



**AVIS D'APPEL OUVERT A CANDIDATURES
Cahier des charges**

**CESSION D'UN BIEN COMMUNAL APPARTENANT
A LA VILLE D'YVETOT**

**MAISON D'HABITATION ET TERRAIN
47 rue du Vieux Sainte Marie
YVETOT (76190)**

Modalités de présentation des offres d'acquisition

SOMMAIRE

I. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

1. Modalités de la consultation
2. Désignation du bien
3. Situation d'occupation
4. Servitudes
5. Urbanisme
6. Diagnostics
7. Conditions particulières

II. LES CANDIDATS

III. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1. Garantie et clause pénale
2. Organisation des visites
3. Consultation du dossier

IV. PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

1. Indication relative au prix
2. Présentation des candidatures
3. Date limite de réception des candidatures
4. Délai de validité des offres formulées par le candidat
5. Sélection des offres
6. Délibération du Conseil Municipal
7. Conditions de la procédure de vente
8. Contenu des propositions
9. Absence de prime ou d'indemnité

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

1. Mode de paiement du prix
2. Dépôt de garantie
3. Frais à payer en sus du prix

VI. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

I. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

Les communes n'ont pas d'obligation de mise en concurrence préalablement à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé. A contrario, l'État est, quant à lui, soumis à une obligation de publicité et de mise en concurrence. Cependant, la ville d'Yvetot a souhaité ouvrir largement la vente de ce terrain comprenant une maison situé 47 rue du Vieux Sainte Marie à Yvetot en procédant à un appel ouvert à candidatures.

L'appel à candidature pour le choix d'un acheteur du terrain comprenant une maison 47 rue du Vieux Sainte Marie à Yvetot est une procédure *ad-hoc* telle que décrite ci-après et n'est soumis ni à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, ni à l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, ni à la Directive 2014/24 UE relative aux marchés publics. La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges.

L'objectif de cette cession étant, conformément aux règles d'urbanisme applicables, la réalisation sur le terrain d'un projet immobilier.

1. MODALITE DE LA CONSULTATION

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 et à la maison d'habitation.

La consultation est organisée par la ville d'Yvetot. Celle-ci tient à la disposition de toute personne intéressée le présent cahier des charges.

2. DESIGNATION DU TERRAIN

Le bien objet du présent avis d'appel à candidatures est un terrain bâti situé 47 rue du Vieux Sainte Marie à Yvetot à proximité immédiate de la Chapelle du Fay (classée Monument Historique) et du cimetière de la commune de Sainte Marie des Champs.

Il est situé dans un quartier calme très largement pavillonnaire, à proximité d'une ligne du Vikibus, qui permet de rejoindre le centre-ville et les établissements scolaires.

La superficie du terrain, cadastré section AE numéro 300, est de 1 862 m².

Le terrain n'est pas concerné par une zone de cavité souterraine et n'est pas situé en zone inondable.

Le terrain est situé à proximité d'un bassin de rétention des eaux pluviales, de la Résidence des Ormes.

Le terrain supporte aujourd'hui une construction de 94 m² de surface habitable édifée avant 1979. Il est viabilisé et desservi par les réseaux.

3. SITUATION D'OCCUPATION

Le terrain est cédé libre de toute occupation ou location.

4. SERVITUDES

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

5. URBANISME

Ce terrain est situé en zone UP au Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Yvetot.

Le terrain, d'une superficie de 1 268 m² environ permet la démolition de la construction existante et la réalisation d'un projet immobilier conforme au règlement du Plan local d'urbanisme en vigueur.

En cas de réalisation d'un projet immobilier, ce dernier devra s'intégrer harmonieusement dans l'environnement immédiat, composé principalement d'habitat résidentiel et l'implantation des constructions devra être étudiée afin de limiter l'impact sur les propriétés voisines.

Un extrait du plan de zonage et du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable à la zone UP sont annexés au présent cahier des charges

6. DIAGNOSTICS

Les diagnostics techniques obligatoires relatifs au terrain sont annexés au présent cahier des charges. Il s'agit notamment des diagnostics de Performance Energétique (DPE), le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP), le diagnostic Technique Amiante (DTA), ainsi que ceux liés à l'état de l'installation intérieure d'électricité, à l'état de l'installation intérieure de gaz, l'état de l'installation d'assainissement collectif.

7. CONDITIONS PARTICULIERES

Condition suspensive :

Dans le cas d'un projet immobilier avec démolition de la maison d'habitation existante, la promesse de vente sera consentie et acceptée sous la condition suspensive d'obtenir un permis de démolir et de construire en vue de réaliser un bâtiment d'habitation dans le respect des règles du P.L.U. et du Code de l'Urbanisme.

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

Rédaction de la promesse de vente et de l'acte de vente :

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de la promesse de vente et de l'acte de vente soit Maître BERNARD, notaire associé à Yvetot, 2 avenue de Verdun.
Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que Maître BERNARD soit assisté d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

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 : le régime matrimonial, le cas échéant la date du contrat de mariage et les nom et adresse du Notaire rédacteur ayant reçu ce contrat de mariage,
- Si personne en PACS : la date du PACS et désignation du Tribunal ayant reçu le 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(s) du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal(aux), ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s),
- 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,
- Capacité 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 PENALE

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 de Maître BERNARD.

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.

2. ORGANISATION DES VISITES

Les candidats désirant visiter la maison d'habitation et le terrain doivent en formuler la demande (écrite ou par courriel) auprès de la Mairie d'Yvetot :

MAIRIE D'YVETOT

Services Techniques Municipaux
Madame Murielle LAMANT
3 rue de l'Enfer
76190 YVETOT
Tel : 02 32 70 47 71
Courriel : murielle.lamant@yvetot.fr

La visite se déroulera le 30 novembre 2018, entre 9h et 12 h.

Les candidats pourront, à leurs frais exclusifs, procéder ou faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité (cf. § 4 infra), aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition, en formulant leur demande par écrit ou par courriel auprès des Services Techniques de la Mairie d'Yvetot.

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.

3. CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant au terrain ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée aux Services Techniques de la Mairie d'Yvetot ou consultée sur le site Internet de la ville.

Les éventuelles questions devront être transmises par courriel ou par courrier aux contacts suivants :

MAIRIE D'YVETOT

Services Techniques Municipaux
Madame Murielle LAMANT
3 rue de l'Enfer
76190 YVETOT

Tel : 02 32 70 47 71
Courriel : murielle.lamant@yvetot.fr

MAIRIE D'YVETOT
Services Techniques Municipaux
Monsieur Jean-Pierre MOUY
3 rue de l'Enfer
76190 YVETOT
Tel : 02 32 70 44 80
Courriel : jpierre.mouy@yvetot.fr

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. PRESENTATION 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 DE LA MAISON D'HABITATION ET DU TERRAIN 47 RUE DU VIEUX SAINTE MARIE »
« 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 d'Yvetot – 3 rue de l'Enfer – 76190 YVETOT

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

3. DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES

La date limite de réception de l'offre est le : 7 janvier 2019 – 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) et seront retournés dans la mesure du possible.

4. DELAI DE VALIDITE DE L'OFFRE FORMULEE 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. SELECTION DES OFFRES

La commune choisit librement l'offre parmi celles qui lui sont parvenues selon les modalités sus et ci-après décrites.

Son choix s'oriente en fonction de deux critères d'attribution sans ordre de priorité :

- A. la proposition financière,
- B. et s'il y a lieu, la qualité du projet et son intégration à l'environnement local.

A cet effet, une commission *ad hoc* procédera à l'analyse des offres.

Cette dernière se réserve le droit de demander tout document nécessaire ou toute information complémentaire qu'elle jugera utile à l'analyse des propositions ou répondra aux éventuelles questions des candidats.

A l'issue de la procédure, la commission *ad hoc* désignera en fonction des critères de jugement des offres, définis par le présent cahier des charges, le candidat retenu le 11 janvier 2019.

6. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Au cours du 1^{er} trimestre 2019, le Conseil Municipal autorisera par délibération la signature de la promesse vente.

7. CONDITIONS DE LA PROCEDURE DE VENTE

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 ou prime.

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.

En cas de résultats infructueux, la commune se réserve le droit d'organiser une nouvelle vente en procédant ou non à une nouvelle consultation, sans que les candidats ne puissent demander à ce titre une quelconque indemnité.

8. 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°) L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles prévues par des dispositions d'ordre public et de celle liée à l'obtention d'un permis de construire par l'acquéreur conforme aux règles d'urbanisme applicables à la zone UP.

3°) Dans cette offre, le candidat agréé expressément le présent cahier des charges, qui est consultable sur le site Internet de la ville d'Yvetot.

4°) Le candidat doit manifester sa volonté de signer la promesse de vente et l'acte de vente selon le calendrier indiqué.

5°) L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

6°) L'offre doit être formulée en euros.

B. CONTENU DU DOSSIER

Les candidats devront remettre au plus tard le 7 janvier 2019 à 16h00, un dossier qui comportera l'ensemble des pièces suivantes :

- 1) Une note de présentation du projet et de l'insertion urbaine et paysagère, de niveau Avant-Projet Sommaire.
- 2) Un planning prévisionnel de réalisation incluant le planning prévisionnel de l'opération (phase administrative et de réalisation), date prévisionnelle de signature de la promesse et de l'acte authentique.
- 3) Une offre financière comprenant :
 - L'offre de prix d'acquisition du terrain (le prix sera exprimé en valeur nette de droit et taxe).
 - Les candidats devront indiquer dans la présente offre les conditions suspensives dont ils demanderont le bénéfice dans la promesse de vente.

L'ensemble des pièces sera fourni en format papier ou de manière dématérialisée.

Les candidats fourniront, dans l'offre, l'e-mail auquel doit être transmis les questions/réponses.

C. 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.

9. ABSENCE DE PRIME OU D'INDEMNITE

La Ville n'engagera aucune participation financière à l'opération.

L'appel à projet et la cessation éventuelle de la vente n'ouvre droit à aucune prime ou indemnité pour l'ensemble des candidats.

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

2. INDEMNITE 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 A 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.

Les frais liés à la réalisation de la clôture sont à la charge de l'acquéreur.

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 Rouen.

Pièces jointes au présent cahier des charges :

- 1/ Plan du Plan Local d'Urbanisme et règlement du zonage UP
- 2/ Diagnostics
- 3/ Relevé du géomètre
- 4/ Plan des cavités
- 5/ Plan des ruissellements