

**CESSION D'UN BIEN COMMUNAL APPARTENANT**

**A LA VILLE DE RUEIL-MALMAISON**

**SITUE 24 BIS RUE DES JEUNES MARQUISES**

**A RUEIL-MALMAISON ( 92500 )**

**AVIS D'APPEL OUVERT A CANDIDATURES**

**CAHIER DES CHARGES**

## **SOMMAIRE**

### **I – OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

- 1 – Modalité de la consultation
- 2 – Désignation de l'immeuble
- 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
- 4 – Confidentialité

### **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 de l'offre formulée par le candidat
- 5 – Choix du candidat
- 6 – Contenu des propositions

### **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 DU CAHIER DES CHARGES

### 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 pavillon mis en vente.

La consultation est organisée par la ville de Rueil-Malmaison – Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine.

Cette Direction tient à la disposition de toute personne intéressée le présent cahier des charges qui est également consultable sur le site internet de la ville : <https://www.villederueil.fr/fr/cession-de-biens-communaux>

### 2 – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Ce terrain bâti est situé à Rueil-Malmaison, au numéro 24 bis rue des Jeunes Marquises dans le quartier «RICHELIEU-CHATAIGNERAIE», secteur pavillonnaire calme et recherché, excentré du centre historique mais proche de la forêt domaniale de La Malmaison. Petits commerces à proximité (cinq minutes à pied).

Ce pavillon à usage d'habitation de plain-pied construit en 1974 comprend : une entrée donnant directement sur un couloir desservant toutes les pièces de la maison ; un séjour ; une cuisine fermée ; une salle de bains ; deux chambres, des wc séparés ; un garage extérieur mitoyen avec celui de la maison voisine ; un jardin derrière la maison. Ce pavillon, d'une superficie habitable de 66 m<sup>2</sup> environ est construit sur les parcelles cadastrées section BL numéro 740 et 749 pour une superficie totale de 296 m<sup>2</sup> environ.

### 3 - SITUATION D'OCCUPATION

L'immeuble est cédé libre de toute occupation ou location.

### 4 - SERVITUDES

La Ville de Rueil-Malmaison 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 bâti est situé en zone UEd au plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 21 octobre 2011, modifié les 29 mars 2012, 20 décembre 2012, 28 avril 2014, 1er juin 2015, 14 décembre 2015, 30 juin 2016 et 29 juin 2017, 20 décembre 2017, 18 décembre 2018 et 25 juin 2019.

## 6 – DIAGNOSTICS

Les diagnostics techniques relatifs au bâtiment sont annexés au présent cahier des charges.

Il s'agit notamment des diagnostics relatifs à l'amiante, à la recherche des termites, au saturnisme, à l'installation de gaz et d'électricité, au diagnostic de performance énergétique et à l'état des risques naturels miniers et technologiques.

## 7 – CONDITIONS PARTICULIERES

### **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 de l'immeuble vendu.

Le bien 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 AGUESSY, notaire à Rueil-Malmaison, 123 avenue Paul Doumer.

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que Maître AGUESSY soit assistée d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

### **Clause de sauvegarde des intérêts de la commune**

Par le dépôt de sa candidature, le candidat accepte, sans réserve, la présence dans l'acte de vente d'une clause de sauvegarde des intérêts de la commune ainsi rédigée :

*« En cas de mutation des biens dans les trois années des présentes, pour le tout ou pour partie, dans son état physique initial ou dans son état juridique initial, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation (Valeur de la Mutation) supérieur au prix stipulé à la présente vente, augmenté des frais et droits afférents à la présente vente versés par l'Acquéreur et des Frais Financiers supportés par lui pendant la période de détention (Valeur d'Acquisition), l'Acquéreur versera à la ville de Rueil-Malmaison un complément de prix.*

*Ce complément correspond à 35 % de la plus-value réalisée par l'Acquéreur.*

*Cette plus-value sera égale à la différence entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation (la plus-value nette).*

*Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'immeuble, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.*

*Il est précisé qu'en cas de Mutation d'une partie de l'immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition celle calculée au prorata des m<sup>2</sup> utiles objet de la Mutation par rapport à la surface utile totale de l'immeuble telle qu'indiquée aux présentes.*

*En cas de cession dans les trois années des présentes de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'immeuble resté en son état physique initial ou son état juridique initial, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation*

*de l'Immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicable à cette plus-value.*

*L'Acquéreur devra communiquer à la commune dans les quinze (15) jours de leur signature :*

- tout acte de Mutation ou promesse de Mutation ;*
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'Immeuble ;*
- la justification des Frais Financiers supportés pendant la période de détention.*

*Ce complément de prix fera l'objet d'un avenant par acte authentique attestant de son paiement par l'Acquéreur, frais compromis y afférents.*

*Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours de l'acte authentique constatant la Mutation de l'Immeuble ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'Immeuble.*

*La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.*

*Le Notaire soussigné requiert expressément le service de la publicité foncière de publier la présente clause.*

*Il sera délivré à la commune une copie exécutoire nominative du présent acte. »*

#### Information terminologique sur cette clause :

Afin de faciliter la lecture de la clause ci-dessus, les Parties conviennent de définir les termes Mutation, État Physique Initial de l'Immeuble, État Juridique Initial de l'Immeuble et Frais Financiers de la manière suivante :

- « Mutation » : vise toute vente, échange, apport en société portant sur l'Immeuble ;
- « État Physique Initial de l'Immeuble » signifie l'Immeuble n'ayant fait l'objet d'aucune construction
- « État Juridique Initial de l'Immeuble » signifie l'Immeuble à l'usage mixte actuel de locaux administratifs et d'habitation n'ayant pas fait à compter de ce jour l'objet d'un permis de construire ayant pour objet le changement de destination du bâtiment.
- « Frais Financiers » désigne toute commission ou tous intérêts dus aux termes du crédit.

## **II – LES CANDIDATS**

Les candidats (personnes physiques ou S.C.I. familiale constituée à cet effet) 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 :

- 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 le PACS

- Si personne protégée : nature de la protection (sauvegarde de justice, curatelle, tutelle), copie du jugement de placement sous protection et accord du juge pour la réalisation de l'acquisition du bien.

#### **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 AGUESSY sis 123, avenue Paul Doumer 92500 RUEIL-MALMAISON.

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 propriété doivent en formuler la demande (écrite ou par courriel) auprès de la Mairie de Rueil-Malmaison ([dafp@mairie-rueilmalmaison.fr](mailto:dafp@mairie-rueilmalmaison.fr)), étant précisé que quatre dates de visite sont déjà programmées :

- le 15 décembre 2020 à partir de 9h30
- le 22 décembre 2020 à partir de 9h30
- le 05 janvier 2021 à partir de 9h30
- le 12 janvier 2021 à partir de 9h30

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 (cf. § 4 infra), 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.

### 3 – CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant à la maison ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à la Mairie de Rueil-Malmaison – Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine (1er étage).

**Les documents peuvent être également consultés sur le site Internet de la ville :**

**(<https://www.villederueil.fr/fr/cession-de-biens-communaux>)**

### 4 – CONFIDENTIALITE

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente. A cette fin, ils signent un accord de confidentialité préalablement aux visites, à l'accès aux informations et à la documentation susvisée.

## 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 de type SCI familiale, 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 PAVILLON SIS  
24 BIS RUE DES JEUNES MARQUISES »  
« 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 Rueil-Malmaison – Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine (1er étage)

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

### **3 – DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES**

**La date limite de réception des candidatures est fixée le 15 janvier 2021 à 17 heures.**

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 – DELAI DE VALIDITE DE L'OFFRE FORMULEE PAR LE CANDIDAT**

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être retraitée 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, leur plan de financement, leur projet (résidence principale ou non) et leur attachement à la commune (familial, associatif, professionnel...).

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.

### **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)** L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles prévues par des dispositions d'ordre public.

**3)** Dans cette offre, le candidat agrée expressément le présent cahier des charges, qui est consultable sur le site Internet de la ville de Rueil-Malmaison.

- 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 - 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

## **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.

### **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.

## 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).