

**AVIS D'APPEL OUVERT A
CANDIDATURES**

**Cession avec charges d'un terrain bâti
appartenant à la Ville de LAGNY-SUR-MARNE**

**TERRAIN BATI SITUE
6 RUE DU CHEMIN DE FER
A LAGNY-SUR-MARNE (77400)**

16 Novembre 2022

Modalités de présentation des offres d'acquisition

1- Objet de l'appel à candidatures

Les Communes n'ont pas l'obligation de mise en concurrence préalablement à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé. Toutefois, elle a souhaité mettre en œuvre une consultation afin de mettre en vente un terrain lui appartenant.

La Commune entend ainsi céder un terrain bâti, sis 6 Rue du Chemin de Fer.

Ce terrain, de par sa localisation centrale et sa proximité avec les bords de la Marne, présente un enjeu particulier de développement. Ainsi la Ville a donc décidé de définir par le présent cahier des charges les conditions de cette cession.

L'objectif de cette cession étant, conformément aux règles d'urbanisme applicables, la réalisation sur le terrain d'un immeuble à usage mixte comportant 4 logements collectifs en accession et une cellule commerciale de type « Restaurant-Brasserie » afin de compléter l'offre de restauration et de logement dans ce secteur.

En effet, la Municipalité poursuit son objectif de mettre en valeur les bords de Marne et son centre-ville à travers une dimension touristique, commerciale et de loisirs. Dans cette optique, plusieurs projets ont été réalisés :

- Rénovation du square Paul Tessier, aménagement du Quai Saint-Père ;
- Réfection de la rue du chemin de Fer ;
- Création d'une halte fluviale en 2004 ;
- Création d'un embarcadère en 2006 ;
- Déplacement de l'Office de tourisme du centre-ville vers les bords de Marne en 2009 ;
- Prémption du local commercial « Chez Raymond » pour installation d'une brasserie ;
- Animations récurrentes telles que le Feu d'artifice, la Fête de la Marne, etc...

A. Modalité 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 terrain.

La consultation est organisée par la Ville de Lagny sur Marne – Direction Aménagement et Urbanisme.

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 : [Lagny-sur-Marne Enquêtes publiques – Foncier](#).

Toute personne morale ou physique intéressée pourra déposer une offre, dans le respect des formes et délais précisés ci-après.

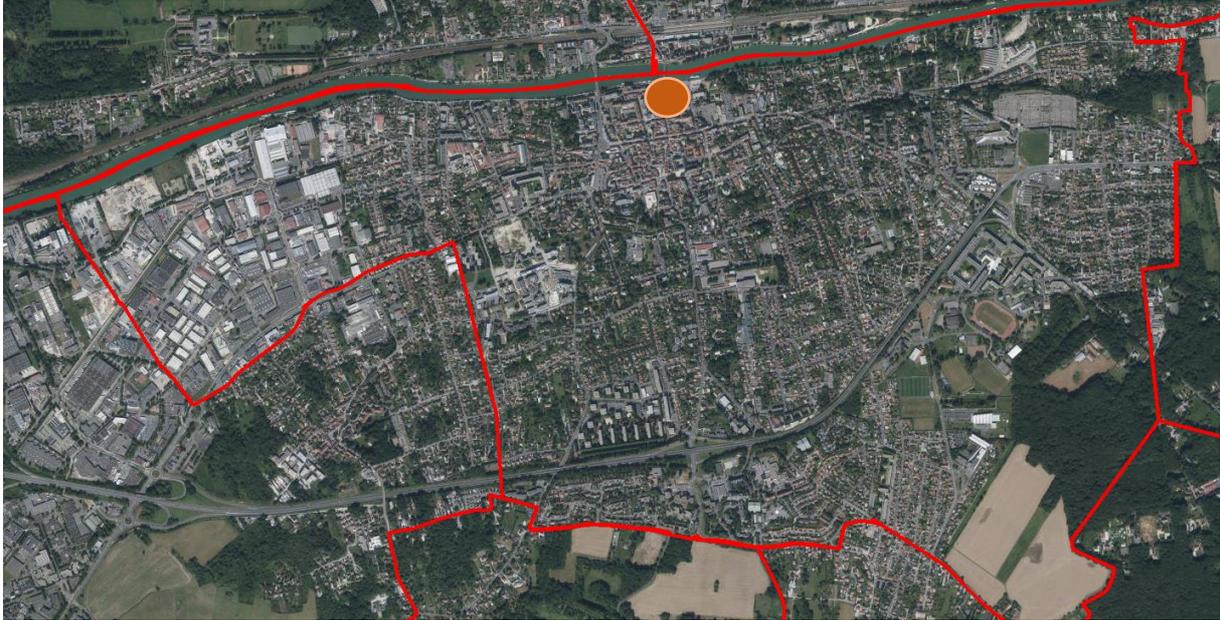
B. Désignation du bien

Ce terrain, situé à Lagny-sur-Marne au 6 Rue du Chemin de Fer, contient aujourd'hui un immeuble comportant un appartement et un local commercial. Ce bâtiment à vocation à être démoli.

Ce terrain bénéficie d'une situation idéale. Il se situe dans le centre-ville commerçant de la Ville, en bordure de Marne et à 3 minutes à pied de la Gare « Lagny-Thorigny » desservi par la ligne P du Transilien permettant d'accéder en Paris (Gare de l'Est) en 24 minutes.

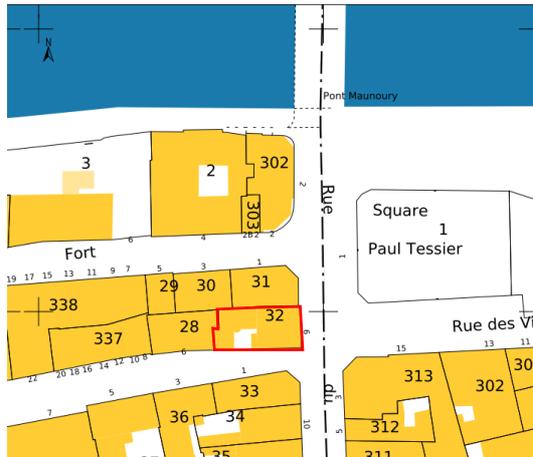
La superficie totale du terrain, cadastré section AK 32, est de 110 m². Le terrain est cédé viabilisé.

1 - Plan de situation



3

2- Extrait cadastral



C. Situation d'occupation

Le terrain est composé d'un bâtiment libre de toute occupation ou location.

D. Servitudes

La Ville précise qu'à sa connaissance, le terrain vendu n'est grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de leur situation naturelle ou des plans d'aménagement et d'urbanisme.

E. Urbanisme

Ce terrain bâti est situé en zone UAa1 du Plan Local d'Urbanisme et en zone A du Site Patrimonial Remarquable approuvés le 13 septembre 2018.

La Commune a d'ores et déjà obtenu le 27/04/2022 un permis de construire permettant la démolition du bâtiment existant et la réalisation d'un immeuble comportant 4 logements collectifs librement commercialisés par le candidat (290 m² de SDP) et d'une cellule commerciale de type Restaurant en RDC et R+1 de l'immeuble (121 m²).

Les pièces suivantes sont annexées au présent cahier des charges :

- Extrait des plans de zonage et des règlements du Plan Local d'Urbanisme (zone UA) et du Site Patrimonial Remarquable (secteur A),
- Permis de construire PC 077 243 21 00076 délivré le 27/04/2022.

F. Diagnostics

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

La ville a fait réaliser deux études qui pourront être communiquées, sur demande, aux candidats :

- Etude de sol type G2 AVP réalisée par SEFIA en février 2017,
- Rapport d'assistance technique réalisé par APAV en juin 2016.

G. Conditions de cession

✓ Cession avec charges

La présente vente sera réalisée sous la forme d'une cession avec charges puisque la Commune souhaite récupérer la propriété du lot correspondant à la coque commerciale une fois la construction de l'immeuble terminée. Cette coque commerciale destinée à accueillir une activité de restauration devra disposer des installations techniques permettant son exploitation (extractions/ventilations, eau, électricité,...).

✓ 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 précisé qu'aucun diagnostic de l'état du sol et du sous-sol, autre que l'étude de sol G2 précitée, ne sera fourni par la Commune.

✓ L'acquéreur prend le bien dans l'état où il se trouve, sans aucun recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit.

Le candidat est réputé avoir apprécié toutes les conditions d'exécution du projet et avoir pris connaissance et être informé de toutes les conditions matérielles et juridiques du bien cédé et de toutes les sujétions et servitudes de toute nature dont ce dernier pourrait être grevé.

Il reconnaît s'être entouré de tous conseils et avoir pris tous renseignements complémentaires éventuels auprès des services intéressés.

Il fera son affaire des démolitions des constructions existantes situées sur la parcelle AK 32. Il prendra à sa charge, sans pouvoir se retourner contre la commune, tous les frais de mise à la décharge autorisées des matériaux et de dépollution éventuelle du site et du bâtiment ainsi que les dévoiements éventuels des réseaux.

Il s'engage à s'assurer contre l'incendie et autres risques et à assumer tous les impôts, taxes et charges de toute nature.

Le transfert de propriété ainsi que l'entrée en jouissance, auront lieu à la signature de l'acte authentique de vente.

- ✓ 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.
- ✓ La signature définitive de l'acte de vente devra intervenir au plus tard le 30 juin 2023.
- ✓ La maîtrise d'œuvre sera assurée par le cabinet AUSIA.

5

2- 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 :

- ✓ Pour les personnes physiques :
 - Noms, 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 de 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.
- ✓ Pour les sociétés ou autres personnes morales :
 - Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personnes dûment habilitées,
 - Dénomination, capital social, siège social, coordonnées,
 - Statuts à jours 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. Eventuellement, 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 publique 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 dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

3- Organisation de la consultation

A. Indemnité d'immobilisation

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 une indemnité d'immobilisation correspond à 10% de son offre, au moyen d'un virement bancaire sur le compte du notaire de la Ville.

Le versement de cette garantie fera l'objet d'un séquestre en la compatibilité 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 Ville pourra se prévaloir de la caducité de l'offre par simple notification au candidat 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.

B. Organisation de visites

Deux visites seront assurées aux jour et horaires suivants :

- mardi 06 décembre 2022 de 10h à 12h
- jeudi 08 décembre de 14h à 17h.

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.

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 leurs part.

C. Consultation du dossier

Toute information complémentaire se rapportant au terrain ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée au Centre Technique Municipal – Direction Aménagement et Urbanisme.

Les documents peuvent être consultés sur le site internet de la Ville.

D. Confidentialité

Les candidats s'interdisent pour quelque raison que ce soit de mettre en cause la responsabilité de la Commune.

Le simple fait de participer aux visites vaut accord de confidentialité.

S'il devait s'avérer que le candidat dont l'offre est retenue ne puisse signer la promesse de vente, il ne pourrait prétendre à aucun versement d'indemnités qu'elle qu'en soit le motif.

Les candidats renoncent de même à tous droits et actions pouvant résulter de faits antérieurs à leur participation à cette consultation.

4- Modalité d'appel à candidatures

A. 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.

B. Présentation 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).

C. Modalités pratiques de dépôt des dossiers de candidature

La réception des offres contre récépissé s'effectuera auprès du secrétariat de la Direction Aménagement et Urbanisme, aux jours et heures d'ouverture du Centre Technique Municipal, 54 Rue Ampère 77400 LAGNY-SUR-MARNE, du lundi au vendredi de 08h30 à 12h et de 13h30 à 17h (fermeture le jeudi après-midi), par pli cacheté portant la mention

Monsieur le Maire
Pôle Urbanisme et Aménagement
2, place de l'Hôtel de Ville
77400 Lagny-sur-Marne

Dossier de candidature (cession d'un bien immobilier)

NE PAS OUVRIR CE PLI

Le pli pourra également être transmis par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception en libellant l'adresse comme indiqué ci-dessous :

Monsieur le Maire
Pôle Urbanisme et Aménagement
2, place de l'Hôtel de Ville
77400 Lagny-sur-Marne

Dossier de candidature (cession d'un bien immobilier)

NE PAS OUVRIR CE PLI

La date limite de remise des offres est fixée au 30/12/2022 à 12h00.

La date prise en compte pour la participation à cet appel à candidature est la date réelle de réception par la Mairie de Lagny-sur-Marne et non la date d'envoi.

Les dossiers seront acheminés sous la seule responsabilité des candidats.

La Commune ne pourra en aucune manière être tenue pour responsable du dépassement du délai de remise des candidatures. Les frais de transport sont à la charge des candidats.

L'envoi des dossiers de candidature par courrier électronique est exclu et ne pourra faire l'objet d'un récépissé de dépôt.

Tout offre remise en dehors du délai fixé ci-dessus sera considérée comme nulle et ne sera pas étudiée.

D. Délai de validité de l'offre formulée 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.

E. Contenu des propositions et engagements

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

- ✓ La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité et comprendra le prix d'achat du terrain et le prix de vente de la coque commerciale,
- ✓ L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles prévues par des dispositions d'ordre public et aux financements du candidat,
- ✓ Dans cette offre, le candidat agréé expressément le présent cahier des charges, qui est consultable sur le site internet de la Ville de Lagny-sur-Marne,
- ✓ Le candidat doit manifester sa volonté de signer la promesse de vente et l'acte de vente selon le calendrier indiqué.
- ✓ L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.
- ✓ L'offre doit être formulée en euros,

Pour être valable, l'offre doit également contenir :

- ✓ Les modalités précises et détaillées du financement de l'opération par le candidat.
- ✓ Une notice de présentation des choix énergétiques et des procédés constructifs envisagés,
- ✓ Le calendrier de réalisation avec le détail de chaque phase.

Tous les dossiers ne comprenant pas l'intégralité des éléments requis par le présent appel à candidature seront automatiquement éliminés des sélections.

F. 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 économiquement la plus avantageuse,
- la capacité des candidats à respecter leurs engagements issus du présent cahier des charges.

La Commune se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité 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.

5- Renseignements/interlocuteurs/visites

Toutes informations complémentaires se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peuvent être demandées à l'adresse suivante :

Ville de Lagny-sur-Marne
Pôle Urbanisme et Aménagement
2, place de l'Hôtel de Ville
77400 Lagny-sur-Marne
Tel : 01 74 92 12 74
Courriel : direction-urbanisme@lagny-sur-marne.fr

Les services de la Ville se réservent la possibilité de ne pas répondre à une question susceptible de porter atteinte à l'égalité entre les candidats, et de communiquer la question et la réponse apportée à un candidat à l'ensemble des candidats déclarés.

Les visites du bien immobilier seront organisées exclusivement sur rendez-vous et pourront être collectives. Les demandes de visites doivent être effectuées auprès du Pôle Aménagement et Urbanisme dont les coordonnées figurent ci-dessus.