



Pôle Aménagement Durable
Direction du Patrimoine et des Ressources Partagées

**VENTE D'UN IMMEUBLE DU DOMAINE PRIVÉ DÉPARTEMENTAL
- Maison à MONTARGIS (45200) -
3 Avenue des Colonels MESNIER et ROMON**

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 - DESINATION 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 de passage et droit de préemption :	7
ARTICLE 3- DOSSIER DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES :	7
ARTICLE 4 - MISE A PRIX	8
ARTICLE 5 - PRECISION DIVERSES	8
5.1 Composition des biens	8
5.2 Impôt foncier	8
5.3 Occupation	8
5.4 Assurance	8
5.5 Origine de propriété	8
ARTICLE 6 - PROCEDURE DE MISE EN VENTE	9
6.1 Publicité	9
6.2 Mandats de vente	9
6.3 Visites	9
6.4 Renseignements/Interlocuteurs	9
6.5 Confidentialité	9
6.6 Calendrier de la procédure (sous réserve de modifications)	9
ARTICLE 7 - CONTENU DU DOSSIER D'OFFRE	10
7.1 Forme de l'offre	10
7.2 Contenu de l'offre	10
7.2.1 - Concernant l'identité du candidat	10
7.2.2 - Concernant d'éventuelles conditions suspensives ou particulières	11
7.2.3 - Concernant le prix	11
7.2.4 - Concernant le projet du candidat	11
ARTICLE 8 - ACCEPTATION DES OFFRES	12
8.1 - Réception des offres	12
8.2 - Analyse des offres	12
8.3 - Validité des offres	13
8.4 - Précisions	13
ARTICLE 9 REGULARISATION DE LA PROMESSE DE VENTE PUIS DE L'ACTE DE VENTE	13
ANNEXES :	14
Photos de l'immeuble	14
Plans de l'immeuble	16

PREAMBULE

Par délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental du Loiret n°A06 en date du 15 Octobre 2019, transmise en Préfecture le 18 Octobre 2019 et affichée le 21 Octobre 2019, a été décidée la mise en vente de l'immeuble vacant situé à MONTARGIS (45200), 3 Avenue des Colonels MESNIER et ROMON ainsi que la parcelle boisée, accolée à ce bâtiment, située sur la commune de CHALETTE-SUR-LOING (45120).

Cet immeuble a abrité l'association « La Vie au Grand Air » jusqu'en 31 Août 2018, date de la fin de leur activité et de mise à disposition de l'immeuble. Cette association accueillait des enfants confiés à l'Aide Sociale à l'Enfance. Ce bâti ne présente 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 la maison et la partie boisée accolée.

Le vocable employé aux présentes est le suivant :

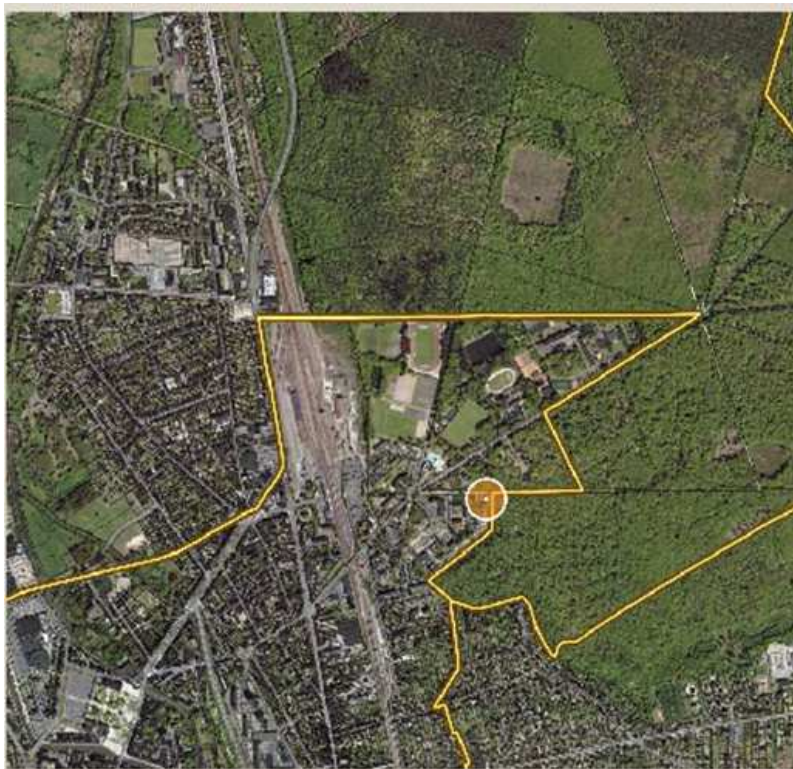
- les mots « Département du Loiret » désignent le propriétaire vendeur ;
- le mot « candidat » désigne la personne, physique ou morale, qui sera porteur d'une offre d'achat ;
- le mot « acquéreur » désigne le candidat dont l'offre d'achat aura été acceptée par le propriétaire vendeur;
- les mots « biens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

ARTICLE 1 - DESINATION DE L'IMMEUBLE

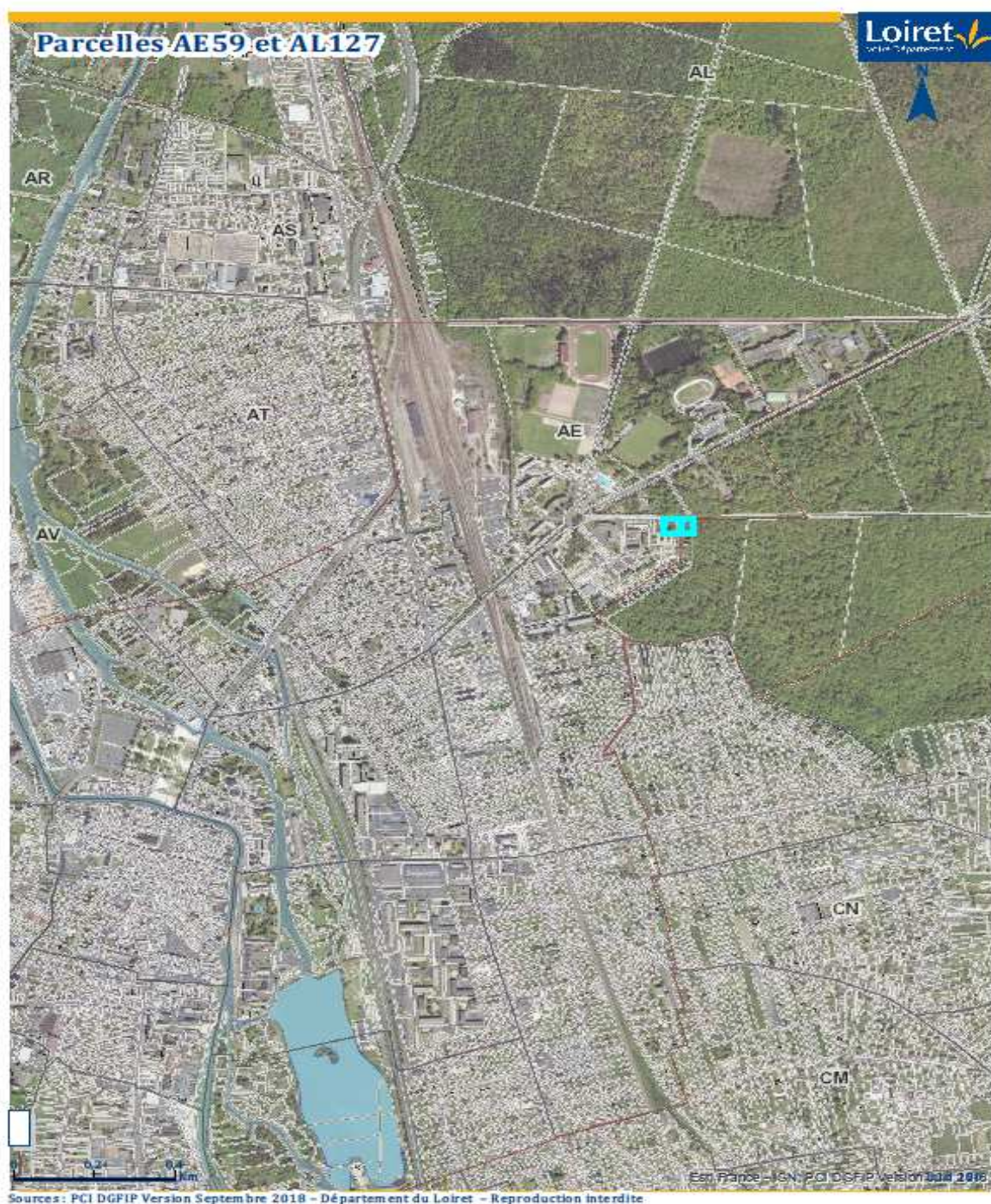
1.1 Situation :

Adresse complète : 3 Avenue des colonels MESNIER et ROMON 45200 MONTARGIS.

Latitude : 48°00'68''75 N - Longitude : 2° 75'00''28 E - Altitude : 97.63 m



Villes de Montargis et Châlette-sur-Loing



1.2 Description :

L'immeuble se situe sur la commune de MONTARGIS et la parcelle boisée (accessible par le jardin grâce à un portillon), sur la commune de CHÂLETTE-SUR-LOING.

Maison de ville ancienne avec jardin clos, construite dans les années 50. Une extension a été ajoutée en 2005. Immeuble situé à 5 minutes en voiture du centre-ville.

L'immeuble se situe sur la parcelle AE n° 59 pour une superficie de 1863 m². La superficie habitable est de 511,11 m².

La partie bois, située sur la parcelle AL n° 127 dispose de 1 160 m².

Ce bien comporte 4 niveaux (voir plans en annexe) :

- **sous-sol** sur la totalité de la maison : ce sous-sol est divisé en plusieurs pièces : chaufferie, bureau, ancienne salle de réunion, ancienne réserve alimentaire, placards, plusieurs espaces lavabos et toilettes, douche et différentes petites pièces aveugles.
- **Rez-de-chaussée** : salle de vie commune (en partie extension à la maison), carrelées et avec de grandes baies vitrées situées à l'arrière de la maison donnant sur une terrasse, cuisine professionnelle avec son office, différents anciens bureaux, local matériel, toilettes. (Photo annexe 1)
- **1^{er} étage** : 4 chambres, 2 salles de bain et toilettes indépendantes. (Photo annexe 2)
- **2^{ème} étage** : 6 chambres sous combles, 2 salles de bains et toilettes indépendantes. (Photo annexe 3)

2 escaliers intérieurs desservent les étages de chaque côté de la maison. (Photo annexe 4)

Chauffage : gaz de ville (chaudière de 2005).

Concernant les huisseries, certaines fenêtres sont en bois avec simple vitrage doublées par un survitrage intérieur ; d'autres sont en PVC avec double vitrage d'origine.

Les sols sont en PVC, ou carrelage voire parquetés.

Jardin clos.

Présence d'un double garage indépendant non accolé à la maison.

La parcelle boisée, accolée à l'immeuble, est composée en partie de chênes.

1.3 Références cadastrales :

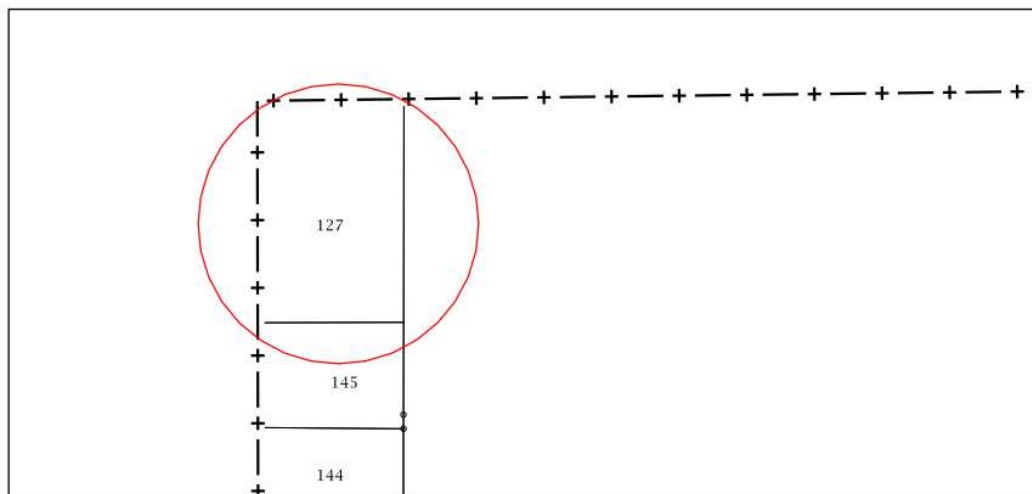
	Département	Commune	Lieu-dit	Section	N°	Surface
IMMEUBLE	LOIRET	MONTARGIS	3 AV COLS MESNIER ET ROMON	AE	59	00ha18a63ca
BOIS	LOIRET	CHALETTE SUR LOING	LA FORET	AL	127	00ha11a60ca

Plan cadastral :

Parcelle Immeuble : AE 59 - MONTARGIS



Parcelle Bois : AL 127 – CHALETTE SUR LOING



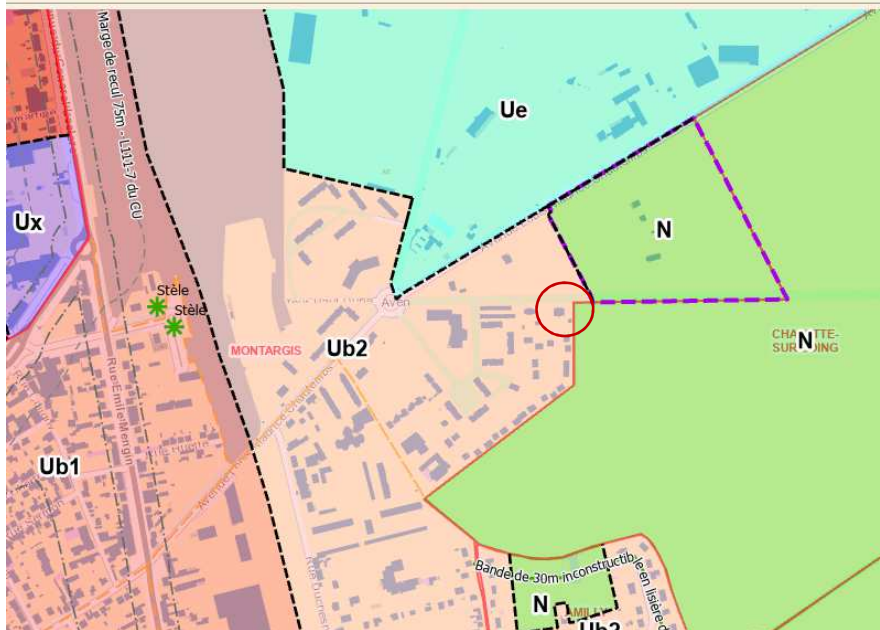
ARTICLE 2 - URBANISME

2.1 Règlement d'urbanisme applicable :

Tous les documents d'urbanisme sont consultables en ligne sur le site de l'Agglomération Montargoise Et rives du Loing (AME) :

<http://www.agglo-montargoise.fr/territoire-amenagement-pluihd-agglomeration-montargis.php>

Immeuble : Zone UB2 du PLUiHD (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) de l'AME.
Bois : Zone N (Naturelle) du PLUiHD (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) de l'AME.



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 de passage et droit de préemption :

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

- constitution de servitudes au profit de l'EDF : 2 lignes électriques dont une enterrée et s'étend sur 51 mètres et l'autre, aérienne, est d'une longueur de 27 mètres (formalité de publicité du 18 Octobre 1971).
- constitution de servitudes au profit des Postes et Télécommunications (publication du 28 Juin 1972).: Présence d'un câble souterrain de télécommunications sur une longueur totale de 7 mètres.

Pour plus de renseignements se reporter à la liste des servitudes d'utilité publique sur le site : <http://www.agglo-montargoise.fr/territoire-amenagement-pluihd-agglo-montargis.php>

Annexe n° 5 et 5 bis: extrait du règlement du PLUiHD

Zone de Droit de préemption Urbain (DPU), délégué à la communauté d'agglomération.

ARTICLE 3- DOSSIER DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES :

Le dossier comprend :

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

Annexe n°6 : Rapport diagnostics : DPE, amiante, plomb, gaz et électrique.

ARTICLE 4 - MISE A PRIX

La mise à prix est fixée à 328 000 €.

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 y compris tous meubles et objets mobiliers actuellement sur site.

5.2 Impôt foncier

Le Département du Loiret étant 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 7 Avril 1998.

ARTICLE 6 - PROCEDURE DE MISE EN VENTE

6.1 Publicité

Un avis d'appel à candidatures est publié dans le quotidien régional « *La République du Centre* » et 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 »

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 du Patrimoine et des Ressources Partagées
Service Gestion de l'Action Foncière
45945 ORLEANS
Tel : 02 38 25 27 23
gestionfonciere@loiret.fr

Le Département du Loiret se réserve néanmoins la faculté 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)

Visites de l'immeuble	Du 5 Janvier au 3 Février 2021
-----------------------	--------------------------------

Date limite de réception	12 Février 2021 à 12h00
Ouverture des plis	12 Février 2021
Commissions Intérieure et Permanente	Mars 2021

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 du Patrimoine et des Ressources Partagées
 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 éventuellement 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 le cas échéant ;
- 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 aux biens.

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 envisagés,
 - 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, Routes et Canaux et Déplacements, commission intérieure du Conseil Départemental du Loiret.

En cas d'avis favorable de ladite commission, le dossier sera présenté au 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, 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 :

Photos de l'immeuble

N° 1 : Salle de vie donnant à l'arrière de la maison et sur le jardin



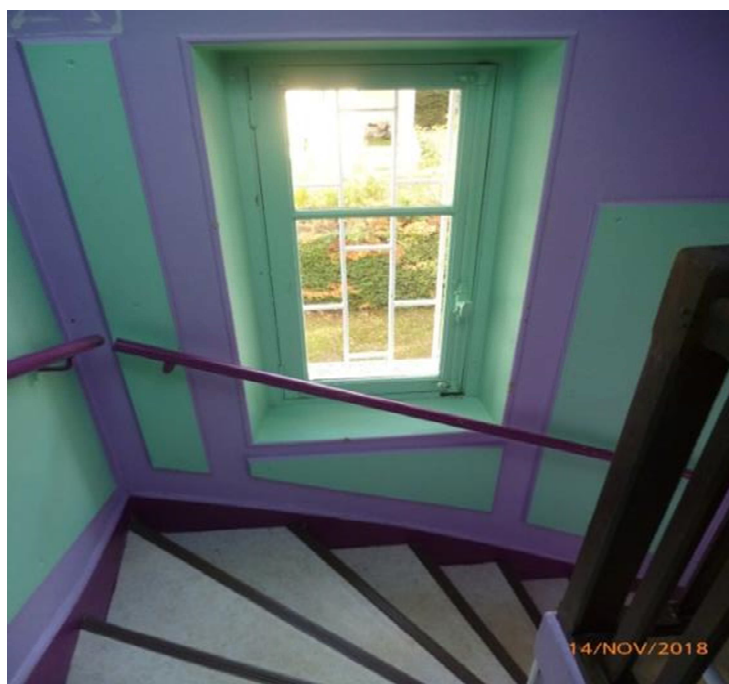
N°2 : Salle de bain du 2^{ème} étage



N°3 Chambre du 2^{ème} étage

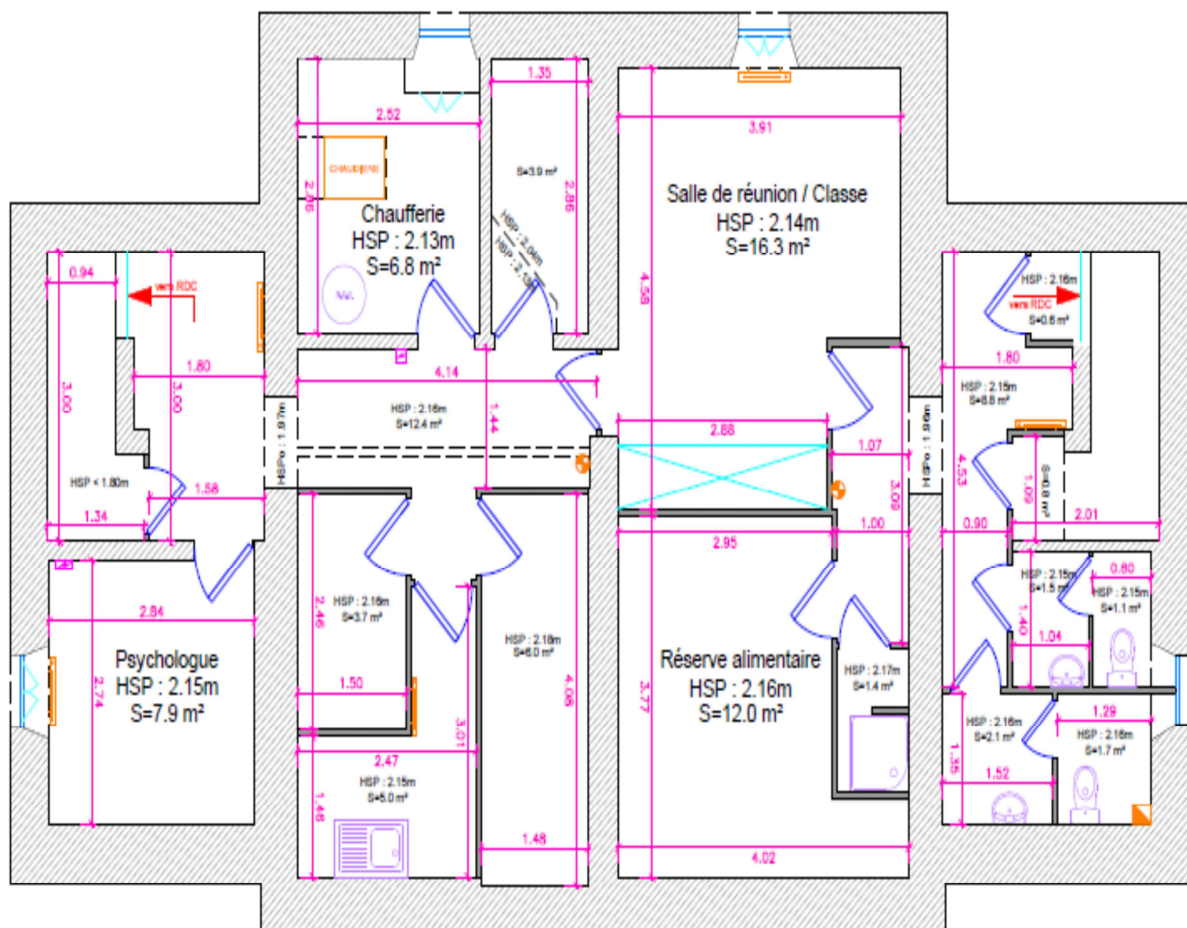


N° 4 Escalier intérieur

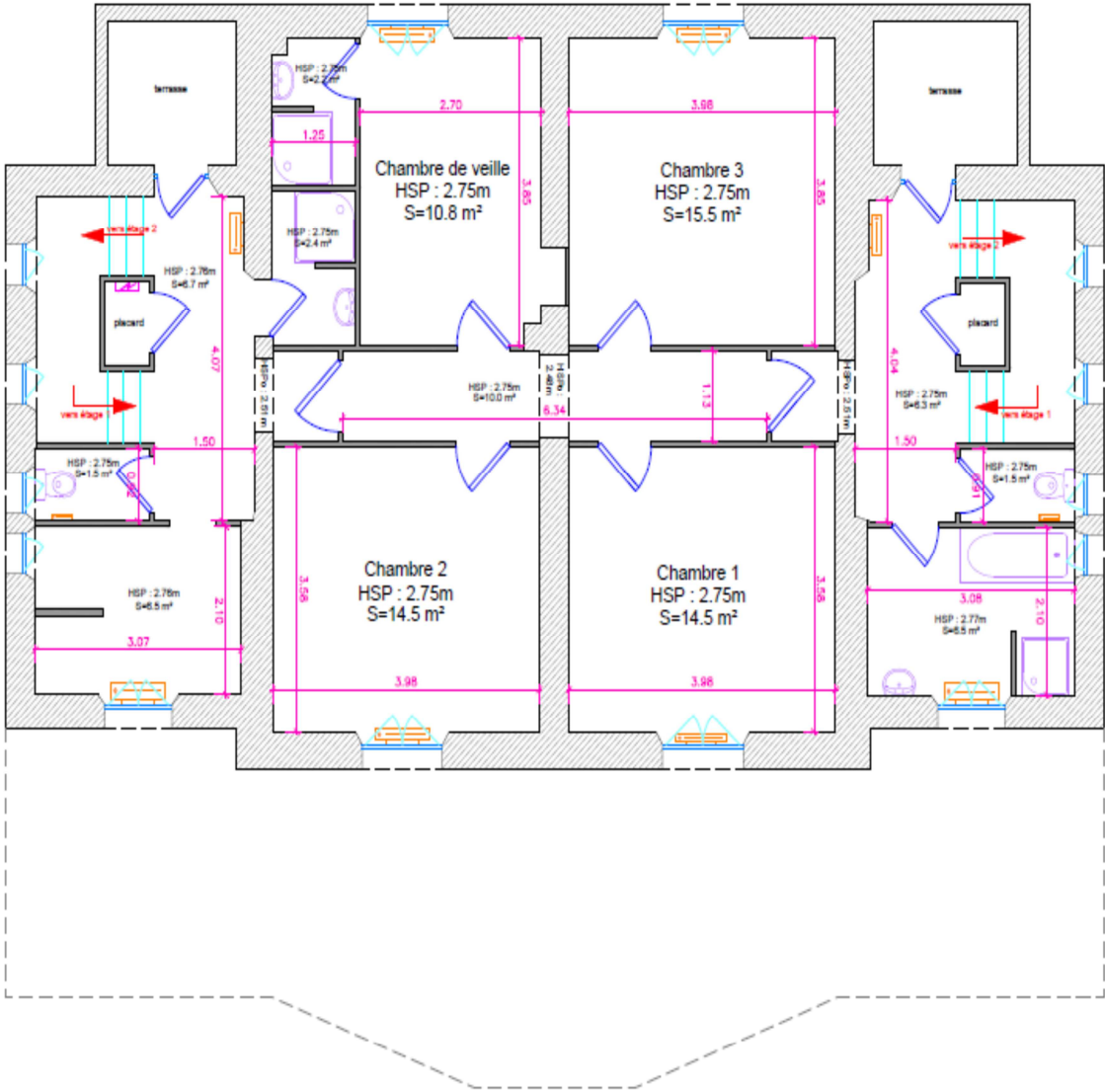


Plans de l'immeuble

Plan de l'immeuble N°1(sous-sol)



Plan de l'immeuble N°3 (1^{er} étage)



Plan de l'immeuble N°4 (2^{ème} étage)

