euros.

b - Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir

- les modalités précises et détaillées du financement de l'opération par le candidat.
- les modalités précises et détaillées du financement par le candidat de l'indemnité de 5% de l'offre lors de la signature de la promesse de vente, du paiement du prix, de la garantie et des frais.

c- Le projet

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- Un plan de masse du projet proposé
- Une note présentant le projet envisagé
- Un planning prévisionnel de la réalisation de l'opération

V – PAIEMENT DU PRIX, DE LA GARANTIE ET DES FRAIS

1 – Mode de paiement du prix

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'acte authentique au moyen d'un virement bancaire sur le compte du notaire. Aucun paiement à terme, en totalité ou en partie ne sera accepté par la commune. A défaut du versement du prix, il sera fait application des dispositions de la promesse.

2 – Indemnité d'immobilisation

L'indemnité d'immobilisation sera égale à 5% du montant de l'offre du candidat. Le versement de cette indemnité devra être effectué par celui-ci, à titre de garantie et de clause pénale, au comptant et en totalité, le jour de signature de la promesse de vente (quittance en sera donnée dans la promesse de vente).

3 – Frais à payer en sus du prix

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, droits d'enregistrement, tous frais et contribution de sécurité immobilière se rapportant à la vente. Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire (ou des notaires) et des honoraires de ses conseils.

VI -- ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le tribunal administratif de CERGY-PONTOISE (95).