



**RÈGLEMENT ÉTABLI EN VUE DE L'ALIÉNATION D'UN
IMMEUBLE DÉPARTEMENTAL A USAGE PROFESSIONNEL
SIS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CARPENTRAS
RÉFÉRENCÉ AU CADASTRE SOUS LE NUMÉRO 315 SECTION CL**

La consultation est organisée par :

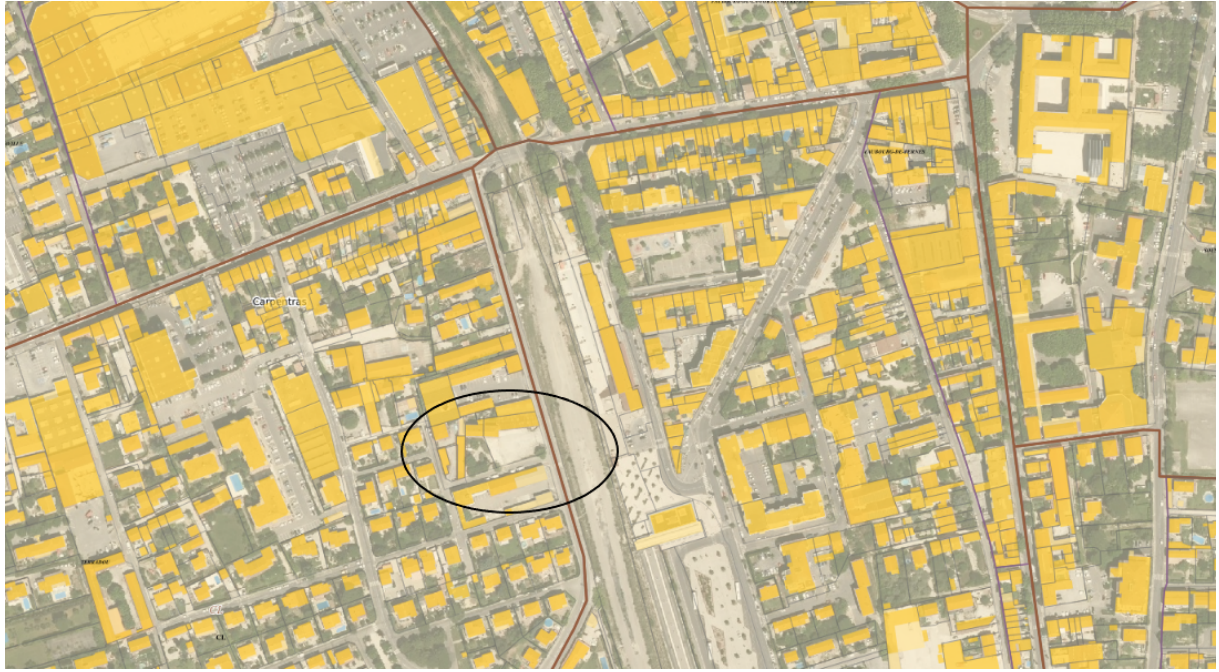
Conseil Départemental du Vaucluse
Hôtel du Département
Pôle Aménagement
Service Immobilier
Rue Viala
CS 60516
84909 AVIGNON Cédex 09

Visites obligatoires sur Rendez-vous le lundi après-midi ou le mercredi après-midi.

Il ne sera pas répondu à toute demande de renseignements susceptible de porter atteinte à l'égalité entre les candidats. Dans le cas où l'interrogation apparaît essentielle, la question et la réponse seront communiqués à l'ensemble des candidats par voie de courrier électronique et ce, pour garantir l'égalité de traitement des candidats en lice.

Personne à contacter

Martine RIPOLL-DEVIDE
Téléphone : 04.90.16.16.34
Courriel : martine.devide@vaucluse.fr



SOMMAIRE

- I/ Objet de l'appel à candidatures
- II/ Présentation générale du bien cessible
- III/ Caractéristiques du bien cessible
- IV Modalités de la consultation
- V/ Procédure
- VI/ Vente et paiement

ANNEXES

- N°1 et n°1bis : Formulaires d'engagement
- N°2 : Plans
- N°3 : Photos de l'extérieur
- N°4 : Photos de l'intérieur
- N°5 : Diagnostics

PRÉAMBULE

Le Département de Vaucluse détient la propriété d'un ensemble bâti à usage professionnel affecté à sa compétence voirie ; lequel ensemble se situe sur le territoire de la commune de Carpentras, à proximité de la gare routière. L'activité ainsi que le matériel ont été transférés dans de nouveaux locaux départementaux dédiés à cet effet. Il s'ensuit la désaffectation matérielle du bien départemental qui depuis lors est demeuré vacant. Par voie de conséquence, la collectivité départementale le propose à la vente. Le présent document constitue le règlement contenant les conditions de vente et les informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

I/ OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

Le Conseil départemental organise une vente amiable d'un terrain bâti à usage professionnel plus amplement analysé ci-après, et ce, après mise en concurrence. En application des dispositions de l'article L.3211-14 du Code Général de la Propriété Publique et de l'article L. 3213-2 du Code des Collectivités Territoriales, le Département de Vaucluse soumet volontairement ce bien à l'appel à la concurrence

II/ Présentation générale du bien cessible

II-a.- Situation cadastrale

Références cadastrales : Section CL n°315

Lieudit : « 195 Avenue de Bel Air »

Contenance cadastrale du bien objet de la vente : 1 420m²

Surface au sol des bâtiments : 431,22m²

II-b.- Régime juridique - Occupation

Le bien faisant l'objet de la présente vente relève du domaine privé départemental. Aucune procédure de déclassement n'est nécessaire dans le cadre de la cession du bien en cause.

Le bien appartient en pleine propriété au Département de Vaucluse. Il est libre de toute occupation et/ou de toute location.

Il ne présente aucun intérêt pour un projet ou un équipement départemental.

II-c.- Historique du bien

Trois corps de bâtiments constituent le bien départemental. Ils ont été édifiés à différentes époques. Anciennement, le bâtiment était une ancienne chaudronnerie restée en activité jusqu'en 1982. Dès son acquisition par le Département, il a été affecté à l'ancienne subdivision de l'Équipement de Carpentras (ex DDE) pour étendre la capacité d'entreposage de matériels et de véhicules et par la suite, il a conservé cette destination pour l'agence routière départementale de Carpentras (C.D.84).

III/ Caractéristiques du bien cessible

III-a.-URBANISME

Le bien départemental se situe au regard du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Carpentras approuvé le 23 Juin 2015 en zone UB (Zone à caractère central d'habitat, d'activités commerciales, artisanales et de services, où les bâtiments sont construits dans leur majorité en ordre continu.) Il est en zone 1 radon.

Il s'agit d'une zone soumise au droit de préemption urbain (D.P.U.). Afin de purger le droit de préemption, une déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.) sera notifiée au bénéficiaire à savoir la commune de Carpentras dès que sera retenue la proposition d'un acquéreur.

Il se trouve dans le périmètre de protection d'un monument historique à savoir la GRAINETERIE ROUX.

Une servitude d'utilité publique grève le bien. Il s'agit d'une bande IRE (767m²/54%). Son effet est irréversible.

Une servitude de passage d'une canalisation d'adduction d'eau potable a été conférée au profit du fonds voisin cadastré CL 314. Son emplacement se trouve le long de la Rue François de Sobirats. Il s'entend que l'acquéreur du bien mis en vente jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature

Taxe d'aménagement : 3,3 %

Il appartient au candidat de s'assurer de la faisabilité de son projet au regard de la réglementation d'urbanisme applicable. Il est ici précisé que le P.L.U. est en cours de révision.

III-b.-DESCRIPTIF

Le bien départemental constitue un bâtiment composé de trois corps en forme de « L » ceint pour sa majeure partie par muret (1 parpaing) et grillage métallique et la partie restante par mur. Cette propriété débouche sur l'avenue de Bel Air au moyen d'un portail deux vantaux sur piliers avec code. Elle dispose d'une aire de stationnement pour 20/25 véhicules, cette surface nue est recouverte d'enduit superficiel et un point d'eau par robinet y a été aménagé.

Une des façades de cette propriété borde la rue François de Sobirats. Deux propriétés bâties jouxtent ce bien, d'une part, le fonds cadastré CL 402 et CL 314 et d'autre part le fonds cadastré CL 481.

Le bâtiment principal est mitoyen à l'ouest avec un bâtiment similaire. A l'origine, les deux bâtis formaient un ensemble immobilier qui fut scindé en deux lots dans le cadre d'une vente. Ce bâtiment est en R+1.

Le hangar métallique a en commun un auvent métallique avec le parking situé sur la parcelle riveraine savoir CL 481; lequel couvre ledit parking.

L'annexe se situe entre le bâtiment principal et le hangar et sert de jonction. Son état est médiocre.

La présence de plomb dans les revêtements a été constatée lors du diagnostic. De surcroît, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. Ces éléments sont plus amplement analysés dans les rapports de diagnostics ci-annexés.

L'installation électrique est ancienne. Elle devra être remise aux nouvelles normes.

Le bien départemental se situe en face du pôle multimodal, il est atypique disposant d'un emplacement urbain stratégique.

IV/ Modalités de la consultation

Ce document n'est pas une pièce contractuelle et à ce titre, cette consultation n'engage aucunement le Département de Vaucluse et ce, de quelque sorte que ce soit. Pour rappel, les collectivités sont libres de céder leurs biens immobiliers et si le Département de Vaucluse juge que les offres reçues ne sont pas satisfaisantes, il se réserve le droit de ne pas donner suite à l'aliénation projetée sans avoir à se justifier. Il se réserve également le droit de relancer la procédure de consultation.

IV-a- Candidatures

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 leurs motivations. Dans le cas d'un groupement, les candidats devront préciser les participations de chacun à la réalisation de l'opération projetée et désigner un mandataire unique à l'égard du Département.

- Le dossier de candidature devra comporter pour les personnes physiques /
 - Une fiche synthétique de présentation du potentiel acquéreur et en cas de partenariat ou conseils éventuels, les mentionner dans ladite fiche,

- Une copie recto verso de la carte d'identité nationale en cours de validité ou une copie du passeport en cours de validité,
- Expérience professionnelle,
- Surface financière le cas échéant à savoir chiffres d'affaire global HT pour les trois derniers exercices avec précision de la durée des exercices en cause,
- Extrait datant de moins de trois mois de l'inscription au Registre des Commerces et des Sociétés (R.C.S.) ou au répertoire des métiers ou l'équivalence,
- Déclaration sur l'honneur d'avoir satisfait aux obligations fiscales et sociales pour les trois derniers exercices clos.

➤ Le dossier de candidature devra comporter pour les personnes morales :

- Dénomination, capital social, siège principal, coordonnées de la personne morale et celles de la personne mandatée pour la représenter,
- Extrait datant de moins de trois mois de l'inscription au Registre des Commerces et des Sociétés (R.C.S.) ou au répertoire des métiers ou l'équivalence,
- Si la personne morale appartient à un groupe, nom et organigramme du groupe,
- Statuts à jour certifiés conformes à l'acte original,
- Un exemplaire des pouvoirs de la personne représentant la personne morale candidate l'habilitant à signer une proposition d'achat. Les pouvoirs doivent être établis pour permettre au représentant d'engager valablement la personne morale. En cas de défaut de justification, l'offre sera considérée comme irrecevable.

Pour l'ensemble des candidats, un dossier de présentation du projet immobilier.

IV-b- Modalités consultation

Des mesures de publicité sont effectuées par voie d'affichage sur le site au moyen d'un panneau d'affichage et sur le site internet du Conseil Départemental de Vaucluse « www.vaucluse.fr ».

Toute personne physique ou morale pourra déposer son dossier selon les offres et les délais prescrits.

En outre, la mise en vente sera notifiée à toutes les personnes ayant manifesté son intérêt auprès du Département.

Une visite préalable pourra être organisée à la demande des candidats en vue d'étayer leur dossier de candidature.

V/ Procédure

V-a- Prix et frais

Le bien a fait l'objet d'une évaluation domaniale en date du 11 Décembre 2019 en vertu de l'article L.3213-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Laquelle évaluation a été actualisée par avis du 29 Juillet 2022.

Au vu de ces documents, le Département propose ce bien à la vente moyennant la somme de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 €) net vendeur.

En sus de ce montant, s'ajouteront les frais connexes qui sont les frais de publicité de l'acte au fichier immobilier du service de la publicité foncière de Vaucluse et le remboursement des frais de diagnostics.

V-b- offre et conditions suspensives

L'offre engage le candidat qui s'oblige par la remise de son offre à acquérir le bien. Cette offre est ferme et non modifiable. Il s'entend que la remise de l'offre vaut acceptation du présent cahier des charges sans possibilité d'un quelconque recours contre le Département.

Elle devra indiquer le prix net vendeur en euros, le candidat faisant son affaire personnelle de tous les frais connexes inhérents à cette vente.

Il ne pourra avoir lieu de subrogation sous peine de nullité de l'offre qu'hormis pour une société civile immobilière dont le candidat serait associé. Le candidat ne pourra se rétracter que par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception et ce, uniquement avant l'ouverture des plis cachetés.

Le candidat pourra solliciter comme conditions suspensives les deux cas suivants :

1- L'offre de prêt. Le candidat devra préciser le délai dans lequel il s'oblige à déposer sa ou ses demandes de prêt ainsi que le montant et la durée maximale du ou des prêts sollicités, le montage contractuel de ladite opération,

2- La délivrance des autorisations d'urbanisme et administratives nécessaires à la réalisation du projet immobilier. Les délais relatifs au dépôt des dossiers devront être précisés.

V-c-dépôt des offres

L'offre devra être faite dans une double enveloppe, la deuxième cachetée portant les mentions « Ne pas ouvrir - Offre d'Acquisition » pour soit être remise à l'Hôtel du Département – Service Immobilier – Pôle Aménagement – 84909 AVIGNON Cédex 09 soit adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à : Service Immobilier - .Pôle Aménagement – Conseil Départemental – 84909 AVIGNON Cédex 09.

Les plis devront parvenir impérativement avant le 30 Novembre 2022 minuit par voie postale, le cachet de la poste faisant foi et 17 heures (fermeture des bureaux) si remise en main propre. Ceux parvenus hors délai ou sous enveloppes non cachetées seront écartés de la vente car jugés en cela non recevables.

V-d -Critères

Il sera pris en compte différents critères pour retenir une offre. Lesquels sont énumérés ci-dessous.

- le prix proposé
- le projet du candidat,
- la capacité du candidat à respecter ses engagements et à réaliser la transaction de l'opération,
- les délais et éventuelles conditions suspensives pour réaliser la vente.

A titre d'information, ces critères sont cités de manière exhaustive et ne sont pas hiérarchisés.

V-e-acceptation de l'offre

Les dossiers seront ouverts en Janvier 2023. En cas de report, les candidats en seront avisés par voie de courrier électronique.

L'assemblée délibérante se réunira en séance après dépouillement. Elle procédera au choix de l'acquéreur sur la base de l'analyse des dossiers. La délibération deviendra exécutoire après télétransmission à la Préfecture de Vaucluse et sera définitive en l'absence de recours dans les deux mois qui suivent.

VI/ Vente et paiement

VI-a- Vente

Un avant-contrat sera rédigé afin de finaliser l'accord entre le Département et l'acquéreur. A la signature du compromis de vente, une indemnité d'immobilisation sera versée sur le compte bancaire du Département, elle correspondra à 5% du prix proposé. Cette somme viendra en déduction du montant total de la transaction. Cette somme pourra être restituée si une des conditions suspensives n'a pas été réalisée et sous réserve de la production des documents justificatifs à communiquer au Département.

Les termes dudit avant-contrat seront réitérés par acte authentique. Afin de le rendre opposable aux tiers, il sera publié au fichier immobilier du service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de Vaucluse. Les frais de publication seront à la charge de l'acquéreur.

VI-b-Paiement

Le paiement du prix d'acquisition doit être effectué le jour de la signature de l'acte authentique au moyen d'un virement bancaire sur le compte du Département et ce, auprès de Madame la Payeur Départementale qui en donnera quittance.