VILLE DE SARTROUVILLE

CAHIER DES CHARGES D'APPEL A CANDIDATURES EN VUE DE LA CESSION D'UN BIEN IMMOBILIER SITUE AU 81 RUE DU PRESIDENT ROOSEVELT 78500 SARTROUVILLE ET APPARTENANT A LA COMMUNE DE SARTROUVILLE

2025

I. Objet de l'appel à candidatures 4
A. Mode de la consultation 4
B. Désignation du bien 4
II. Présentation de la parcelle 5
A. Situation du bien 5
B. Environnement du bien 6
C. Descriptif du bien 6
1. Etat actuel 7
2. Limites de terrain 9
3. Réseaux divers 10
D. Risques naturels et technologiques 11
E. Règles d'urbanisme applicables au bien et au projet 11
F. Servitudes et règlementations 13
III. Procédure de la mise en concurrence 13
A. Objectifs du projet 13
B. Profil des candidats attendus 14
C. Documents remis aux candidats 14
D. Conditions générales de recevabilité des candidatures 14
1. Pièces à remettre 14
2. Organisation des visites 15
3. Confidentialité 16
E. Remise des candidatures 16
1. Remise du dossier de candidature 16
2. Date limite de réception des candidatures 16
IV. Choix de l'offre retenue 17
A. Critères de jugement des offres 17
B. Possibilités d'interruption et/ou de relance de la procédure 17
C. Choix définitif de la candidature retenue 17
V. Conditions de la vente 18
A. Garantie du vendeur 18
B. Engagements de l'acquéreur 18
C. Conditions suspensives 20
1. Au profit de l'acquéreur 20

2. Au profit du vendeur 20
D. Assurance 20
E. Paiement du prix de vente, des taxes et frais 20
F. Prise en possession des lieux 21
VI. Annexes 21

I. Objet de l'appel à candidatures

A. Mode de la consultation

La Ville de Sartrouville lance une mise en concurrence auprès d'acquéreurs potentiels dans le cadre de la vente amiable d'un bien lui appartenant au n°81 rue du Président Roosevelt à Sartrouville et nécessitant la mise en œuvre d'une rénovation lourde voire la destruction suivie d'une reconstruction complète de l'ensemble immobilier le constituant.

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 concessions et les marchés publics. Ainsi, la Ville a le libre choix de la procédure qu'elle souhaite mettre en place, dans le cadre d'une vente de gré à gré.

La consultation est organisée par :

Ville de Sartrouville
Direction de l'Aménagement Urbain - Service Immobilier
2 rue Buffon – BP 275
78506 SARTROUVILLE
Téléphone : 01.30.86.84.55
Email : urba@ville-sartrouville.fr

Cette direction tient à disposition le cahier des charges et ses annexes. Dossier consultable sur le site internet de la Ville de Sartrouville dans la rubrique « Votre Mairie » : https://www.sartrouville.fr/vivre-a-sartrouville/urbanisme/

En cas d'acceptation de l'offre d'achat, l'acte constatant la vente du bien sera rédigé par un notaire choisi par la Ville de Sartrouville et aux frais de l'acquéreur. Le candidat retenu pourra également se faire représenter par son propre notaire s'il le souhaite.

B. Designation du bien

Références cadastrales	Adresse	Contenance cadastrale	Nature	Statut
AW560	81 rue du Président Roosevelt 78500 SARTROUVILLE	239 m²	Terrain bâti	Libre

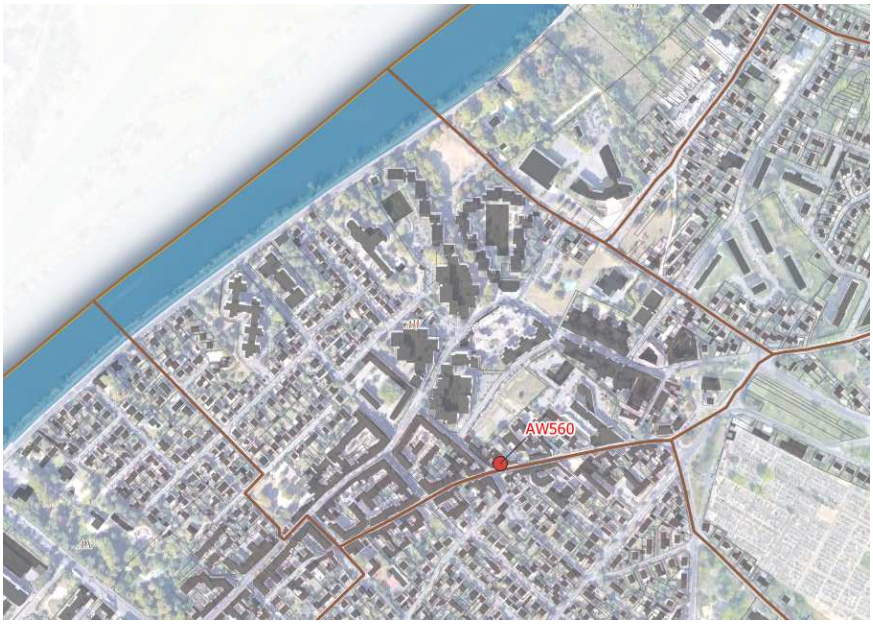
II. Présentation de la parcelle

A. SITUATION DU BIEN

La parcelle bâtie AW560 est située au 81 rue du Président Roosevelt à Sartrouville, en plein cœur du quartier résidentiel du Vieux-Pays.

Plan de situation de la parcelle AW560 sur la commune de Sartrouville

Plan de situation de la parcelle AW560 au sein de la section AW



B. ENVIRONNEMENT DU BIEN

La parcelle bâtie AW560 est proche de toutes commodités.

Elle bénéficie d'une excellente desserte en bus avec un accès immédiat à la ligne 1 et proche des lignes 272, 9, 30-05, 25 et 26, qui relient la Gare de Sartrouville, à moins de 10 minutes, à la Gare d'Argenteuil en desservant entre autre le terminus du T2 à Bezons en moins de 30 minutes ou les gares Transilien du Val d'Argenteuil (ligne J) en à peine 20 minutes.

La parcelle AW560 profite également des commerces de proximité de la place Nationale (boulangerie, pharmacie, supérette) et de la rue de Stalingrad, ainsi que de ceux de l'avenue Jean Jaurès (dont le projet de déménagement du magasin Auchan).

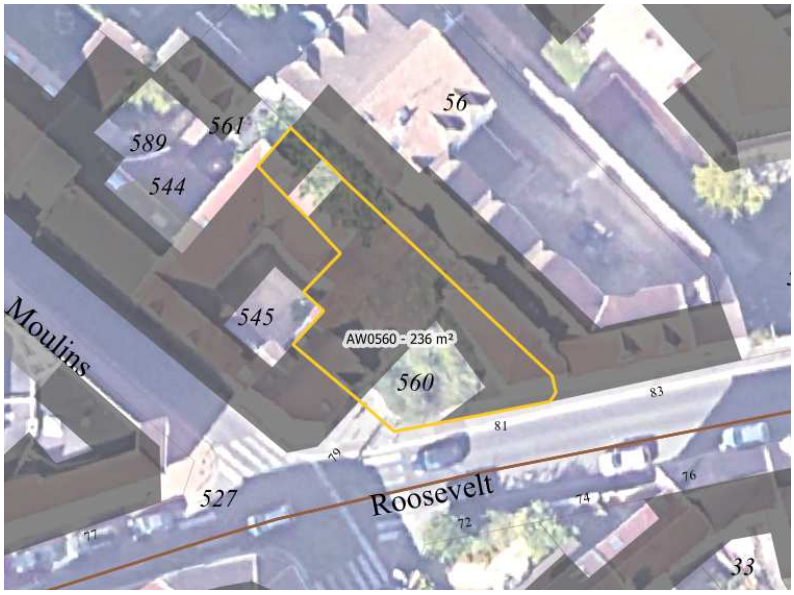
Cette adresse est idéalement située à proximité immédiate de plusieurs crèches et groupes scolaires (Turgot, Sévigné, La Fontaine, groupe scolaire du Vieux-Pays en construction pour une livraison en 2027-2028, école privée sous contrat Saint-Martin, établissements hors contrat Cour du Château et Cour Charles Péguy), près du collège Louis Paulhan, et de plusieurs aires de jeux (Square de la Fête et Parc du Dispensaire) ; elle sera idéale pour une famille avec enfants.

Pour les sportifs, les bords de Seine sont facilement accessibles à pied, et le Parc Gagarine situé à quelques minutes offre une multitude de possibilités avec toutes ses installations sportives (terrains de football, piste d'athlétisme, skate-park, tennis-club, beach-volley, etc.) pour certaines en libre accès.

C. DESCRIPTIF DU BIEN

La parcelle bâtie AW560 est un terrain d'environ 239 m² sur lequel sont édifiés deux bâtiments de 180 m² environ autour de deux cours, libre de toute occupation.

Plan de situation rapproché de la parcelle AW560



1. Etat actuel

L'ensemble immobilier est constitué d'une maison d'habitation séparée en 2 parties non communicantes, construite dans les années 1900.

D'après le titre, cette propriété comprend :

- 1- Un principal corps de bâtiment en R+2 ayant pignon sur rue, et façade sur la cour, élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée divisé en une salle, une cuisine, d'un premier étage divisé en deux chambres, grenier au-dessus. L'emprise au sol est de 40 m², soit une superficie habitable estimée à 40 m² x 3 niveaux (R+2) x 85% = 102 m².

- 2- Devant ce bâtiment, une cour pavée avec porte charretière sur la rue.

- 3- A l'angle du bâtiment principal et de la rue, de petit appentis.

- 4- Au fond de la cour, face à la rue, un grand bâtiment comprenant un hangar ouvert avec grenier au-dessus et un cellier avec deux chambres au-dessus. La superficie est estimée à environ 78 m². Derrière le cellier, et à la suite, se trouve une courette qui donne accès à un autre appentis, non visitable en l'état.

L'ensemble est dans un état de délabrement avancé suite à une précédente occupation :

- Une accumulation de déchets est présente dans toutes les pièces de la maison, de la grange, des appentis et des cours extérieures.

- La toiture et la charpente ont subis de graves dommages en raison de la végétation, des intempéries, et du manque d'entretien.

- Les fenêtres sont quasiment toutes cassées et, dans tous les cas, inopérantes.

- Des fissures importantes sont visibles en façade et à l'intérieur du bien.

- Des parties de planchers sont pendants, suite aux infiltrations, et menacent de s'effondrer.

- Le mur qui soutenait un linteau de porte à l'arrière du bâtiment comprenant le hangar s'est éboulé, entrainant un risque d'écroulement non mesurable.

- L'état d'abandon du bien entraîne la présence de nombreux nuisibles (volatiles et rongeurs).

Compte-tenu de l'encombrement et de l'impossibilité de circuler librement dans les différentes pièces, il est impossible de dire s'il existe une cave sous le bâtiment principal dont le rez-de-chaussée est accessible en montant quelques marches ou sous le bâtiment abritant le hangar. Cela n'apparaît pas dans le titre de propriété, mais certaines propriétés anciennes du quartier ont des caves voutées.

Il y a probablement un puits tout au fond de la deuxième cour, au-delà de l'appentis non visitable, mais il est impossible de confirmer s'il est sur la parcelle mise en vente et d'en connaître son état sans avoir désencombré les lieux auparavant.

Quelques photos de l'état de l'ensemble immobilier

L'état général de l'ensemble immobilier est tel qu'il présente certainement des risques pour la sécurité des biens (les deux bâtiments, les appentis, et les immeubles voisins) et des personnes (qui y pénètrent ou qui pourraient être amenés à y intervenir).

L'acquéreur fera son affaire personnelle de cet état de délabrement et d'encombrement en prenant les lieux en l'état au jour de la vente.

En outre, il prendra à sa charge financière et sous sa seule responsabilité toutes les mesures conservatoires, les interventions de désencombrement et les interventions de remise en état, qu'elles soient prévisibles au moment de son offre ou rendues nécessaires au cours de son futur chantier.

Pour information, un véhicule se trouve dans la cour principale et il ne peut pas être évacué tant que le portail n'est pas démonté. **La Commune de Sartrouville, notamment la Police Municipale, s'occupera de l'enlèvement de ce véhicule dès que l'acquéreur retenu aura commencé ses travaux.**

Véhicule présent dans la cour

2. Limites de terrain

Sur la partie avant en limite du domaine public, la clôture est en mauvais état en raison de végétation ayant poussé dans les interstices. Le portail n'est plus utilisable. A noter la présence de deux coffrets concessionnaires de part et d'autre de l'entrée qui empêchent tout déplacement de l'entrée charretière.

***Etat du mur et présence de coffrets de part et d'autre du portail* - *La végétation a été coupée depuis.**

Si l'acquéreur souhaite impérativement le déplacement de ces coffrets, il prendra lui-même contact avec les concessionnaires concernés et assumera financièrement le coût des travaux correspondants, étant précisé ici que le service Voirie de la Ville de Sartrouville devra au préalable valider le nouvel emplacement envisagé et qu'il n'est à ce jour aucunement confirmé qu'un déplacement puisse être possible techniquement.

Le bâtiment principal est implanté sur la limite latérale droite (1).

Le bâtiment abritant le hangar est implanté sur 2 limites de propriétés (2).

Au fond de la parcelle, au niveau de la courette, il est impossible de voir ce qui constitue les limites au niveau de l'appentis (3).

1-

2-

3-

La Ville de Sartrouville a commandé un bornage auprès d'un géomètre-expert, mais l'intervention n'est pas réalisable tant que le bien n'est pas désencombré et mis en sécurité. Cette intervention pourra être réalisée aux frais de la Ville, après la signature de l'acte de vente, si l'acquéreur le souhaite.

3. Réseaux divers

L'ensemble immobilier a été équipé de l'électricité et de l'eau potable. Aucun repérage des réseaux n'a pu toutefois être réalisé.

Il appartient à l'acquéreur de procéder à toutes les demandes de consignation et/ou de suppression de branchement en amont de ses travaux.

Tous les raccordements aux nouveaux réseaux seront à la charge de l'acquéreur (démarches auprès des concessionnaires, paiement des travaux y compris renforts éventuels sur les réseaux existants).

D. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le portail gouvernemental Géorisques permet de vérifier les risques identifiés pouvant concerner une adresse donnée.

https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/

Le rapport de risques de la parcelle AW560 est joint au présent cahier des charges.

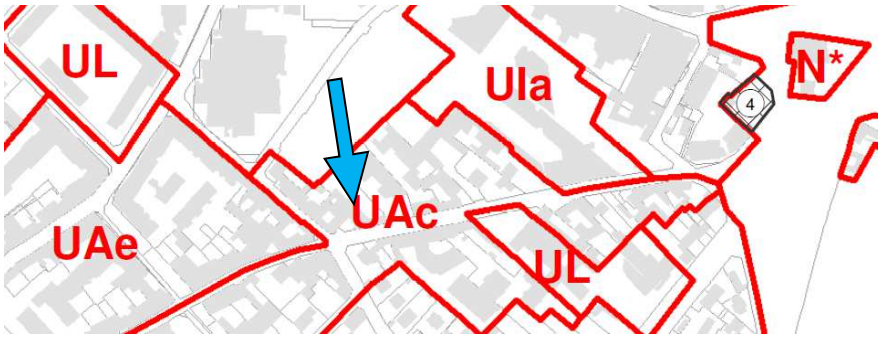
Tous les diagnostics et sondages avant travaux seront à la charge exclusive de l'acquéreur, l'ensemble immobilier étant dans l'état actuel inaccessible. La Ville de Sartrouville ne pourra malheureusement pas fournir les diagnostics normalement prévus dans le cadre d'une vente.

E. REGLES D'URBANISME APPLICABLES AU BIEN ET AU PROJET

Les éléments relatifs aux dispositions d'urbanisme sont les suivants :

- Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 21/09/2006 et modifié le 15/04/2021.
- Le bien est situé en zone UAc du PLU.
- La parcelle AW560 est notamment située dans un périmètre de servitude d'utilité publique (secteur soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en raison de sa proximité avec l'église Saint-Martin).

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



La zone UAc couvre plusieurs entités urbaines qui ont des caractéristiques de centre de ville ou de quartier, ayant conservé leurs caractéristiques de centre ancien comme dans le Vieux-Pays. Ce quartier se compose d'un bâti de forme traditionnelle, implanté en continu le long des rues, dont les hauteurs varient d'un à deux étages au-dessus du rez-de-chaussée. Des constructions récentes sont venus remplacer certains bâtis anciens, mais tout en conservant des hauteurs réduites.

Les principales règles applicables sont les suivantes :

- Art. 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

    - A l'alignement ou à la limite de l'emprise publique.
    - En cas de retrait, avec une marge minimale de 0,50m.
- Art. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
    - Dans la profondeur de 10m par rapport à l'alignement, sur les deux limites séparatives.
    - Au-delà des 10 m, possible sur une limite mais en retrait de l'autre
    - Marge de recul par rapport aux limites séparatives égale à la hauteur de l'égout et au minimum de 8m en cas de vues directes, égale à la moitié de la hauteur de l'égout et au minimum de 4m sans vues directes.
- Art. 9 – Emprise au sol des constructions : non réglementé.
- Art. 10 – Hauteur maximale des constructions :
    - 11m.
    - En présence d'une façade protégée, en cas de démolition totale ou partielle et de sa reconstruction, hauteur de l'existant sur une profondeur de 15m.
- Art. 12 – Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement :
    - En cas d'impossibilité de réaliser sur la parcelle, obtention d'une concession à long terme dans un parc public (sachant qu'il n'y en a pas dans le secteur) ou acquisition de places dans un parc privé.
    - Lors de toute modification de bâtiments existants, réaliser le nombre de places correspondant aux besoins supplémentaires.
    - En cas de changement de destination ou de nature d'activité, réaliser le nombre de places répondant aux besoins engendrés.
    - Dimensions standard d'une place : 2,50m sur 5m avec un dégagement de 6m.
    - Pour un seul logement : 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
    - Pour plusieurs logements : surface affectée au stationnement = 50% de la surface de plancher affectée au logement avec un minimum de 1,5 places par logement (en prenant comme base 25m² par place).
    - Dans le cas des résidences pour étudiants ou de logements sociaux : 1 place par logement.
- Art. 13 – Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :
    - Espaces libres et délaissés des aires de stationnement à planter ou avec un aménagement paysager végétal.
    - 1 arbre de haute tige pour 100m² de terrain libre
    - Au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement en surface.

Ces prescriptions n'est qu'un bref résumé ; elles ne sont pas exhaustives. La copie de la réglementation relative au zonage figure en annexes du présent cahier des charges.

L'ensemble du PLU en vigueur est téléchargeable sur le site internet de la Ville de Sartrouville : https://www.sartrouville.fr/vivre-a-sartrouville/urbanisme/le-plan-local-durbanisme/

Il appartient à tous les candidats de vérifier l'ensemble des règles en vigueur et des contraintes qui en découlent. Tout projet ne respectant pas le règlement du PLU sera écarté d'office.

La Ville de Sartrouville informe qu'une modification du PLU est en cours de procédure et que des règles mineures seront adaptées dans le courant de l'année 2025. Ce secteur est concerné par des modifications dans l'article 11 portant sur l'aspect extérieur des constructions, dans l'article 12 qui concerne le stationnement et dans l'article 13 qui concerne les espaces verts.

F. SERVITUDES ET REGLEMENTATIONS

Il appartient à chacun des candidats de se renseigner sur toutes les règlementations susceptibles d'impacter le projet et notamment l'équilibre financier de l'opération.

III. Procédure de la mise en concurrence

A. OBJECTIFS DU PROJET

Par la mise en vente de ce bien, la Ville de Sartrouville souhaite retenir un projet :

- Créant un ou plusieurs logements.
- Prévoyant la mise en sécurité, la rénovation intégrale et la remise aux normes (techniques et thermiques) de l'ensemble immobilier en cas de maintien des constructions existantes.
- Prévoyant une volumétrie et une esthétique urbaine s'intégrant pleinement dans le secteur du Vieux-Pays en cas de démolition et reconstruction partielle ou totale.
- Respectant strictement le règlement du PLU en vigueur, étant ici rappelé que tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en raison du périmètre de sauvegarde.
- Limitant l'impact environnemental, en préservant si possible au maximum les constructions existantes et en proposant une revégétalisation partielle des espaces libres non bâtis.

La Ville de Sartrouville étudiera la proposition tant d'une famille pouvant justifier les motivations d'un tel projet de réhabilitation que d'un marchand de biens plus habitué à ce type de chantier, à condition que les candidats fassent valoir et apportent des preuves par tous les moyens de leur capacité financière et technique à réaliser l'opération d'acquisition et les travaux envisagée.

L'objectif in fine de la Ville de Sartrouville est de sortir de la vacance ce bien en remettant sur le marché un ou plusieurs logements créés, ainsi que de retrouver un ensemble immobilier rénové et esthétique ne posant plus de désagréments pour le voisinage.

B. PROFIL DES CANDIDATS ATTENDUS

La consultation est ouverte à toute personne physique ou morale présentant les garanties de solvabilité requises.

Les candidats doivent présenter une offre permettant d'apprécier la solidité de leur dossier, leurs références et leur motivation.

La participation à la consultation implique l'acceptation sans réserve d'aucune sorte de toutes les conditions fixées par la Ville de Sartrouville dans le présent cahier des charges.

La commission technique qui analysera les offres rassemblera des élus et des membres des services de la Ville de Sartrouville.

C. DOCUMENTS REMIS AUX CANDIDATS

- Le présent cahier des charges d'appel à candidatures
- Un plan de cadastre
- Un certificat d'urbanisme
- Le règlement du PLU – Zone UAc
- Le rapport de risques « Géorisques » de la parcelle

D. CONDITIONS GENERALES DE RECEVABILITE DES CANDIDATURES

1. Pièces à remettre

Les candidats devront remettre, selon les modalités détaillées au point **E. « REMISE DES CANDIDATURES »**, un dossier contenant les pièces ci-après :

- Le présent règlement daté, signé et précédé de la mention « lu et approuvé ».
- Une fiche de présentation du candidat (personne physique ou morale), et, le cas échéant, de toutes personnes concernées par l'acquisition :
    - Pour toutes les personnes physiques :
        - Identité complète : Nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, numéro(s) de téléphone, adresse(s) email, profession, situation de famille (régime matrimonial ou PACS le cas échéant).
        - Copie recto verso de la (ou des) carte(s) nationale(s) d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.
    - Pour les personnes morales :
        - Extrait KBIS, SIRET, Statuts à jour, état des endettements et présentation de l'entreprise.
        - Portfolio de réalisations récentes et/ou références ou recommandations.

- Une lettre de motivation indiquant le cadre dans lequel l'achat de ce bien est envisagé :
    - Raisons pour lesquelles le candidat souhaite acquérir ce bien à Sartrouville.
    - Descriptif du projet.
    - Modes de financement de l'opération (acquisition et travaux).
    - Justificatifs des capacités financières.
    - Délais envisagés.
    - Etc.
- Un plan (possible sur la base du fond de plan du cadastre) comportant une échelle ainsi qu'un croquis représentant graphiquement la future construction et permettant d'apprécier l'implantation envisagée et les éventuelles modifications de volumes existants.
- En cas de modification architecturale de l'ensemble immobilier, si possible une vue en perspective ou une vue de façade, ou au moins un descriptif écrit des modifications envisagées.
- Une notice explicative faisant notamment ressortir la programmation (m² SDP, nombre de logements, nombre et caractéristiques des places de stationnement, description des travaux, choix des matériaux envisagés, budget prévisionnel détaillé des travaux, etc.).
- Si possible, portfolio de projets déjà réalisés par le candidat et/ou références ou recommandations.
- Le plan de financement prévisionnel pour l'ensemble de l'opération.
- Le planning prévisionnel du projet de l'offre faite à l'achèvement des travaux.
- Un courrier d'engagement avec une proposition financière datée et signée indiquant les éventuelles conditions suspensives souhaitées.

Les candidats doivent en particulier faire valoir et apporter les preuves par tous les moyens de leur capacité financière à réaliser l'opération d'acquisition envisagée.

En sus des informations figurant dans le présent cahier des charges et ses annexes, les candidats pourront procéder à toutes les investigations qu'ils estimeront nécessaires et suffisantes pour établir leur offre en toute connaissance de cause sous réserve qu'elles ne portent pas préjudice à la Ville de Sartrouville.

Les candidats renoncent par avance à rechercher la responsabilité de la Ville de Sartrouville quant à la qualité et/ou exhaustivité de l'information communiquée.

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.

Les candidats feront leur affaire personnelle des défraiements engagés par eux et auprès de tous leurs sous-traitants (maîtres d'œuvre) sans pouvoir en aucune façon en demander le règlement ou le remboursement à la Ville de Sartrouville.

2. Organisation des visites

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

Service Immobilier
Email : urba@ville-sartrouville.fr

Ils doivent notamment indiquer l'identité des visiteurs et leur nombre.

3. Confidentialité

Toutes les informations transmises par la Ville de Sartrouville relatives au projet visé par le présent document font l'objet d'une obligation de confidentialité.

Les candidats et leurs conseils 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.

E. REMISE DES CANDIDATURES

1. Remise du dossier de candidature

Afin d'assurer une parfaite équité de traitement entre les candidats, le dossier de candidature sera envoyé par pli recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Ville de Sartrouville
Direction de l'Aménagement Urbain
Service Immobilier
2 rue Buffon – BP 275
78 500 SARTROUVILLE

L'offre de candidature sera placée dans une seconde enveloppe cachetée à l'intérieur de la première et portant les mentions suivantes :

NE PAS OUVRIR
Direction de l'Aménagement Urbain
Service Immobilier
OFFRE POUR L'ACQUISITION DU BIEN « 81 rue du Président Roosevelt »

Cette deuxième enveloppe contiendra l'ensemble des documents visés ci-dessus ainsi que l'offre de prix. La proposition d'achat sera rédigée exclusivement et entièrement en langue française. Elle doit être datée et signée par les candidats.

2. Date limite de réception des candidatures

Les candidatures contenant les offres sont à déposer au plus tard le **mercredi 30 juillet 2025 à 17h00**.

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

L'offre de contracter des candidats, qui comprend les éléments essentiels du contrat, 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, au plus tard le **vendredi 12 septembre 2025**.

IV. Choix de l'offre retenue

A. CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES

La Ville de Sartrouville évaluera les candidatures par pertinence sur la base des critères ci-dessous, après vérification de leur conformité au programme de la consultation :

- Nature et qualité du projet envisagé (programme, le cas échéant projet architectural, prise en compte du patrimoine et de l'environnement, prise en compte des règles et contraintes du PLU, etc.).
- Expertise et expérience du candidat dans la rénovation de biens similaires. *NB : Cette capacité peut être sous-traitée à une tierce personne, mais dans le cas échéant, l'entreprise ou le maître d'œuvre accompagnant le candidat devra avoir fait l'objet d'une présentation détaillée dans l'offre remise.*
- Montant financier de l'offre d'acquisition.
- Capacité du candidat à financer l'ensemble du projet (acquisition + travaux).
- Délai envisagé entre la signature de l'acquisition et l'achèvement des travaux.
- Présence ou non de conditions suspensives.

B. POSSIBILITES D'INTERRUPTION ET/OU DE RELANCE DE LA PROCEDURE

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

C. CHOIX DEFINITIF DE LA CANDIDATURE RETENUE

La Ville de Sartrouville choisira librement l'offre retenue.

Tous les candidats non retenus seront avertis par courrier simple de la décision prise par la commission concernant leur projet.

Le candidat retenu sera personnellement contacté par tous moyens pour poursuivre les démarches de cession.

En cas de désistement du candidat retenu ou de non-réponse de sa part dans un délai raisonnable (un mois suite à l'envoi d'un courrier de relance en LRAR par la Ville), la Ville de Sartrouville pourra librement décider de recontacter un candidat non retenu, ou de relancer une nouvelle consultation, ou de différer la mise en vente du bien.

Pour entériner l'acception de l'offre du candidat retenu, une délibération sera présentée au prochain Conseil municipal programmé afin d'autoriser Monsieur le Maire à signer toute promesse de vente et l'acte authentique à venir, et d'autoriser le futur acquéreur à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme.

V. Conditions de la vente

A. Garantie du vendeur

La vente sera faite sans autre garantie que la garantie d'éviction.

Le vendeur ne garantit pas le contenu des plans contenus dans le dossier d'information établi sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

La cession de cet ensemble immobilier est consentie dans son état de délabrement et d'encombrement au jour de la vente et sans production des diagnostics habituels en raison de l'inaccessibilité et l'insécurité des lieux. Aussi, la Ville de Sartrouville ne pourra pas s'exonérer de la garantie des vices correspondante, en conformité de l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Au regard des désordres présents, la Ville ne garantit ni la solidité des éléments de structure (fondations, murs porteurs, poutres, charpente, escaliers…) ni la conformité des réseaux.

B. Engagements de l'acquereur

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 bien vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Pour rappel de ce qui a été précédemment écrit dans le présent cahier des charges, l'acquéreur fera son affaire de tous les désordres connus à la signature de l'acte authentique de vente et découverts après le désencombrement des lieux ou au cours de son chantier.

Il prendra à sa charge financière toutes les études et tous les travaux nécessaires à la réhabilitation du bien, et assumera toutes les démarches auprès des concessionnaires concernés pour la sécurité des travaux et la conformité ultérieure du ou des logements créés.

Ces désordres constructifs étant susceptible d'entrainer un risque en terme de sécurité lors des opérations de déblaiement et de travaux, l'acquéreur sera le seul responsable dans l'évacuation des zones à risque potentiel et prendra à sa charge et sous son entière responsabilité toutes les mesures nécessaires pour étayer ou sécuriser le bien tant lors de la mise en œuvre de la phase préparatoire du chantier que pendant toute la durée des travaux.

De même, l'ensemble immobilier étant imbriqué avec des immeuble mitoyens anciens et la situation n'étant pas évaluable dans l'état actuel de vétusté et d'encombrement du bien, l'acquéreur prendra à sa charge et sous son entière responsabilité toutes les mesures nécessaires pour éviter des préjudices et/ou nuisances aux riverains immédiats.

En outre, il est fortement conseillé de prendre une police d'assurance pour les travaux, et une dommage-ouvrage pour cette opération, ainsi que d'avoir recours à un référé préventif ou un constat d'huissier en amont du chantier.

Enfin, deux armoires de télécommunication étant actuellement implantée contre la clôture donnant sur rue, l'acquéreur devra prévoir un projet ne nécessitant aucune modification de ces ouvrages, ou, dans le cas contraire, l'acquéreur assumera les démarches auprès du concessionnaire et les conséquences financières qui découlent de sa demande.

En produisant une offre d'acquisition auprès de la Ville de Sartrouville, le candidat s'engage, s'il est retenu, en tant qu'acquéreur, à :

- **Déposer, dans un délai maximum de 4 mois à compter de la signature de la promesse de vente, un dossier complet au sens du code de l'urbanisme demandant l'autorisation d'urbanisme pour le projet pour lequel il a été retenu.**
- **Assumer seul, sous son entière responsabilité et à ses frais exclusifs, dans un délai maximum de 2 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente, le débarrassage et le tri des encombrants, que la suppression et l'évacuation de la végétation ayant poussé à différents endroits de l'ensemble immobilier, le déblaiement et le traitement des déchets liés à ce désencombrement.**
- **Assumer seul, sous son entière responsabilité et à ses frais exclusifs, dans un délai maximum de 4 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente, la sécurisation et la consolidation des murs, des planchers intérieurs et des toitures.**
- **Rénover l'ensemble immobilier selon les règles de l'art.**
- **Livrer des installations et équipements en conformité avec les normes en vigueur, visant une amélioration de la performance énergétique du bâtiment (isolation, équipements économes en énergie etc.), une valorisation de l'aspect architectural et esthétique de l'ensemble immobilier, un respect des normes environnementales et de durabilité.**

C. CONDITIONS SUSPENSIVES

Après l'approbation de la délibération municipale, une promesse de vente pourra être signée entre le candidat retenu et la ville de Sartrouville pour fixer les délais de l'opération et les conditions suspensives dans l'intérêt des parties.

1. Au profit de l'acquéreur

Lors de la candidature, les candidats pourront émettre des conditions suspensives à leur offre, notamment liées à l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours.

Pour rappel, la proposition faite devra se baser sur un prix d'acquisition net, sans clause liée aux surcoûts générés par d'éventuelles études de sol, portées à la charge de l'acquéreur.

2. Au profit du vendeur

La Ville de Sartrouville indiquera en particulier comme conditions suspensives :

- Que la demande d'autorisation d'urbanisme déposée en mairie corresponde au projet pour lequel le candidat a été retenu.
- Que l'acte authentique de vente intervienne au maximum 12 mois après la signature de la promesse de vente, mais qu'une prolongation pourra éventuellement être accordée par la Ville de Sartrouville en cas de recours non purgés.

D. ASSURANCE

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

En outre, il est fortement conseillé de prendre une police d'assurance pour les travaux et une dommage-ouvrage pour cette opération de réhabilitation voire destruction/reconstruction, ainsi que d'avoir recours à un référé préventif ou un constat d'huissier en amont du chantier.

E. PAIEMENT DU PRIX DE VENTE, DES TAXES ET FRAIS

La cession aura lieu par acte notarié au profit de l'acquéreur désigné, avec la participation du notaire choisi par la Ville.

Le paiement interviendra lors de la signature de l'acte authentique.

Le prix d'acquisition est payé comptant en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente, par virement bancaire.

La taxe foncière sera également remboursée par l'acquéreur au vendeur au prorata temporis sur la base de l'avis reçu l'année précédente si l'avis de l'année en cours n'a pas encore été reçu.

Tous les frais accessoires (notaire, géomètre, expert, taxes, publicité foncière, etc.) se rapportant à cette vente seront supportés par l'acquéreur.

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

F. PRISE EN POSSESSION DES LIEUX

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. Il supportera toutes éventuelles servitudes actives comme passives.

Dans la journée suivant la vente, la Ville de Sartrouville enlèvera le cadenas communal fermant le terrain en présence du nouveau propriétaire.

VI. Annexes

Annexe 1 : Plan de cadastre

Annexe 2 : Certificat d'urbanisme

Annexe 3 : Règlement du PLU - Zone UAc

Annexe 4 : Rapport de risques « Géorisques » de la parcelle