

CESSION IMMOBILIERE

- ▶ 43 RUE EUGENE EICHENBERGER
92800 PUTEAUX



SOMMAIRE

I. OBJET ET MODE DE LA CONSULTATION

II. DESIGNATION DU BIEN

- 1) Fiche d'identité du bien
- 2) Atouts du site
- 3) Dossier de diagnostics techniques
- 4) Usage et informations sur la copropriété

III. LES CANDIDATS

- 1) Pour les candidats personnes physiques
- 2) Pour les candidats personnes morales

IV. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1) Organisation des visites

V. 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) Contenu des propositions
- 6) Choix du candidat
- 7) Conditions particulières

VI. PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

- 1) Mode de paiement du prix
- 2) Frais à payer en sus du prix
- 3) Clause de complément de prix

VII. REDACTION D'ACTES

VIII. JURIDICTION COMPETENTE

IX. ANNEXES

I. OBJET ET MODE DE LA CONSULTATION

Dans la cadre d'une cession amiable d'un bien immobilier appartenant à la ville de Puteaux, un appel à candidature auprès d'acquéreurs potentiels est lancé.

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 au bien.

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, la Ville de Puteaux est libre du choix de la procédure de vente ainsi que du futur acquéreur.

La consultation est organisée par :

La Ville de Puteaux
Direction de l'Aménagement Urbain
Service Foncier - Gestion locative
Téléphone : 01 46 92 94 58

Cette direction tient à disposition le cahier des charges et ses annexes. Le dossier est également consultable sur le site internet de la ville.

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

1) Fiche d'identité du bien

Type de bien: Logement

Localisation: 43 Rue Eugène Eichenberger- 92800 Puteaux

Destination actuelle: Habitation

Surface: 37 m² (loi carrez)

Parcelle concernée: Section Y n°218 d'une contenance de 2520 m²

Caractéristiques: Lot n°2: un appartement composé de deux pièces, d'une surface totale d'environ 37m², situé au rez-de-chaussée. Le logement comprend une chambre, un salon, une cuisine, une salle de douche (cabine), un WC indépendant.

L'ensemble forme les lots de copropriété n°2, représentant les 346/10000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Etat général: état d'usage correct - rénovation à prévoir

Etat d'occupation: le bien est vacant

Zonage PLU: zone UA

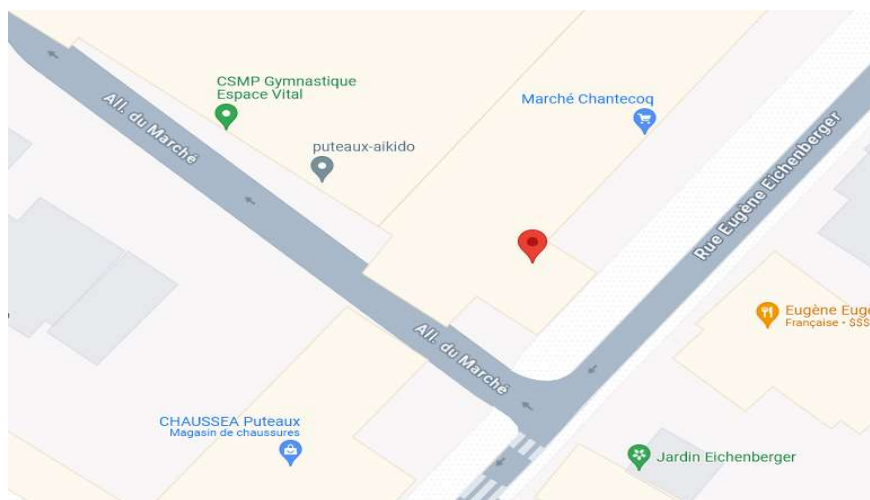
Droit de préemption : La ville bénéficie d'un droit de préemption urbain renforcé.

Dispositions d'urbanisme : PLU approuvé en 2012, révisé le 29 juin 2016 est rentré en vigueur le 11 novembre 2016, modifié le 20 mars 2019, le 30 juin 2020 et le 28 septembre 2021. Le Conseil de Territorial de l'Etablissement Territorial a approuvé la 4^{ème} modification de PLU (simplifié) le 29 mars 2022.

Façade immeuble sis 43 rue Eugène Eichenberger



2) Atouts du site



- ❖ Bonne situation géographique,
- ❖ Proximité de commerces, restaurants, école, crèche, collège, lycée, service administratifs, parc et espaces publics
- ❖ Proximité Gare SNCF à moins de 10 min à pieds, Esplanade de la Défense
- ❖ Proximité arrêts de Bus, lignes n° 141,144,158, du RER A, du train: Transilien L,U.

3) 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
- Etat d'amiante: il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante
- Assainissement: le bien est relié au réseau d'assainissement public
- Etat des risques et pollution: hors risque
- Constat de présence de termites: sans objet
- Constat d'exposition au Plomb: il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante

Ces diagnostics sont en cours de réalisation. La Ville ne garantit pas le contenu des diagnostics.

4) Usage et informations sur la copropriété

Le vendeur déclare que le bien vendu est à usage d'habitation.

Le montant des charges de copropriété est d'environ 500€ par trimestre

Information sur la copropriété : immeuble des années 1965 en RC+6 en maçonnerie enduite. Accès par un hall d'entrée. Accès par digicode. Les sols sont en marbres, le plafond est en lames cuivrées éclairé par des spots. Les appartements sont distribués entre le 2^{ème} et le 5^{ème} étage. Parties communes propres et entretenues.

La copropriété n'est pas en difficulté financière.

III. 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 :

1) Pour les candidats personnes physiques

Identité complète : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques et électroniques, nationalité, profession, documents justifiant la capacité financière à porter ce projet.

2) 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.

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

1) Organisation des visites

Les candidats peuvent visiter le bien sur rendez-vous, après en avoir formulé la demande auprès de :

Mélanie MOUTTE
Secrétariat 01 46 92 94 58
Email: mmoutte@mairie-puteaux.fr

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 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.

V. PROCEDURE DE MISE EN CONCURRENCE

1) 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.

2) Présentation des candidatures

Le dossier de candidature contenant l'offre peut être envoyé par courrier ou remis en main propre contre récépissé, du lundi au jeudi de 9h30 à 17h30 et le vendredi de 9h30 à 16h00 à l'adresse suivante :

**Mairie de Puteaux
Direction de l'Aménagement Urbain
Service Foncier- Gestion locative
131 rue de la République
92800 PUTEAUX**

La transmission de la candidature contenant l'offre doit être effectuée sous pli cacheté.

Cette proposition d'achat 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).

3) Date limite de réception des candidatures

Les candidatures contenant les offres sont à déposer au plus tard le **31 décembre 2024**.

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

4) 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 3 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

5) Contenu des propositions

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

❖ 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 la Ville lors de la notification de l'acceptation de l'offre ».

❖ 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.

❖ Données sur le projet envisagé

Pour être valable, l'offre doit contenir :
Le programme envisagé,
Les modalités prévisionnelles de réalisation de l'opération.

6) Choix du candidat

La Ville de Puteaux 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.

La Ville de Puteaux 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, la Ville de Puteaux se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. La Ville de Puteaux n'aura pas à justifier sa décision.

7) 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, la Ville privilégiera les offres émises sans conditions suspensives.

VI. PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

1) Mode de paiement du prix

Le paiement devra être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique.

Le montant de l'indemnité d'immobilisation versé par le candidat lors de la signature de l'avant contrat sera imputé sur le prix de vente. Ce montant correspondra à 10% du montant du prix de vente, et devra être versé au plus tard au jour de la signature de l'avant contrat.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la Ville de Puteaux 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, la Ville de Puteaux retrouve sa liberté et le dépôt de garantie lui est définitivement acquis.

2) 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 la publicité foncière se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

3) Clauses de compléments de prix

La Ville insérera, notamment, dans l'acte de vente, les clauses de compléments de prix suivantes :

En cas de revente du bien en l'état initial (sans réalisation de travaux), par le futur acquéreur dans les 10 ans de son acquisition, un complément de prix s'élevant à 60% de la plus-value dégagée par l'acquéreur lors de cette cession sera dû à la Ville.

En cas de revente du bien après réalisation de travaux, par l'acquéreur dans les 10 ans de son acquisition, un complément de prix s'élevant à 40 % de la plus-value dégagée par l'acquéreur lors de cette cession sera dû à la Ville.

VII. 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 la Mairie de Puteaux.

VIII. 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 Cergy Pontoise.

IX. ANNEXES (sur demande)

Annexe 1 : Plan cadastral

Annexe 2 : Plan de situation

Annexe 3 : Plan Local d'Urbanisme.

Annexe 4 : Règlement de copropriété.

Annexe 5 : Procès-Verbaux des trois dernières assemblées générales.

Annexe 6 : Trois derniers appels de fonds