

VENTE D'UN IMMEUBLE DU DOMAINE PRIVÉ DÉPARTEMENTAL
19 rue des Huguenots à Orléans

Cahier des charges en vue d'une cession amiable

Modalités de la consultation et conditions de présentation des offres d'achat



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
ARTICLE 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE	3
1.1- Situation :	3
1.2 - Description :	4
1.3- Références cadastrales	5
ARTICLE 2 - URBANISME	6
2.1 - Règlement d'urbanisme applicable	6
2.2 - Servitudes :	6
ARTICLE 3 - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUES	6
ARTICLE 4 - MISE A PRIX	6
ARTICLE 5 - PRECISION DIVERSES	7
5.1 - Composition des biens	7
5.2 - Impôt foncier	7
5.3 - Occupation	7
5.4 - Assurance	7
5.5 – Origine de propriété	7
ARTICLE 6 - PROCEDURE DE MISE EN VENTE	7
6.1 - Publicité	7
6.2 - Mandats de vente	7
6.3 - Visites	7
6.4 - Renseignements/Interlocuteurs	8
6.5 - Confidentialité	8
6.6 – Calendrier de la procédure (sous réserve de modifications)	8
ARTICLE 7 - CONTENU DU DOSSIER D'OFFRE	8
7.1 - Forme de l'offre	8
7.2 - Contenu de l'offre	9
7.2.1 - Concernant l'identité du candidat	9
7.2.2 - Concernant d'éventuelles conditions suspensives ou particulières	9
7.2.3 - Concernant le prix	9
7.2.4 - Concernant le projet du candidat	10
ARTICLE 8 - ACCEPTATION DES OFFRES	10
8.1 - Réception des offres	10
8.2 - Analyse des offres	10
8.3 – Validité des offres	11
8.4 - Précisions	11
ARTICLE 9 - REGULARISATION DE LA PROMESSE DE VENTE PUIS DE L'ACTE DE VENTE	11
ANNEXES	12
ANNEXES 1 : PLANS	13

PREAMBULE

Par délibération de la Commission permanente du Conseil Départemental du Loiret n°A08 en date du 27 septembre 2019, transmise en Préfecture le 3 octobre 2019 et affichée le 3 octobre 2019, a été décidée la mise en vente de l'immeuble vacant situé à ORLEANS (45000), 19 rue des Huguenots. Cet immeuble a abrité l'association l'« ADIL » jusqu'en août 2018. Ce bâti ne représente plus d'intérêt pour un projet ou un équipement départemental.

Le présent document fixe les modalités de la consultation et les conditions particulières de la vente de l'immeuble.

Le vocable employé aux présentes est le suivant :

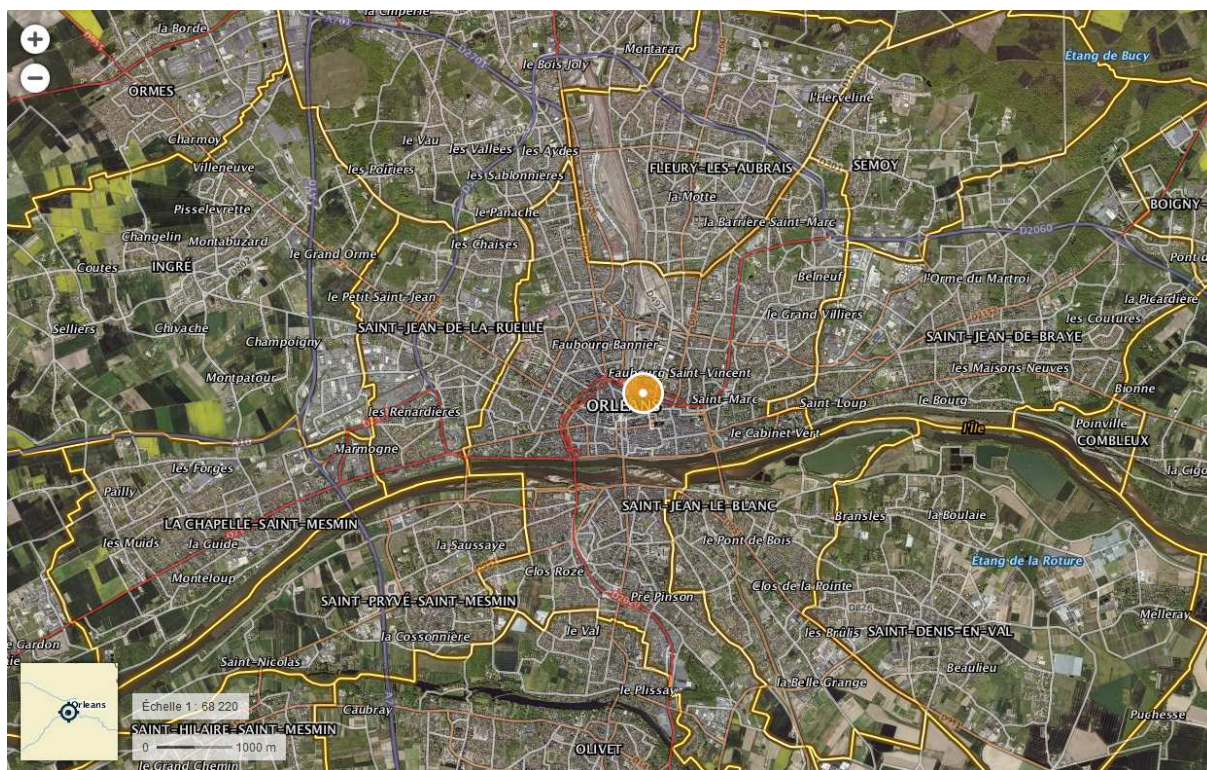
- les mots « Département du Loiret » désignent le propriétaire vendeur ;
- le mot « candidat » désigne la personne, physique ou morale, qui sera porteur d'une offre d'achat ;
- le mot « acquéreur » désigne le candidat dont l'offre d'achat aura été acceptée par le propriétaire vendeur ;
- les mots « biens » ou « immeuble » désignent indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

ARTICLE 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

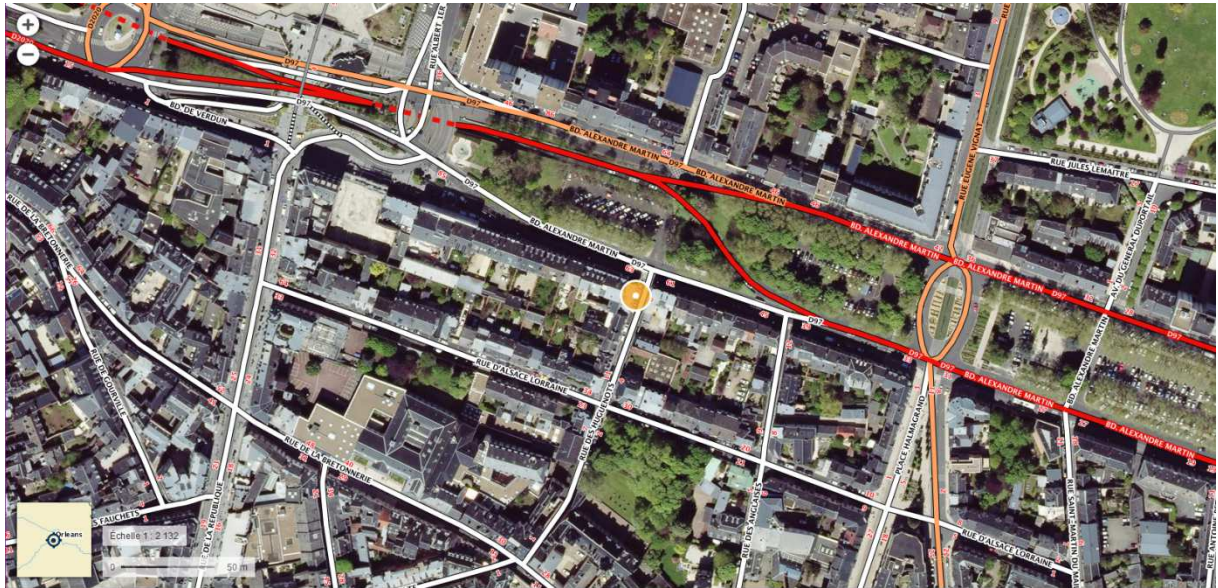
1.1- Situation :

ORLEANS, 19 rue des huguenots

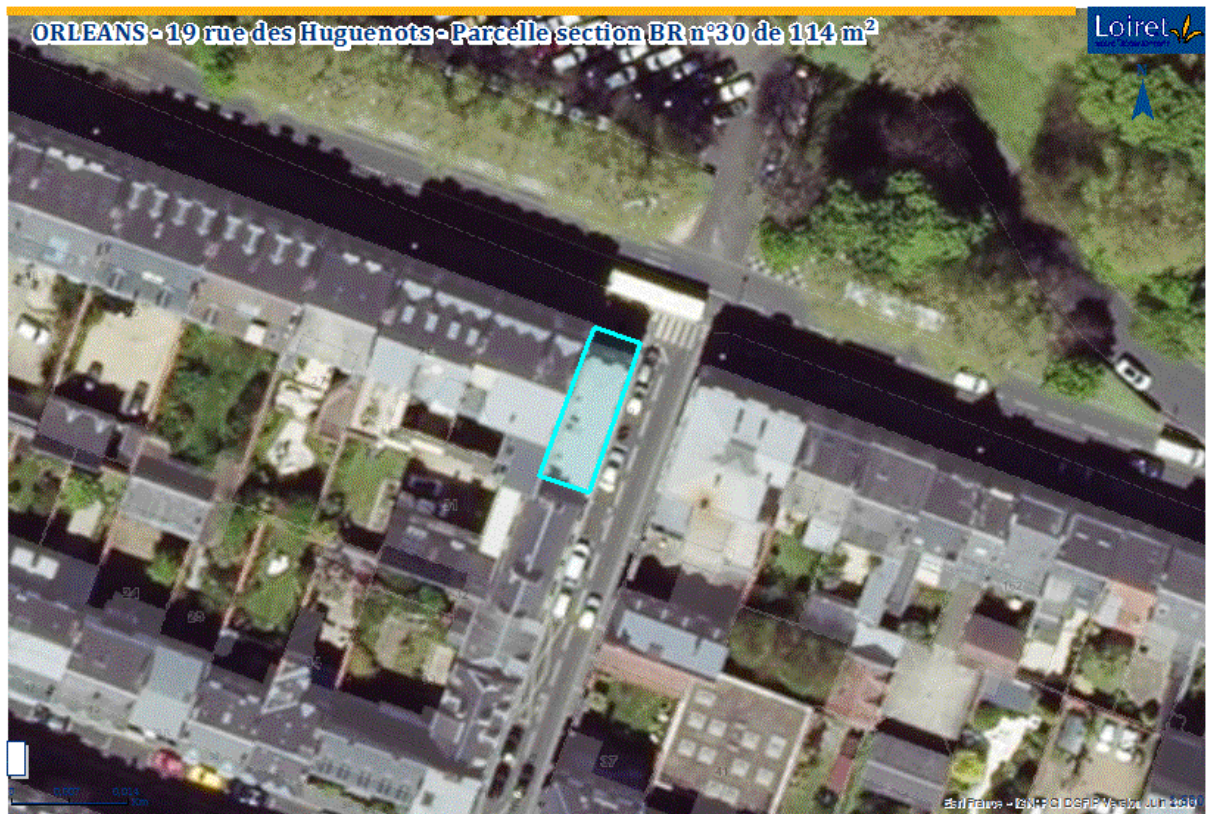
Latitude : 47.905593 ° - Longitude : 1.907527 ° - Altitude : 113.15 m



Source géoportail – Données cartographiques : © IGN



Source géoportail – Données cartographiques : © IGN



Source GéoLoiret

1.2 - Description :

L'immeuble du 19 rue des Huguenots à Orléans est de construction ancienne et est situé à l'angle de la rue des Huguenots et du Boulevard Alexandre Martin.

Il s'agit d'un immeuble de bureaux sur la parcelle section BR n°30 pour 114 m². La surface utile de l'immeuble est d'environ 237 m².

L'immeuble comprend (voir plans en annexe 1) :

- Au **sous-sol** : Cave voutée avec chaudière, sol en terre battue et pièce avec sol cimenté
- Au **rez de chaussée** : entrée desservant hall, WC, débarras,
 - à droite : un grand bureau avec cheminée marbre,
 - à gauche : un dégagement desservant 2 bureaux.
- Au **1er étage** : palier, bloc sanitaire (2 wc et cabinet de toilette),
 - à droite : dégagement, local serveur, grand bureau,
 - à gauche : dégagement avec placards desservant 2 bureaux
- Au **2ème étage** : palier, bloc sanitaire (salle d'eau, wc),
 - à droite : dégagement desservant 3 bureaux et rangement,
 - à gauche : dégagement desservant 2 bureaux et 2 petits locaux éclairés par puits de lumière.

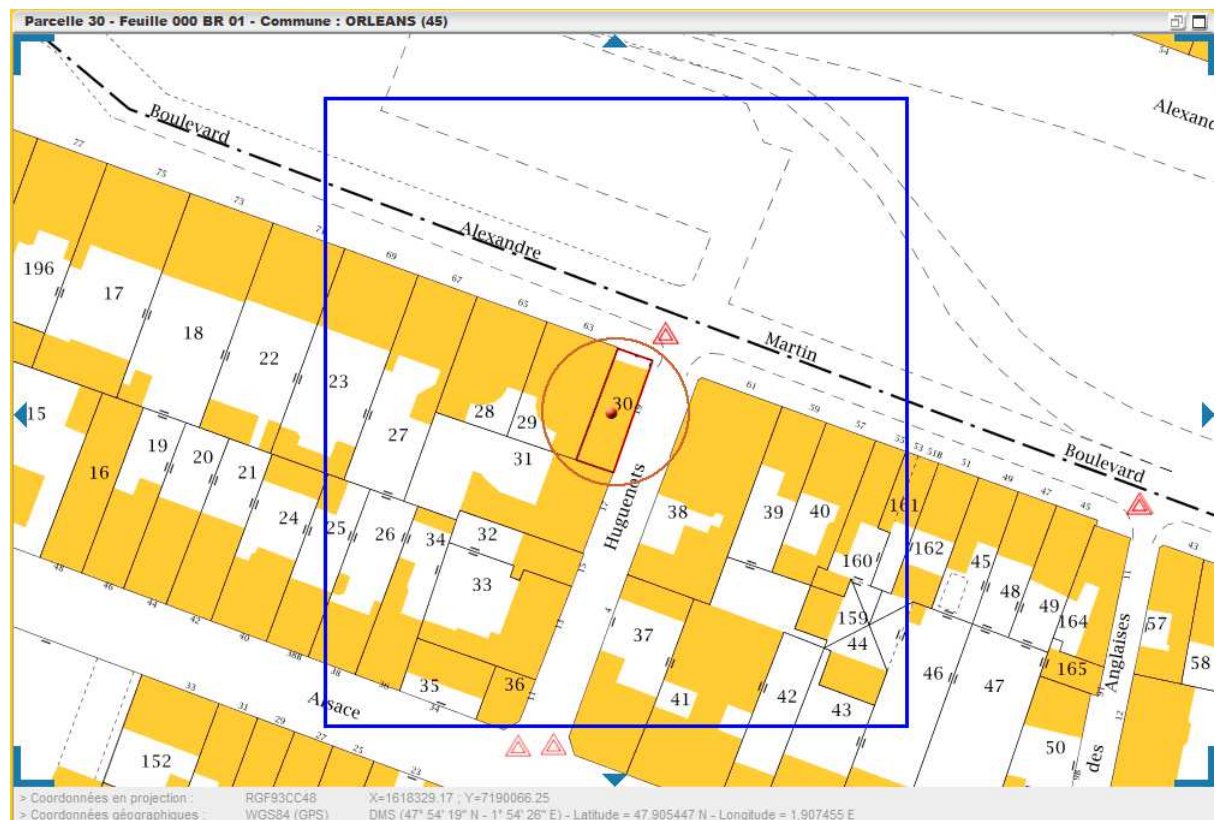
L'escalier est en bois. Les sols sont en PVC sur plancher bois hormis dans le hall d'entrée qui est carrelé. Les murs sont recouverts de papier en fibre de verre. La hauteur sous plafond est d'environ 3,20 mètres au RDC et 1er étage. Les volets sont en bois, les fenêtres en bois en simple ou double vitrage. Des barres anti-effraction ont été installées au RDC. La toiture est en zinc. Sur le devant, boulevard Alexandre Martin un jardinet est entouré de clôtures en fer forgé. Chauffage : individuel au gaz de ville.

1.3- Références cadastrales

Commune d'Orléans :

Section	N°	Lieudit	Surface
BR	30	19 RUE DES HUGUENOTS	00ha 01a 14ca

Plan cadastral



ARTICLE 2 - URBANISME

2.1 - Règlement d'urbanisme applicable

Tous les documents d'urbanisme sont consultables sur le site d'Orléans Métropole :

<http://www.orleans-metropole.fr/521/plan-local-durbanisme-dorleans.htm>

Immeuble : Zone UA du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune.

➔ Voir règlement sur le site d'Orléans Métropole



Il appartient au candidat de se renseigner et de s'assurer de la faisabilité de son projet au regard de la réglementation d'urbanisme applicable.

2.2 - Servitudes :

L'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever l'immeuble.

Zone de Droit de Préemption Urbain (DPU) délégué à la commune

Zone de protection ZPPAUP : AC4 : aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

➔ Voir liste des servitudes d'utilité publique sur site Orléans Métropole

ARTICLE 3 - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUES

Le dossier comprend (voir en annexe 2) :

- ⇒ Le DPE (Diagnostic de Performance Energétique).
- ⇒ Le CREP (rapport de repérage des matériaux et produits contenant du plomb)
- ⇒ Le DTA (rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante).

ARTICLE 4 - MISE A PRIX

La mise à prix est fixée à 355 000 €.

Toutes les offres d'achat seront étudiées ainsi qu'il est exposé à l'article 8.

ARTICLE 5 - PRECISION DIVERSES

5.1 - Composition des biens

Garantie

La vente est faite sans autre garantie que la garantie d'éviction. L'immeuble est vendu en l'état. L'acquéreur sera réputé bien le connaître pour l'avoir visité préalablement et avoir pris connaissance du dossier comportant les différents diagnostics. Les candidats peuvent à leurs frais exclusifs procéder ou faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportun pour faire une offre d'acquisition. Du fait même de son offre, s'il devient attributaire, tout candidat s'engage à n'élever aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Meubles et objets mobiliers

Le Département du Loiret vend les biens immobiliers à l'exclusion de tous meubles et objets mobiliers.

5.2 - Impôt foncier

Le Département du Loiret est exempté d'impôt foncier sur ce bien, il appartient aux candidats de se renseigner auprès de l'administration fiscale sur son montant estimatif.

5.3 - Occupation

Les biens sont vendus libres de toute location ou occupation.

5.4 - Assurance

L'acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter de son acquisition.

5.5 - Origine de propriété

L'immeuble appartient au domaine privé du Département du Loiret pour l'avoir acquis suivant acte notarié en date du 25 juin 1990.

ARTICLE 6 - PROCEDURE DE MISE EN VENTE

6.1 - Publicité

Un avis d'appel à candidatures est publié sur le site internet du Conseil Départemental du Loiret www.loiret.fr rubrique « Actions & services » puis « vente d'immeubles départementaux » ainsi que sur le site « le bon coin » :

https://www.leboncoin.fr/ventes_immobilières/offres/centre/loiret/

6.2 - Mandats de vente

Il n'y aura pas de mandat de vente sur ce bien

6.3 - Visites

Les visites sont organisées exclusivement sur rendez-vous et peuvent être collectives.

Elles sont conduites par un agent du Conseil Départemental du Loiret, hors samedi, dimanche et jours fériés.

6.4 - Renseignements/Interlocuteurs

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble, aux modalités de visite ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à :

Département du Loiret
Direction de l'Aménagement et du Patrimoine
Service gestion de l'Action Foncière
45945 ORLEANS
Tel : 02 38 25 40 55
gestionfonciere@loiret.fr

Le Département du Loiret se réserve néanmoins la possibilité de ne pas répondre à une question susceptible de porter atteinte à l'égalité de traitement entre les candidats.

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

6.5 - Confidentialité

Les candidats et leurs conseils ou toute personne intervenant pour leur compte, s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente. A cet égard, le simple fait de participer aux visites vaut accord de confidentialité.

6.6 - Calendrier de la procédure (sous réserve de modifications)

Visite de l'immeuble	14 octobre au 29 novembre 2019
Date limite de réception des candidatures	6 décembre 2019 à 12h00
Ouverture des plis	décembre 2019
Commissions Intérieure et Permanente	Janvier 2020

ARTICLE 7 - CONTENU DU DOSSIER D'OFFRE

La remise d'une offre d'achat vaut acceptation des termes du présent document par le candidat.

7.1 - Forme de l'offre

L'offre sera rédigée en français signée par une personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat, quelle que soit sa forme juridique, et envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Département du Loiret
Direction de l'Aménagement et du Patrimoine
Service gestion de l'Action Foncière
45945 ORLEANS

L'offre pourra également être remise contre récépissé à la Direction du Patrimoine Départemental, sur demande téléphonique du candidat.

Les plis parvenus hors délais ou sous enveloppe non cachetée seront irrecevables.

7.2 - Contenu de l'offre

Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité, avec faculté de substitution au profit d'une société civile immobilière dont il serait associé.

7.2.1 - **Concernant l'identité du candidat**

Le candidat doit produire les éléments d'information suivants sur sa qualité et capacité juridique :

- **Pour une personne physique, mentionner :**
 - les éléments d'état-civil ;
 - les coordonnées complètes (adresse postale, numéro(s) de téléphone, adresse électronique) ;
 - la profession.
- **Pour une personne morale (société, association, autre), joindre :**
 - l'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent ;
 - le pouvoir donné à la personne représentant le candidat (le pouvoir doit permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente).
- **Pour les candidats étrangers :**
 - documents équivalents à ceux décrits ci-dessus, avec traduction en langue française par traducteur assermenté.

Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre.

7.2.2 - **Concernant d'éventuelles conditions suspensives ou particulières**

Le candidat doit mentionner toutes les conditions suspensives ou particulières auxquelles il entend subordonner son offre d'achat et la vente.

- **En cas de demande de prêt, le candidat doit alors préciser :**
 - le montant et la durée maximum du ou des prêts sollicités ;
 - le taux d'intérêt maximum ;
 - le délai dans lequel il s'oblige à déposer sa ou ses demandes de prêt.

Dans cette hypothèse, le candidat est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt sollicité, par exemple l'avis favorable d'un établissement bancaire,

- **En cas de demande d'autorisations d'urbanisme et/ou administratives en vue de la réalisation de son projet, le candidat doit alors préciser :**
 - la nature des autorisations sollicitées ;
 - le délai dans lequel il entend déposer son dossier auprès des autorités concernées après signature de la promesse de vente.

7.2.3 - **Concernant le prix**

L'offre d'achat doit être exprimée en euros et en prix net vendeur, le candidat faisant son affaire personnelle des frais et émoluments de l'acte notarié, des taxes et droits divers et des éventuels honoraires de ses conseils.

Le candidat est invité à produire tous documents justifiant de sa solvabilité financière.

7.2.4 - Concernant le projet du candidat

Le candidat doit décrire succinctement son projet en précisant l'affectation qu'il entend donner au bien.

Le dossier d'offre devra comporter :

- Une note décrivant la destination et l'utilisation qui seront données au bien ;
- Dans le cas d'une opération de promotion immobilière :
 - une notice synthétique de présentation générale du projet et du projet architectural envisagées,
 - des références d'opération de restauration sur des immeubles de qualité similaire
 - Le calendrier de l'opération précisant les délais pour :
 - signer une promesse de vente puis l'acte définitif
 - déposer les dossiers de demande
 - le début et la durée des travaux en distinguant éventuellement plusieurs tranches
 - ainsi que toutes précisions utiles pour connaître le déroulement de l'opération.

Toute offre incomplète ou ne répondant pas aux caractéristiques précisées au présent document pourra être déclarée irrecevable.

ARTICLE 8 - ACCEPTATION DES OFFRES

8.1 - Réception des offres

Le Département du Loiret accusera réception des offres d'achat par courrier électronique ou à défaut par courrier postal.

Ce courrier précisera au candidat le délai dans lequel le dossier d'offre sera instruit par le Département du Loiret.

8.2 - Analyse des offres

Les offres seront jugées en prenant en compte les critères, non exhaustifs et non hiérarchisés suivants :

- le prix proposé ;
- le projet ;
- la date de l'offre d'achat ;
- les délais et les éventuelles conditions suspensives pour réaliser la vente.

Le dossier d'offre sera présenté, pour avis, à la Commission des Bâtiments, des Routes, Canaux et Déplacements, commission intérieure du Conseil Départemental du Loiret.

En cas d'avis favorable de ladite commission, le dossier sera présenté en Commission permanente du Conseil Départemental du Loiret pour acceptation.

Le Conseil Départemental du Loiret choisira ensuite librement d'accepter ou de refuser l'offre, au vu :

- de la synthèse des différentes offres d'achat reçues le cas échéant ;
- de l'avis de la Commission des Bâtiments, des Routes, canaux et Déplacements ;
- de l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat sur la valeur vénale des biens.

La délibération du Conseil Départemental du Loiret décidant la vente deviendra exécutoire après transmission en Préfecture du Loiret au titre du contrôle de légalité et affichage, et sera définitive en l'absence de recours à l'expiration du délai de deux mois.

La décision du Département du Loiret sera notifiée à tous les candidats.

8.3 - Validité des offres

L'offre de contracter est ferme, non modifiable. Elle ne peut être rétractée que par l'envoi d'une lettre envoyée en recommandé avec accusé de réception par le candidat, avant la date d'ouverture des plis.

8.4 - Précisions

Le Département du Loiret se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment, de ne pas donner suite aux offres reçues ou de renoncer à la vente, sans que les candidats puissent se prévaloir d'un quelconque préjudice.

Le Département du Loiret n'aurait pas à justifier une telle décision qui serait dans cette hypothèse motivée par une considération d'intérêt général.

L'interruption du processus de vente serait alors publiée sur le site internet du Conseil Départemental du Loiret www.loiret.fr

Le Département du Loiret pourra également décider de proroger les délais prévus pour les visites et la remise des offres. Les personnes ayant visité et déclaré leur identité et adresse se verront alors informées par lettre simple ou courriel.

Le Département du Loiret se réserve la possibilité de demander à entendre les candidats afin qu'ils exposent leur projet, le montage financier et leurs références sur des opérations similaires.

ARTICLE 9 - REGULARISATION DE LA PROMESSE DE VENTE PUIS DE L'ACTE DE VENTE

La promesse de vente et l'acte de vente seront rédigés par actes notariés.

Délai de signature de la promesse de vente : le candidat dont l'offre aura été acceptée s'oblige à signer une promesse de vente notariée dans le délai maximum d'un mois à compter de la notification de la délibération exécutoire.

Indemnité d'immobilisation à verser par l'acquéreur : 5 % du prix au jour de la signature de la promesse de vente.

Paiement du prix : paiement comptant, en totalité, le jour de la signature de l'acte authentique qui constatera la vente, par virement bancaire au compte du notaire rédacteur ;

Frais : le candidat acquitte toutes les taxes, tous frais, salaires et émoluments se rapportant à la vente. Il fait son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

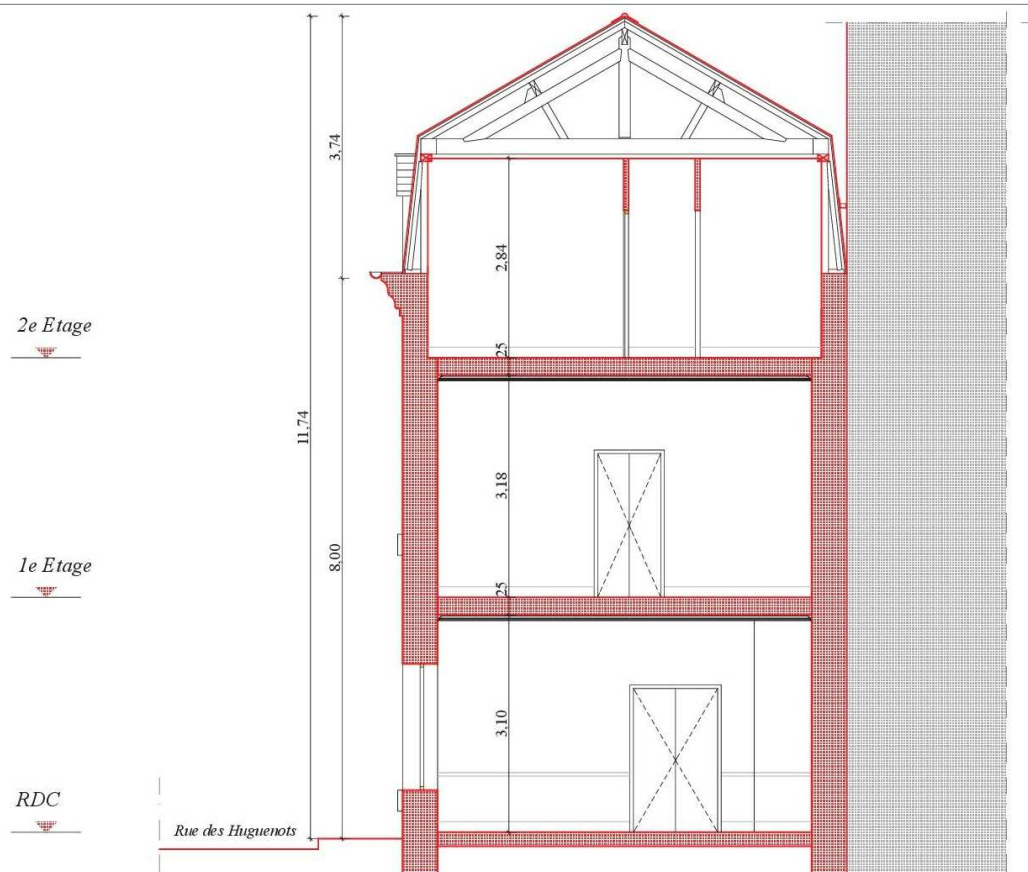


ANNEXES

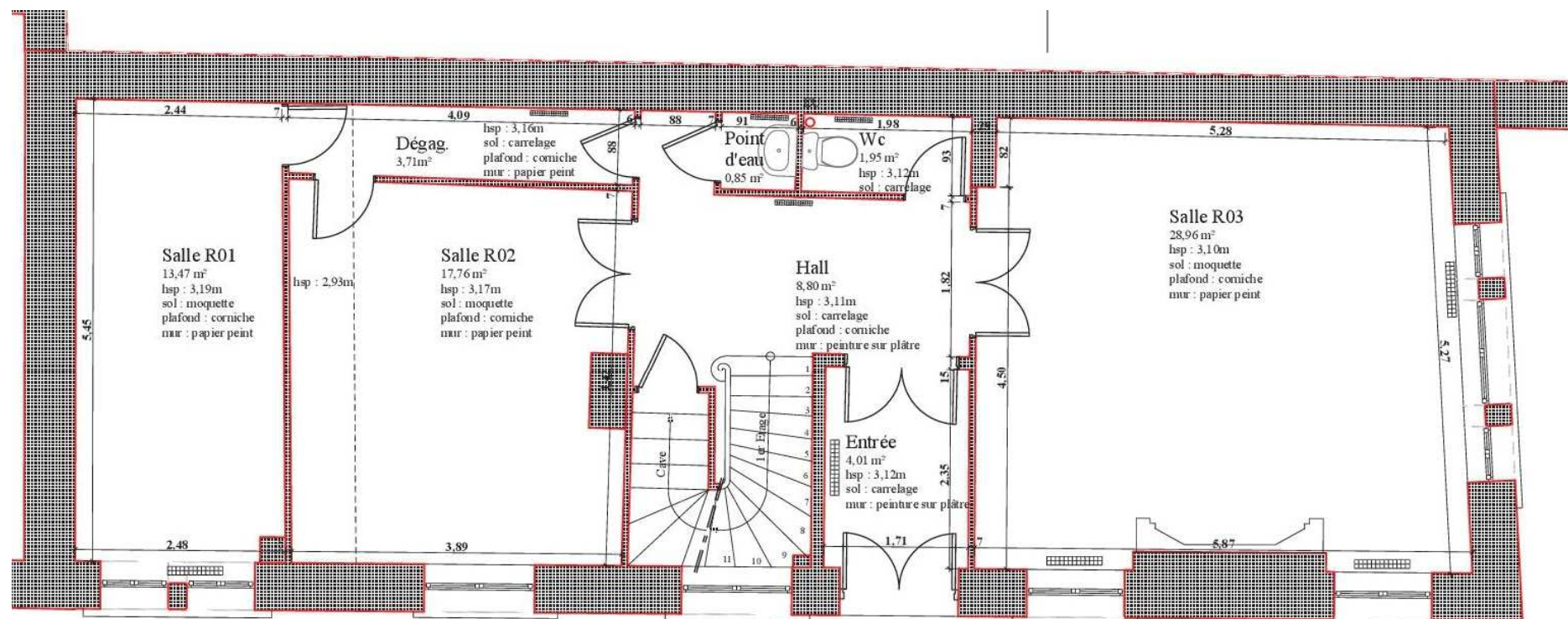
- ⇒ Annexe 1 : PLANS
- ⇒ Annexe 2 : DIAGNOSTICS.

ANNEXES 1 : PLANS

COUPE



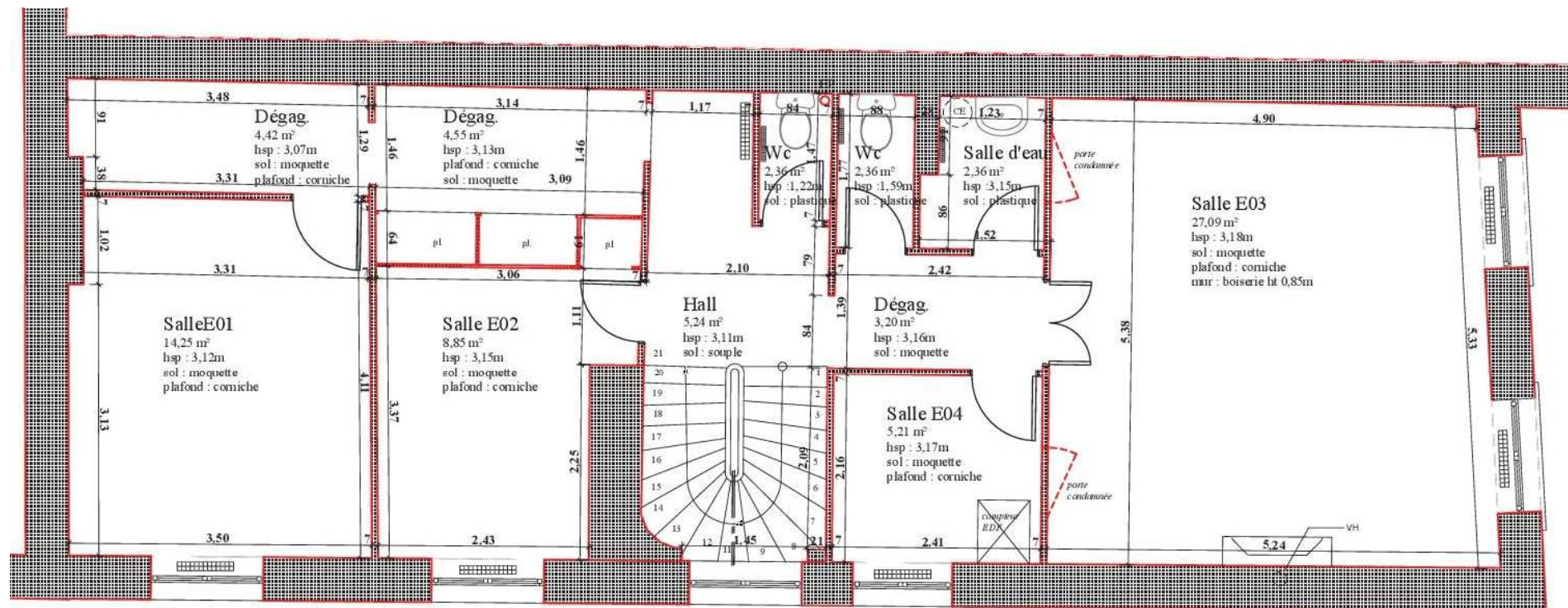
R.D.C.



Rue des Huguenots

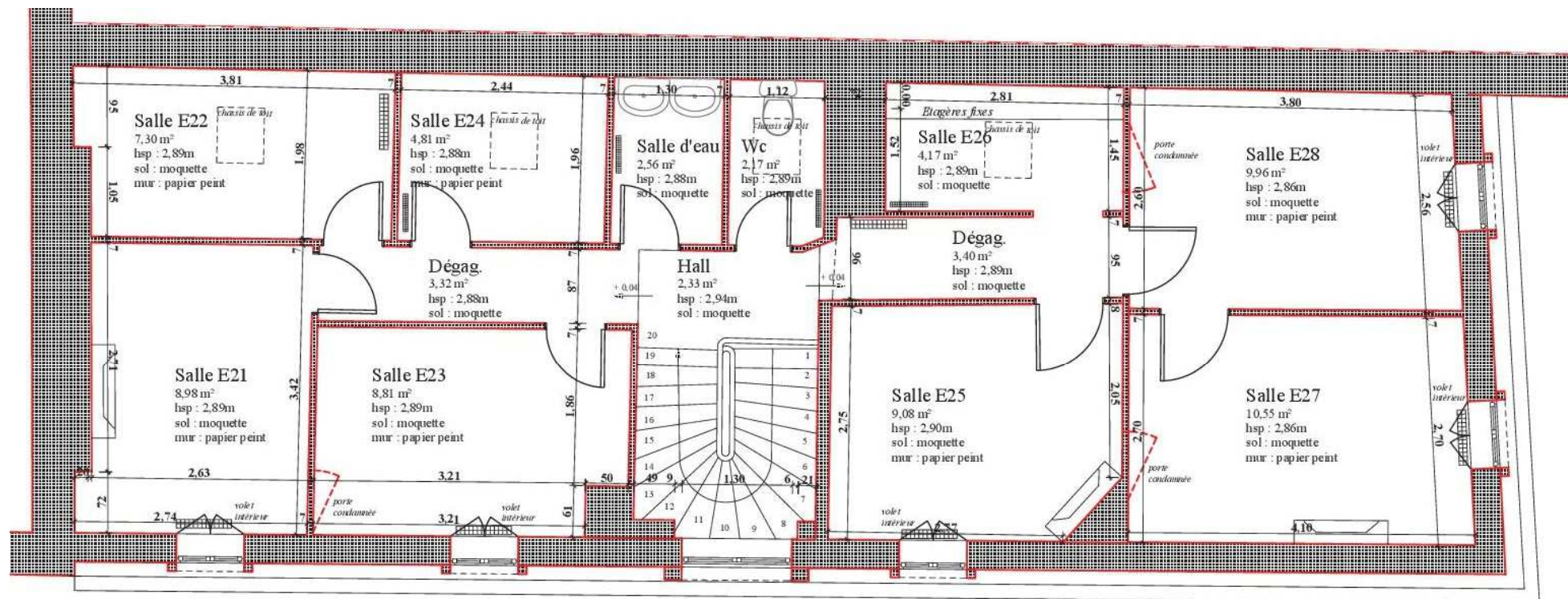
Accès
N° 19

1^{ER} ETAGE



Rue des Huguenots

2ème ETAGE



Rue des Huguenots