



ÉPERNON
www.ville-epernon.fr

VENTE SOUS PLIS CACHETÉS AU PLUS OFFRANT

PARCELLE AC N°330

CAHIER DES CHARGES

CARACTÉRISTIQUES DE LA PARCELLE

TITRE 0. RÉFÉRENCES CADASTRALES

Section AC - Numéro 330

TITRE 1. SURFACE DE LA PARCELLE

821 m²

TITRE 2. LOCALISATION

33, rue Normande – 28230 ÉPERNON

TITRE 3. ZONAGE

Zone UBb



PRÉAMBULE

Par délibération n° 2025/32 du 26/05/2025, le conseil municipal a décidé la mise en vente d'une parcelle constructible situé dans la zone UBb situé dans la zone du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 14 mars 2019.

1. FORME ET ÉTENDUE DU MARCHÉ

Cet appel à candidatures vise à informer le public de la mise en vente par la commune d'Épernon d'une parcelle constructible destinée à recevoir l'implantation d'un bien immobilier à usage d'habitation.

Le présent cahier des charges constitue une offre de vente à un prix indiqué en page 4 au paragraphe « 4. Prix de Vente » ci-après et qui constitue un minimum.

2. CARACTÉRISTIQUES DE LA PARCELLE

- Parcelle constructible
- Références cadastrales : Section AC – Numéro 330
- Surface de la parcelle : 821 m²
- Localisation : 33, rue Normande – 28230 ÉPERNON
- Zonage urbain : UBb



La zone UBb correspond aux extensions plus ou moins récentes des villes. Elle concerne principalement les ensembles résidentiels ou mixtes de densité moyenne.



Le terrain ne pourra recevoir que des constructions à usage d'habitation dans le respect du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal consultable auprès de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France ou sur leur site internet à l'adresse suivante : <https://www.porteseureliennesidf.fr/pages/urbanisme-216.html>

Toute construction fera l'objet d'un dépôt préalable d'autorisation d'urbanisme auprès du service urbanisme de la commune.

3. VISITE DES LIEUX

Les visites sont libres, le terrain étant visible depuis la rue au 33 rue Normande.

Tout renseignement peut être obtenu auprès du service urbanisme de la commune aux jours et horaires d'ouverture au public de la mairie.

4. PRIX DE VENTE

Le prix minimum est de 74.90 €/m², soit 61 500 €

Le prix de vente n'est pas assujéti à la TVA.

Le candidat retenu sera celui qui aura présenté l'offre économiquement la plus avantageuse et le projet au plus près des critères d'urbanisme en harmonie avec les habitations riveraines.

L'offre sera remise sous double pli cachetés. Cette procédure permet la sélection du candidat sur la base de critères objectifs et garantit la confidentialité quant au prix proposé.

Les offres seront toutes ouvertes par la commission d'appel d'offres à huis clos.

Les montants ne comprennent pas les frais d'acte authentique qui seront supportés par les acquéreurs suivant décompte établi par le notaire rédacteur de l'acte ainsi que la fiscalité afférente à la vente.

5. PUBLICITÉ

La présente vente a fait l'objet d'une publicité par voie d'affichage sur les panneaux de la Mairie, sur le site, sur les réseaux sociaux de la commune et dans la presse (Écho Républicain).



6. MODALITÉS DE CANDIDATURE ET COMPOSITION DU DOSSIER DE VENTE

Chaque candidat devra, préalablement à la remise de sa candidature, avoir pris connaissance du dossier de consultation. Ce dossier comprend :

- le présent cahier des charges doté d'un plan de situation,
- le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la zone UBb,
- un formulaire-type de proposition de prix, valant acte d'engagement.

a. Critère de sélection

Parmi l'ensemble des offres, la commune retiendra l'offre la mieux-disante selon les critères ci-dessous :

- Le prix constituera 60 % du critère de sélection
- La lettre de motivation présentant brièvement le projet constituera 40 % du critère de sélection.

Le choix du candidat sera réalisé après analyse de l'offre par la Commission d'Appel d'Offres.

La commune a la faculté d'interrompre le processus de vente à tout moment, au plus tard avant l'ouverture des plis.

En cas d'égalité, le candidat retenu sera celui ayant transmis la proposition en premier (récépissé de dépôt faisant foi).

Le paiement doit être effectué comptant en totalité, entre les mains du notaire choisi par la commune, le jour de la signature de l'acte de vente, laquelle interviendra dans un délai maximum d'un mois après le choix de l'acquéreur.

Les soumissionnaires seront avisés de l'acceptation ou du rejet de leur offre par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de désistement d'un candidat retenu, le candidat suivant dans l'ordre de classement des offres sera alors contacté par la commune pour confirmer le maintien de son offre. À défaut, il sera procédé de la même manière pour chaque candidat suivant de la liste, jusqu'à ce que l'un d'eux se porte acquéreur et dans la limite du prix plancher minimum.

b. Composition du dossier de candidature

Pour les personnes physiques :

- Une copie recto/verso de la pièce d'identité de chacun des acquéreurs
- Une lettre de motivation engageant sur l'honneur les candidats à réserver cet achat tout en présentant le projet de manière brève
- Le présent cahier des charges paraphé,
- Le règlement local de l'urbanisme de la zone UBb paraphé
- Un accord de principe de la banque



- La proposition de prix, à formuler sur l'imprimé en annexe au présent cahier des charges et dûment signée par chacun des acquéreurs

Pour les personnes morales :

- Un extrait K-Bis
- Une copie recto/verso de la pièce d'identité du dirigeant ou gérant de la structure
- Une lettre de motivation engageant sur l'honneur les candidats à réserver cet achat tout en présentant le projet de manière brève
- Le présent cahier des charges paraphé,
- Le règlement local de l'urbanisme de la zone UBb paraphé
- Un accord de principe de la banque
- La proposition de prix, à formuler sur l'imprimé en annexe au présent cahier des charges et dûment signée par chacun des acquéreurs

c. Présentation des offres

Les offres, sous double enveloppes cachetées, doivent respecter les instructions suivantes :

- La première enveloppe cachetée comportera les références de la vente :
 - Intitulé de la vente : « VENTE PARCELLE AC330 – NE PAS OUVRIR »
 - Merci de ne pas mentionner aucun nom au recto ou verso de l'enveloppe afin de garantir l'anonymat
- À l'intérieur de cette première enveloppe, une deuxième enveloppe cachetée contiendra l'ensemble des pièces portées à l'article b. ci-dessus.

d. Présentation des offres

Le dossier devra être remis en un exemplaire unique :

- Au plus tard le 16 septembre 2025 à 14h00
- Uniquement en dépôt papier contre récépissé aux heures d'ouverture de la mairie au public ou par envoi en lettre recommandée avec accusé de réception à :

Mairie d'Épernon
Monsieur le Maire
8, rue du Général Leclerc
28230 Épernon

Les offres ne devront être envoyées qu'à la seule adresse ci-dessus.

Elles ne devront pas, sous peine de disqualification, être déposées dans les boîtes aux lettres de la Commune, seule la délivrance du récépissé ou de l'accusé réception de l'envoi peuvent faire foi d'une remise de l'offre.



Il est rappelé aux candidats que seule la date de réception des plis est retenue. En conséquence, la Commune ne saurait être tenue pour responsable des retards éventuels pris dans l'acheminement du courrier, qu'ils soient conjoncturels ou structurels, ni de l'encombrement des voies de circulation les jours de remise des plis. Tout dossier reçu après la date et l'heure mentionnées ci-dessus sera déclaré irrecevable.

Il est demandé aux candidats de ne remettre aucun paiement (chèque) au moment de la candidature.

L'envoi de l'offre par courrier électronique est exclu.

L'ensemble des pièces demandées à l'article b. devront être fournies, dûment remplies et signées, sans quoi l'offre sera jugée incomplète et déclarée irrecevable

7. NOTIFICATION DES DÉCISIONS

Le choix de la candidature retenue sera effectué par Monsieur le Maire qui recevra si nécessaire les acquéreurs potentiels.

La décision de rejet ou d'acceptation interviendra dans un délai d'un mois à compter de la date limite de remise des candidatures et sera notifiée à l'ensemble des candidats par courrier recommandé.

8. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les candidats :

- reconnaissent avoir obtenu les informations nécessaires suffisantes leur permettant de soumettre leur candidature sans réserve et sans demande de garantie ;
- peuvent, à leurs frais exclusifs, procéder ou faire procéder aux vérifications et audits d'ordres techniques, administratifs, juridiques, qu'ils jugeront opportuns pour faire acte de candidature quant à l'acquisition d'un terrain ;
- s'interdisent de mettre en cause la responsabilité de la Commune en cas de frais engagés lors de la constitution du dossier ;
- peuvent, si leur projet est retenu, se faire assister du notaire de leur choix pour la régularisation authentique à intervenir.



9. CONTACTS

Pour toute information, merci de contacter le service urbanisme de la commune en charge du dossier :

Madame Elsa DOS REIS

contact@ville-epernon.fr

Tel : 02 37 83 78 38