

**AVIS D'APPEL OUVERT A CANDIDATURES**

**CESSION D'UN PAVILLON APPARTENANT  
A LA VILLE DE RUEIL-MALMAISON**

PAVILLON  
SITUE 343 ROUTE DE L'EMPEREUR  
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 – 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 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 – Dépôt de garantie
- 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 de s'inspirer de 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 pavillon situé 343 route de l'Empereur.

### 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 DU BIEN

Le bien est situé dans le quartier pavillonnaire de Buzenval, à proximité immédiate du marché, d'espaces verts et d'équipements sportifs (stade de Buzenval, golf de Saint-Cloud,...), et est situé à 10 minutes à pieds du centre commercial des Hauts de Rueil.

Le terrain cédé, issu de la parcelle cadastrée BI n° 170, est d'une superficie totale d'environ 644 m<sup>2</sup>.

Le pavillon d'environ 100 m<sup>2</sup> de surface habitable, construit en 1955, est élevé sur sous-sol comprenant un garage, un atelier, un séjour, une cuisine. Il comprend également un rez-de-chaussée divisé en entrée, cuisine, salle à manger, salon, deux chambres, salle de bain, WC, et un grenier mansardé d'une pièce.

### 3 – SITUATION D'OCCUPATION

Le bien est cédé libre de toute occupation ou location.

### 4 – SERVITUDES

La Ville précise qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé 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 UEc du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 octobre 2011 et dernièrement modifié le 13 décembre 2021.

Le bâtiment n'a pas subi de modification depuis la dernière révision du PLU.

Les pièces suivantes sont annexées au présent cahier des charges :

- Extrait du plan de zonage et du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable à la zone UEc.

### 6 - DIAGNOSTICS

Les diagnostics techniques obligatoires relatifs au terrain seront fournis lors de la promesse de vente.

Il s'agit notamment des diagnostics de performance énergétique, et ceux liés à la recherche d'amiante, de plomb, des termites et aux risques naturels miniers et technologiques (E.R.N.M.T.).

### 7 – CONDITIONS PARTICULIERES

**Condition suspensive**

La promesse de vente sera consentie et acceptée sans condition suspensive d'obtenir un permis de construire.

**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 bien sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété, à l'exception de la pose d'une clôture en fond de parcelle visant la délimitation du terrain.

**☐ 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 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.

La signature définitive de l'acte de vente devra intervenir au plus tard le **30 décembre 2022**.

---

## 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 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

---

<b>1 – GARANTIE ET INDEMNITE D'IMMOBILISATION</b>
---

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 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 sis 123, avenue Paul Doumer 92500 RUEIL-MALMAISON.

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

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**

Trois visites seront assurées aux jours et horaires suivants :

- mercredi 8 juin 2022 de 11h15 à 13h,
- vendredi 10 juin 2022 de 9h15 à 11h,
- mercredi 15 juin 2022 de 16h15 à 18h.

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 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.**

## 4 – 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.

Un prix de réserve correspondant à l'avis du service France Domaine sur les conditions financières de cette cession est fixé.

#### 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 DU PAVILLON ROUTE DE L'EMPEREUR »**

**« 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)  
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 :

**Lundi 20 juin 2022 à 18h00**

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 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 vers :

- la proposition financière la plus avantageuse, et la capacité des candidats à respecter leurs engagements,
- le cas échéant, la qualité du projet et son intégration dans 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.

## 6 – CONTENU DES PROPOSITIONS ET ENGAGEMENTS

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 au financement du candidat.
- 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 la moitié de l'indemnité d'immobilisation de 10 % lors de la signature de la promesse de vente, du paiement du prix, de la garantie et des frais.

### **C - Approche urbaine et architecturale**

En cas de souhait de modification architecturale ou de construction nouvelle, chaque dossier devra contenir : Une esquisse de plan de masse des étages, la répartition indicative de la SDP, les principes d'insertion urbaine, une présentation des choix énergétiques, des procédés constructifs envisagés, les principes du traitement paysager, les matériaux prévus.

### **D - Engagement des candidats**

Dans le cas précisé au point C ci-dessus, 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.
- 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).

---

## 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

Pour garantir le paiement de l'indemnité d'immobilisation égale à 10 % du montant de l'offre du candidat, un versement de la moitié de ce montant devra être effectué par celui-ci, à titre de garantie, au comptant, 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.

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 CERGY-PONTOISE (95).