



Pôle Aménagement Durable
Direction du Patrimoine et des Ressources Partagées

Sandillon

Lieudit le Bois des Glands
Cession de Terres Agricoles



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 DES BIENS	4
1.1 Situation :	4
1.2 Description :	4
1.3 Références cadastrales :	5
ARTICLE 2 - URBANISME	5
2.1 Règlement d'urbanisme applicable :	5
2.2 Servitudes de passage et droit de préemption :	5
ARTICLE 3 - MISE A PRIX	7
ARTICLE 4 - PRECISION DIVERSES	7
5.1 Composition des biens	7
5.2 Impôt foncier	7
5.3 Occupation	7
5.4 Assurance	7
ARTICLE 5 - 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 6 - CONTENU DU DOSSIER D'OFFRE	8
7.1 Forme de l'offre	9
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	10
7.2.3 - Concernant le prix	10
7.2.4 - Concernant le projet du candidat	10
ARTICLE 7 - ACCEPTATION DES OFFRES	10
8.1 - Réception des offres	10
8.2 - Analyse des offres	11
8.3 - Validité des offres	11
8.4 - Précisions	11
ARTICLE 8 REGULARISATION DE LA PROMESSE DE VENTE PUIS DE L'ACTE DE VENTE	12

PREAMBULE

Le Département est propriétaire de plusieurs parcelles de terres, en nature agricole, sur la commune de SANDILLON, au lieudit le Bois des Glands, situé en zone A du PLU Communal.

Ces terres ont été acquises par le Département les 20, 23 et 27 décembre 2024, afin de faciliter la redistribution foncière de l'opération d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental en lien avec la déviation de la RD 921 (déviation de Jargeau et Saint-Denis-de-l'Hôtel), à l'issue de la signature d'un protocole d'accord transactionnel.

Ces parcelles n'étant pas utiles à la déviation et constituant un stock excédentaire, Le Département du Loiret envisage de céder ces terres agricoles d'une superficie d'environ 36 hectares.

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

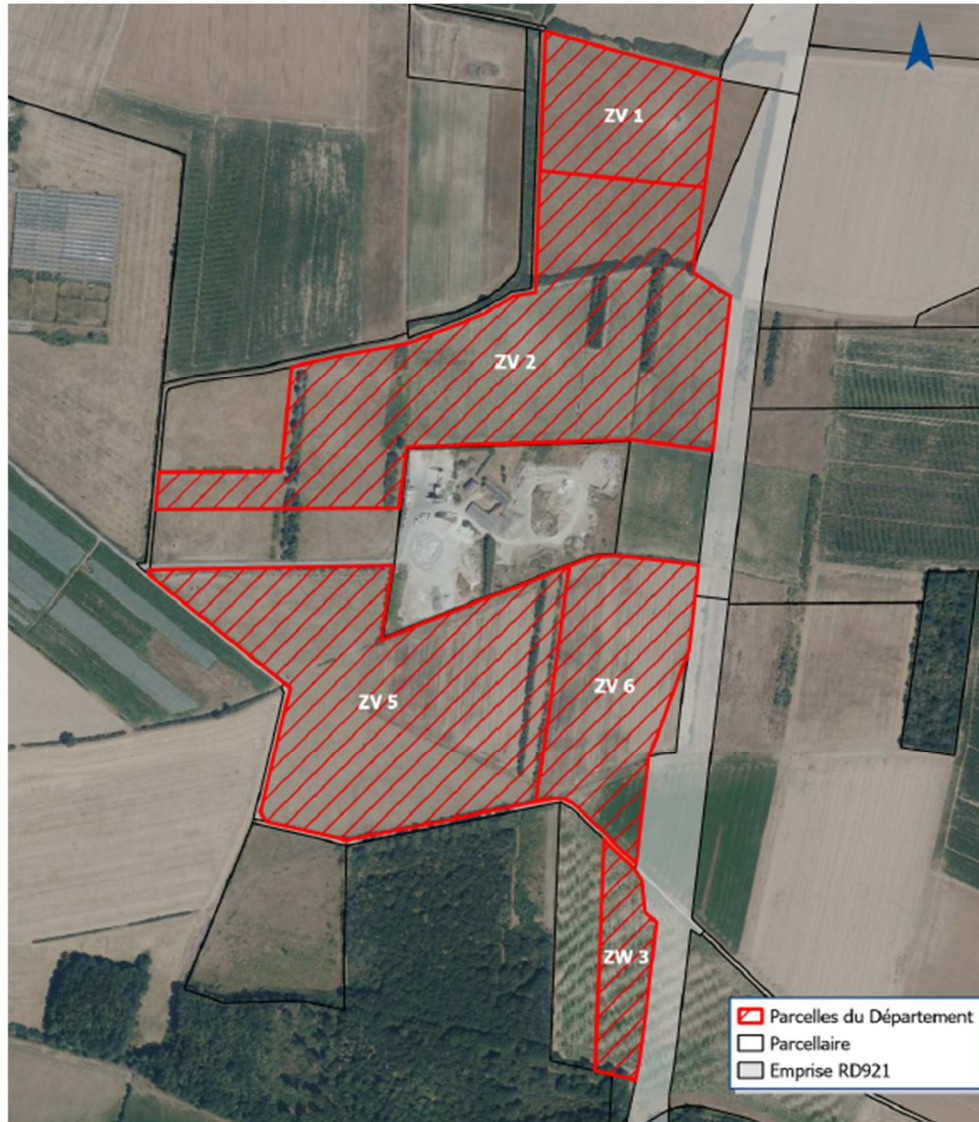
Le vocable employé aux présentes est le suivant :

- 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 DES BIENS

1.1 Situation :

Adresse : lieudit le Bois des Glands - 45300 SANDILLON



1.2 Description :

Les biens objet du présent cahier des charges sont constitués de **terres agricoles**, d'une surface totale de 36 ha 00 a 46 ca, comportant quelques boisements et de nombreux linéaires de haies, certaines déjà existantes et d'autres en cours de plantation.

Les plantations en cours ont été édictées dans le cadre des travaux connexes à l'aménagement foncier, en tant que compensations environnementales au remembrement. L'Association Foncière Intercommunale d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental va réaliser ces plantations, qui devront être maintenues et entretenues.

1.3 Références cadastrales :

Section	Numéro	Lieu-dit	Surface
ZV	1	Les Glands	3 ha 47 a 57
ZV	2	Les Glands	14 ha 03 a 23 ca
ZV	5	Les Glands	11 ha 68 a 19 ca
ZV	6	Les Glands	5 ha 13 a 75 ca
ZW	3	Terres de Soulas	1 ha 67 a 72 ca
Surface totale			36 ha 00 a 46 ca

ARTICLE 2 - URBANISME

2.1 Règlement d'urbanisme applicable :

Les biens objet du présent cahier des charges sont situés en zone A (agricole) du PLU de Sandillon, approuvé le 12 décembre 2017 et modifié le 26 septembre 2023.

Tous les documents d'urbanisme sont consultables en ligne sur le site de la Ville de Sandillon <https://www.sandillon.fr/transitions/plan-local-durbanisme/>

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.

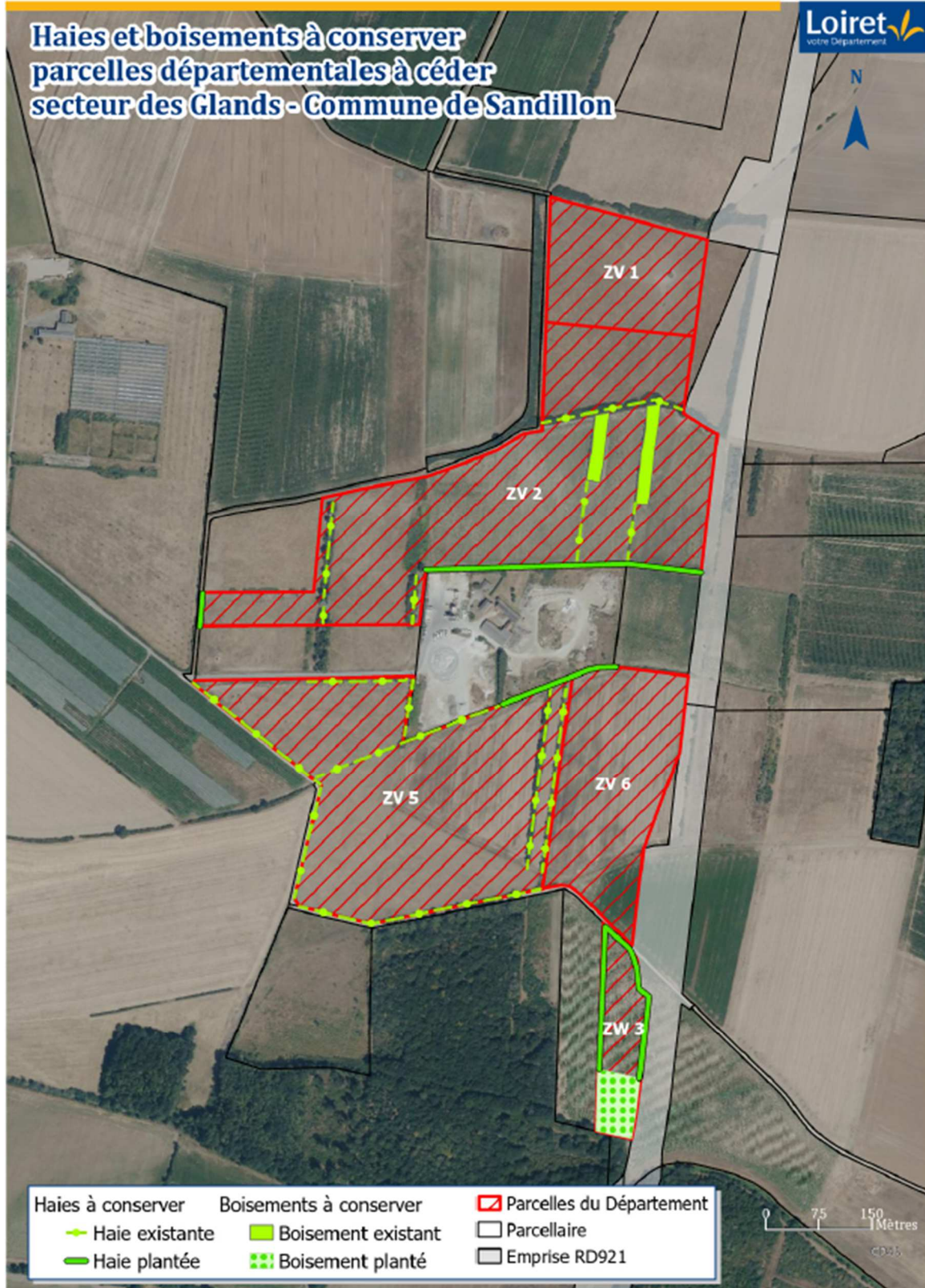
2.2 Servitudes de passage et droit de préemption :

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

La vente sera soumise au droit de préemption de la SAFER du Centre.

Dans l'acte de vente, une **obligation réelle environnementale** sera constituée, afin de garantir le maintien et l'entretien des boisements et linéaires de haies par l'acquéreur ainsi que par les propriétaires subséquents :

Haies et boisements à conserver parcelles départementales à céder secteur des Glands - Commune de Sandillon



ARTICLE 4 - MISE A PRIX

La mise à prix est fixée à **6 000 € l'hectare**.

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.

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.

5.2 Impôt foncier

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 le bien en sa qualité de propriétaire à compter de son acquisition.

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 »

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, en journée hors samedi, dimanche et jours fériés.

6.4 Renseignements/Interlocuteurs

Toute information complémentaire se rapportant aux biens objet du présent cahier des charges, 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 40 55
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 16 février au 13 mars 2026
Date limite de réception	27 mars 2026 à 12h00
Ouverture des plis	Avril 2026
Commissions Intérieure et Permanente	Mai 2026

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, ou en partie (en précisant l'emprise et la surface, objets de son offre) 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.

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 Mobilités et Aménagement du Territoire, 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 Mobilités et Aménagement du territoire ;
- 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 de 2 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.

