AVIS D'APPEL OUVERT A CANDIDATURES

CESSION DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES
SITUES EN SECTEUR DE PROJET A RUEIL-MALMAISON

CAHIER DES CHARGES

TERRAIN CONSTRUCTIBLE
SITUE 69 AVENUE ALBERT 1ER
A RUEIL-MALMAISON (92500)

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 – Consultation du dossier

2 – 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 des offres formulées 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 – Indemnité d'immobilisation

3 – Frais à payer en sus du prix

VI – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

I – OBJET DE L'APPEL DE 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 conformément aux articles R.3211-2 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

La Ville de Rueil-Malmaison a décidé d'adapter la procédure de mise en concurrence imposée à l'État dans le cadre de la vente de ses biens domaniaux en procédant à un appel ouvert à candidatures pour la vente d'un terrain à bâtir situé, 69 avenue à Rueil-Malmaison.

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 bien.

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 : http://www.villederueil.fr/cession-de-biens-communaux

2 – DESIGNATION DES BIENS

Les biens sont situés 69 avenue Albert 1er dans le village « Belle-Rive », quartier pavillonnaire très calme, à moins de 5 minutes des berges de Seine et à environ 10 minutes à pied du centre historique de ses commerces et services, proches des transports (bus à proximité immédiate et RER A à moins de 10 minutes à pied).

L'emprise de terrain d'une superficie de 2165 m² dont la cession est projetée dépend de la parcelle AS 0226.

Sur l'emprise de terrain cédée sont édifiés un immeuble de rapport à usage d'habitation, un bâtiment à usage de crèche, et un troisième bâtiment à usage de cendre médico-scolaire. Le reste de la parcelle restera à usage d'école élémentaire « Les Trianons ».

Les biens seront laissés dans leur configuration actuelle en vue de leur cession. Les opérations de démolition seront à la charge du lauréat.

3 – SITUATION D'OCCUPATION

Les locaux sont actuellement utilisés :

- à usage de crèche collective
- à usage d'habitation
- à usage de centre médico-scolaire.

Les biens seront cédés libres de toute occupation au moment de leur cession définitive.

4 – SERVITUDES

Les propriétaires précisent qu'à leur connaissance, les biens ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de leur situation naturelle ou des plans d'aménagement et d'urbanisme.

5 - URBANISME

Le bien est situé en zone UEd du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 octobre 2011 et dernièrement modifié et mis à jour le 27 juin 2023.

La parcelle se trouve également classée en zone C (zone urbaine dense) selon le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Cette zone correspond à une zone d'habitat de type pavillonnaire.

Ce terrain permet la réalisation de 6 logements maximum répartis en trois pavillons, sur une emprise au sol de 450 m².

Il est par ailleurs rappelé que, conformément au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, l'emprise de chacun de ses pavillons de pourra pas excéder 175m².

Afin de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant, les pavillons devront impérativement présenter une écriture architecturale en rapport avec les constructions voisines.

Ainsi, les pavillons devront présenter une volumétrie simple de types R+1+C avec des toitures à pentes.

Une attention particulière devra être apportée tant aux finitions qu'au choix des matériaux.

Enfin, il est demandé au candidat d'intégrer dans la conception de leur projet l'arbre remarquable (matricule ARV-001). Tout dommage porté à ce sujet est passible d'une amende.

. Les pièces suivantes sont annexées au présent cahier des charges :

- Certificats d'urbanisme
- Extrait du plan de zonage et du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable à la zone UEd.
- Extrait du plan de zonage et du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable en zone C.
- Charte promoteur approuvée par le conseil municipal du 5 juillet 2021 auquel le projet devra être conforme.

6 - DIAGNOSTICS - AUDITS

La ville fournit, dans le cadre de l'appel à candidatures, les diagnostics rendus obligatoires par la cession envisagée.

- Etude géotechnique
- ERP
- ERPS
- Diagnostic termites
- DDT
- Un relevé de géomètre

7 – CONDITIONS PARTICULIERES

❑ ***Conditions suspensives***

La promesse de vente sera consentie et acceptée avec les conditions suspensives :

- d'obtenir un permis de construire exprès purgé de tous recours en vue de réaliser 6 logements maximum répartis en trois pavillons dans le respect des règles urbanistiques rappelées à l'article 5 ci-dessus.
- de la réalisation des diagnostics imposés par la loi,

❑ ***Absence de garanties des vendeurs***

La vente est faite sans autre garantie de la part des vendeurs 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.

❑ ***Approbation définitive de la cession par le Conseil Municipal en fonction de l'avis rendu sur la valeur vénale du bien par le service France Domaine***

❑ ***Rédaction de la promesse de vente et de l'acte de vente***

Le candidat accepte que le notaire rédacteur des promesses et des actes de vente à intervenir soit Maître AGUESSY, notaire à Rueil-Malmaison, 123 avenue Paul Doumer.

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 ou de la Mairie 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 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. Éventuellement, 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

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.

1 – CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant au bien 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 consultés sur le site Internet de la Ville :

https://www.villederueil.fr/fr/cession-de-biens-communaux

2 – CONFIDENTIALITE

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque toute 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 - PROCEDURE D'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.

Le montant de l'offre sera global pour la totalité des biens désignés par le cahier des charges. La répartition du prix global entre les vendeurs s'imposera au candidat et cette répartition figurera aux termes des promesses puis des ventes.

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).

Cette lettre devra comprendre les coordonnées essentielles du candidat (adresse, adresse mail, numéro de téléphone), ainsi que l'engagement du candidat à revoir les modalités financières des cessions en cas d'acquisition d'un ou plusieurs terrains voisins, et ce dans le cas où le permis de construire, ses éventuels modificatifs et transferts accordés permettraient la construction de surfaces de plancher supérieures à la surface de plancher initiale ci-avant définie, au prorata des surfaces de plancher supplémentaires acceptées dans le cadre du permis de construire, ses modificatifs et transferts accordés, et ce jusqu'à achèvement des travaux et obtention de la conformité.

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions en très gros caractères et en rouge :

« CANDIDATURE A L'ACQUISITION DES TERRAINS A BATIR

69 ALBERT 1ER »

« 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 juridiques et patrimoniales (1er étage)
13 boulevard du Maréchal Foch – 92500 RUEIL-MALMAISON

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 le :

Vendredi 12 décembre 2025 à 17h00

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 étant 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 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

Le vendeur choisit librement l'offre parmi celles qui lui sont parvenues selon les modalités sus-décrites. Son choix s'oriente vers :

- la proposition financière la plus avantageuse, et la capacité des candidats à respecter leurs engagements,
- la qualité du projet et son intégration dans l'environnement local,
- Les innovations tant en matière de confort des habitants que des économies d'énergie.

Le vendeur 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, le vendeur se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. Les vendeurs n'auront pas à justifier sa décision.

Aucune substitution d'acquéreur ne pourra être faite.

6 – CONTENU DES PROPOSITIONS ET ENGAGEMENTS

Le candidat doit formuler une proposition pour l'ensemble des terrains vendus 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 les biens dans leur totalité.

2°) L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles prévues par des dispositions d'ordre public, au financement du candidat, et de celles prévues par le présent cahier des charges.

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 les promesses de vente et les actes de vente selon le calendrier indiqué et dans les conditions fixées dans le présent cahier des charges.

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

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

B - Données financières

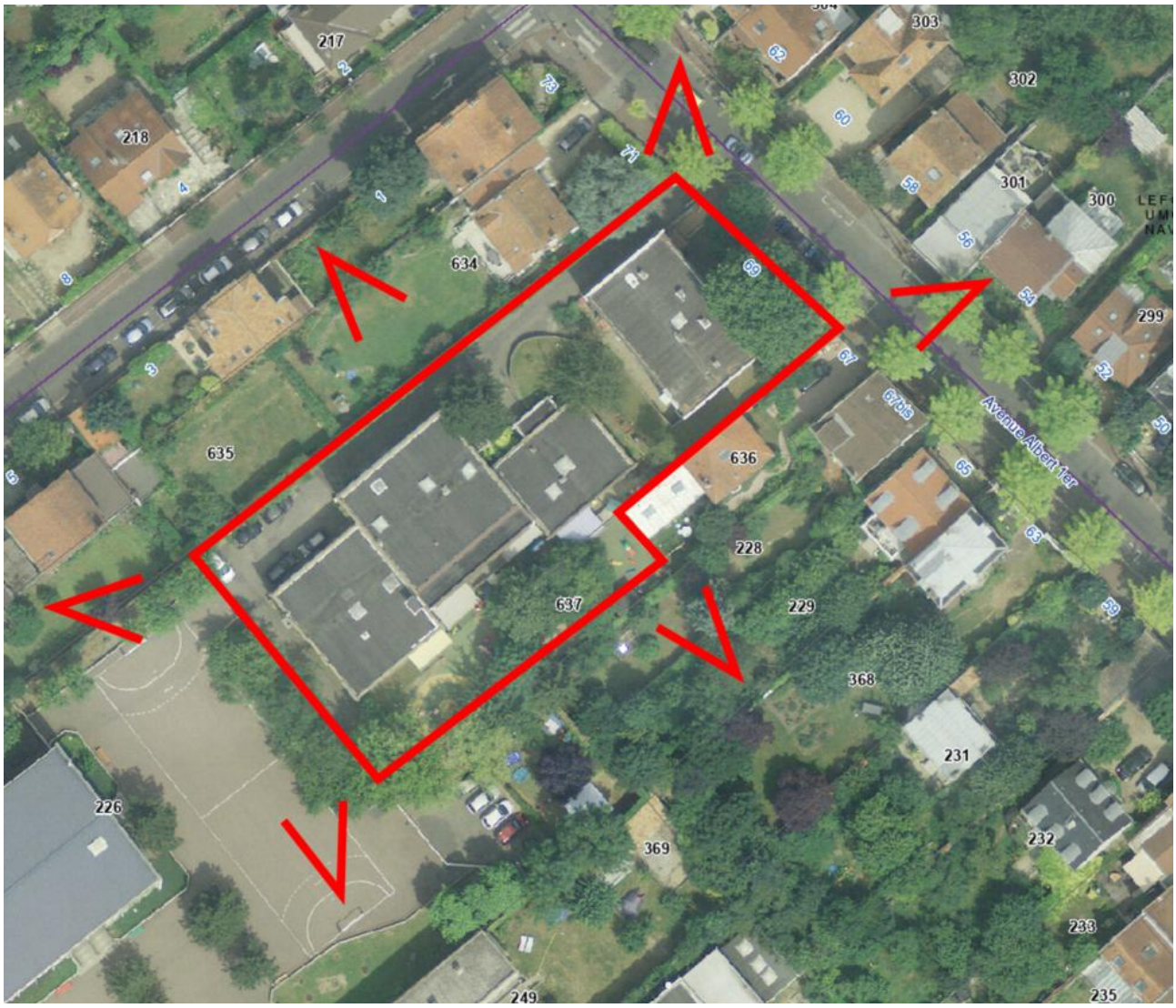
Pour être valable, l'offre doit contenir :

- les modalités précises et détaillées du financement de l'opération par le candidat.
- les modalités précises et détaillées du financement par le candidat de la moitié de l'indemnité d'immobilisation de 10 % lors de la signature des promesses de vente, du paiement du prix, de la garantie et des frais.
- Le coût prévisionnel de la démolition du bâti, à titre indicatif.

C - Approche urbaine et architecturale

Chaque dossier devra contenir :

- Les modalités de commercialisation Le prix du m² hors taxe parking inclus. Ce prix de sortie devra être justifié au regard du marché ruellois,
- les principes d'insertion urbaine,
- Le cout de construction TTC hors espaces verts,
- une présentation des choix énergétiques, des procédés constructifs envisagés, des principes de traitement paysager et des matériaux prévus,
- Une esquisse du plan des étages,
- Un plan de masse coté faisant apparaitre la distance par rapport aux limites séparatives voisine,
- Un plan de coupe du projet,
- la répartition indicative de la SDP,
- Quatre axonométries minimum permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement ;
- Quatre perspectives (au minimum maquette blanches avec volume) du projet depuis l'avenue Albert 1er et le cœur d'ilot à hauteur de piéton (1,90m) prise depuis les points de vue indiqués ci-dessous; Les arbres ne doivent pas apparaitre sur les visuels.



- Un héliodon devra également être fourni afin de pouvoir apprécier l'impact du projet sur les pavillons alentours.

D - Engagement des candidats

Le candidat devra s'engager à respecter les prescriptions suivantes :

- Dès l'obtention du permis, le pétitionnaire s'engage à respecter la charte chantier propre et la charte promoteur.

- Avant le début du chantier, le pétitionnaire s'engage à nommer un référent chargé de suivre le déroulé de l'opération et d'assurer la protection des espèces végétales identifiées comme présentant un intérêt écologique et/ou patrimonial.

- Toute demande de permis modificatif sera refusée si les évolutions remettent en cause les qualités du projet (exemple : changement des matériaux pour des raisons économiques augmentation du nombre de logements).

E - Coordonnées des candidats

Toute candidature devra comporter les coordonnées du candidat (adresse, adresse mail, numéro de téléphone) afin de permettre une prise de contact rapide avec lui dès la sélection effectuée.

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 des actes de vente définitifs.

Aucun paiement à terme, en totalité ou en partie ne sera accepté, excepté pour le montant éventuel complémentaire prévu au IV. 1, que le candidat s'engage à payer dans les 15 jours qui suivent l'achèvement des travaux.

Le prix d'acquisition est payé, le jour de la signature des actes 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 des promesses.

2 – INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Tout candidat dont l'offre aura été acceptée par les vendeurs devra, le jour de la signature des promesse unilatérales de vente, verser à titre de garantie au paiement la moitié du montant de l'indemnité d'immobilisation (10%), correspondant à 5% de son offre, au moyen d'un virement bancaire sur le compte de l'Office notarial de Maître AGUESSY ou de Maître GUIBERT.

Le versement de cette garantie fera l'objet d'un séquestre en la comptabilité de l'office notarial du notaire des vendeurs.

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, les vendeurs pourront 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, les vendeurs pourront 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 – 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).