

AVIS D'APPEL OUVERT A CANDIDATURES

**CESSION D'UN BIEN COMMUNAL APPARTENANT
A LA VILLE DE L'HAY-LES-ROSES**

CAHIER DES CHARGES

TERRAIN NON BÂTI
SITUE 4 RUE DES CYCLAMENS
A L'HAY-LES-ROSES

Modalités de présentation des offres d'acquisition

SOMMAIRE

I. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

1. - Modalités de la consultation
2. - Désignation du bien
3. - Origine de propriété
4. - Situation d'occupation
5. - Servitudes
6. - Urbanisme
7. - Diagnostics
8. - Conditions particulières

II. LES CANDIDATS

III. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1. Garantie et clause pénale
2. Organisation des visites
3. Consultation du dossier

IV. PROCEDURES DE L'APPEL A CANDIDATURES

1. - Indication relative au prix
2. - Présentation des candidatures
3. - Date limite de réception des candidatures
4. - Date limite de validité des offres formulées par le candidat
5. - Choix du candidat
6. - Contenu des propositions

V. PAIEMENT DU PRIX, DE LA GARANTIE ET DES FRAIS

1. - Mode de paiement
2. - Dépôt de garantie
3. - Frais à payer en sus du prix

VI. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

I. OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

Les communes n'ont pas d'obligation de mise en concurrence préalablement à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé. Cependant la ville de L'Hay-les-Roses a souhaité ouvrir largement la vente de ce terrain situé 4 rue des Cyclamens en procédant à un appel ouvert à candidatures.

1. MODALITE 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 L'Hay-les-Roses – Direction de l'aménagement urbain.

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 :

www.lhaylesroses.fr/cadre-de-vie/urbanisme

2. DESIGNATION DU TERRAIN

Il s'agit de la parcelle non bâtie cadastrée section H n°281 pour une superficie de 288 m², situé 4 rue des Cyclamens 94240 L'Hay-les-Roses.

3. ORIGINE DE PROPRIETE

La commune de L'Hay-les-Roses a acquis la parcelle en 1995, par voie d'expropriation en même temps que les parcelles H n° 102, 103 et 104 par ordonnance d'expropriation du 29 juin 1995. Ces parcelles sont situées à l'angle de la rue de Chevilly, des Cyclamens et des acacias. L'expropriation intervenait dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique visant la création d'un parc public. Les parcelles ont été effectivement utilisées comme parc public pendant plusieurs années.

4. SITUATION D'OCCUPATION

Le bien est libre de toute occupation ou location.

5. SERVITUDES

La ville précise qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est grevé d'aucune servitude autres que celles pouvant résulter de sa situation naturelle, de son alignement, des plans d'aménagement et d'urbanisme.

6. URBANISME

Ce bien est situé en zone UH au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil Territorial le 16 décembre 2025.

Toutefois, la parcelle a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme informatif ([réf : annexe 1](#)), lequel a fixé les droits applicables jusqu'au 15 juin 2027. Ainsi, si un permis de construire est déposé avant cette date, les règles du PLU pourront rester applicables si l'acquéreur le souhaite.

Au-delà du 15 juin 2027, ce sont les dispositions du PLUI qui deviendront opposables et détermineront les possibilités de construction sur la parcelle.

A titre informatif, un certificat d'urbanisme de projet ([réf : annexe 2](#)) est joint au présent dossier. Celui-ci propose une implantation qui a fait l'objet d'une autorisation sur la base des règles du PLU.

Un extrait du plan de zonage ([réf : annexe 3](#)) et du règlement du Plan Local d'Urbanisme ([réf : annexe 4](#)) seront annexés au présent cahier des charges.

7. ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le rapport de risques est annexé au présent cahier des charges ([réf : annexe 5](#)).

8. CONDITIONS PARTICULIERES

▪ 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 bien vendu notamment l'état du sol et du sous-sol. Il est ici précisé qu'aucun diagnostic de l'état du sol et du sous-sol ne sera fourni par la commune.

Le bien sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

▪ Rédaction de la promesse de vente et de l'acte de vente

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de la promesse de vente et de l'acte de vente soit l'Etude Maître MILLE-MONTAZEAUD, notaires à Bourg-la-Reine, 122, avenue du Général de Gaulle.

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que l'Etude de Maître MILLET-MONTAZEAUD soit assisté d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

▪ Délais de réalisation

La promesse de vente devra être signée dans les deux mois suivant la délibération du Conseil Municipal désignant l'acquéreur et autorisant Monsieur le Maire à vendre le terrain. L'acte de vente devra être conclu dans les trois mois suivants la promesse de vente.

II. LES CANDIDATS

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

L'acquéreur est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.

Pour le cas où l'acquéreur n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s'oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la loi pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.

Le candidat doit préciser :

▪ **Si personne physique**

- Ses éléments d'état civil
- Sa situation matrimoniale
- Ses coordonnées complètes

▪ **Si personne morale**

- Sa dénomination sociale
- Son capital social
- Ses coordonnées complètes
- Le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer sa capacité financière (joindre le dernier bilan).
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos.
- L'extrait d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au répertoire des métiers ou équivalent.

▪ **Pour les candidats étrangers**

- Documents équivalents à ceux décrits ci-dessus
- Un avis juridique en français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

III. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1. GARANTIE ET CLAUSE PENALE

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 d'immobilisation, le montant correspondant à 5% de son offre au moyen d'un virement bancaire sur le compte de l'Etude de Maître Millet-Montazeaud sise à Bourg-la-Reine – 122 avenue du Général de Gaulle.

La quittance du versement de cette garantie sera donnée dans la promesse unilatérale de vente.

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 commune pourra se prévaloir de la caducité de l'offre par simple notification au candidat et sans autre formalisme. Après notification de la caducité de l'offre, la commune pourra retenir l'offre classée juste après l'offre devenue caduque.

2. ORGANISATION DES VISITES

Les candidats pourront se rendre sur place 4 rue des Cyclamens. Le terrain est fermé par un cadenas.

3. CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant au bien ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à la mairie de L'Haÿ-les-Roses – Direction de l'Aménagement Urbain (1^{er} étage).

Les documents peuvent être consultés sur le site Internet de la ville.

III. PROCEDURES DE L'APPEL A CANDIDATURES

1. 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.

2. PRESENTATION 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).

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions en très gros caractères et en rouge :

« CANDIDATURE A L'ACQUISITION DU TERRAIN RUE DES CYCLAMENS »

« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER »

Et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés aux points II et IV.6 du présent cahier des charges ainsi que l'offre de prix du candidat.

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Mairie de L'Haÿ-les-Roses - Direction de l'aménagement urbain (1^{er} étage)

IMPORTANT : la date prise en compte pour la participation à cet appel d'offres est la date réelle de réception par la Mairie de L'Haÿ-les-Roses et non la date d'envoi

3. DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES

La date limite de réception des candidatures est le :

Mardi 6 octobre 2026 à 18h

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus (la date retenue est celle de réception et non celle d'envoi).

4. DELAI DE VALIDITE DE L'OFFRE FORMULEE 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

5. CHOIX DU CANDIDAT

La commune choisit librement l'offre parmi celles qui lui sont parvenues selon les modalités sus-décrites. Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse.

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- 80% pour la proposition financière
- 20% pour la capacité du candidat à financer l'acquisition

En cas d'égalité, il sera procédé à un tirage au sort.

La commune de L'Haÿ-les-Roses se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment, pour un motif d'intérêt général, et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

6. CONTENU DES PROPOSITIONS

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

A. Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir :

1. Une offre de prix (**à minima 317 000€** - conformément à l'avis des Domaines)
2. Les informations relatives au projet du candidat : un plan de financement du projet d'acquisition, la description du projet envisagé et de la destination du bien.

B. Données juridiques

1. La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.
2. L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles prévues par des dispositions d'ordre public.
3. Dans cette offre, le candidat agréé expressément le présent cahier des charges, qui est consultable sur le site internet de la ville de L'Haÿ-les-Roses.
4. Le candidat doit manifester sa volonté de signer la promesse de vente et l'acte de vente selon le calendrier indiqué au paragraphe I.8. : délais de réalisation.
5. L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.
6. L'offre doit être formulée en euros.

V. PAIEMENT DU PRIX, DE LA GARANTIE ET DES FRAIS

1. MODE DE PAIEMENT DU PRIX

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique.

Aucun paiement à terme, en totalité ou en partie ne sera accepté par la commune.

Le prix d'acquisition est payé, le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire sur le compte du notaire.

A défaut du versement du prix, il sera application des dispositions de la promesse.

2. INDEMNITE D'IMMOBILISATION

L'indemnité d'immobilisation sera égale à 5% du montant de l'offre du candidat. Le versement de cette indemnité devra être effectué par celui-ci, à titre de garantie et de clause pénale, au comptant et en totalité, le jour de la signature de la promesse de vente (quittance en sera donnée dans la promesse de vente).

3. FRAIS A PAYER EN SUS DU PRIX

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, droits d'enregistrement, tous frais et contribution de sécurité immobilière se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire (ou des notaires) et des honoraires de ses conseils.

VI. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le tribunal administratif de MELUN (77)