

LIZY-SUR-OURCQ



Commune de Lizy-sur-Ourcq

Département de Seine-et-Marne

VENTE DE GRE A GRE D'UN BIEN IMMOBILIER
CESSION DE 4 LOTS A BATIR

ROUTE DU PLESSIS-PLACY 77440 LIZY-SUR-OURCQ

CAHIER DES CHARGES
ET
APPEL A CANDIDATURES

DATE DE PUBLICITE : 23 JUIN 2025

Mise à jour du 05/12/2025

A remettre par lettre recommandée ou déposer directement à
l'accueil de Mairie de Lizy-sur-Ourcq

Tel : 01.60.01.70.35

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
Préambule	3
Description du terrain	4
1.1. Désignation du bien	4
1.2. Plan cadastral	5
1.3. Répartition des lots	5
1.4. Photographies	6
1.5. Servitudes d'inconstructibilité	7
1.6. Disposition d'urbanisme	8
1.7. Périmètre du projet et conditions de commercialisation	8
1.8. Conditions particulières	8
Procédure de l'appel à candidatures	9
2.1. Dossier de consultation	9
2.2. Conditions des cessions	9
2.3. Visite des lieux	10
2.4. Connaissance des lieux et éléments afférents à l'exécution du projet	10
2.5. Contenu de la proposition	10
2.6. Remise des offres	11
Paiement du prix, de la garantie et des frais	12
3.1. Mode de paiement du prix	12
3.2. Indemnité d'immobilisation	12
3.3. Frais à payer en sus du prix	12
3.4. Conditions suspensives	12
Choix de l'acquéreur	13
4.1. Critère de choix	13
4.2. Décision du Conseil municipal et validation des acquéreurs	13
Précisions et renseignements	14
5.1. Interruption du processus de vente	14
5.2. Renseignements	14

Par délibération n°35-2025 en date du 16 juin 2025, la commune de Lizy-sur-Ourcq a décidé de mettre en vente de gré à gré 4 terrains relevant de son domaine privé, et d'organiser un appel à candidatures.

Les terrains se situent 2-8 route du Plessis-Placy à Lizy-sur-Ourcq (77440), comme suit :

N° lot	Adresses	Références cadastrales	Superficie	Superficie constructible
1	8 route du Plessis-Placy	AB 159	504 m ²	504 m ²
2	6 route du Plessis-Placy	AB 160	556 m ²	556 m ²
3	4 route du Plessis-Placy	AB 161	742 m ²	610 m ²
4	2 route du Plessis-Placy	AB 162	1693 m ²	530 m ²

Ces parcelles proviennent de la parcelle anciennement cadastrée AB 147 . Par arrêté de non opposition à la déclaration préalable de travaux n°DP 077 257 24 00022 en date du 09/09/2024, le terrain a été divisé en 4 lots à bâtir.

Le présent cahier des charges fixe donc les critères d'admissibilité à la vente de ces terrains à bâtir et définit les modalités de déroulement de la procédure de cession.

La publicité de cet appel à candidatures est assurée par affichage en Mairie et sur les panneaux d'affichage municipaux, publication sur le site internet de la commune (www.lizy-sur-ourcq.fr), sur la page Facebook de la commune « Mairie de Lizy-sur-Ourcq », et dans les journaux d'annonces légales La Marne et Le Parisien.

Coordonnées de la personne
publique responsable du projet

Commune de Lizy-sur-Ourcq

Margaux FAVREAU – Responsable du Service Urbanisme

Adresse postale :

Mairie de Lizy-sur-Ourcq
Place de Verdun
77440 Lizy-sur-Ourcq

Adresse mail : responsable-urbanisme@lizy-sur-ourcq.com

Téléphone : 01.60.01.70.35

DESCRIPTION DU TERRAIN

1.1. Désignation du bien

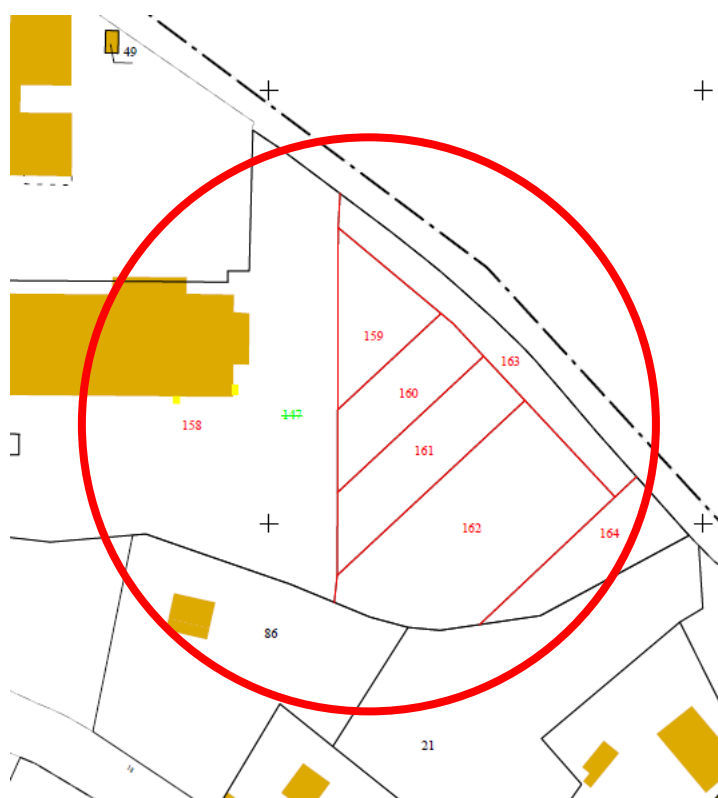
La commune est propriétaire de 4 terrains à bâtir, avec viabilité en bordure, situé 2-8 route du Plessis-Placy à Lizy-sur-Ourcq.

N° lot	Adresses	Références cadastrales	Superficie	Superficie constructible	Zonage du PLU	Prix minimum
1	8 route du Plessis-Placy	AB 159	504 m ²	504 m ²	UB	80 000 €
2	6 route du Plessis-Placy	AB 160	556 m ²	556 m ²	UB	95 000 €
3	4 route du Plessis-Placy	AB 161	742 m ²	610 m ²	UB	100 000 €
4	2 route du Plessis-Placy	AB 162	1693 m ²	530 m ²	UB	105 000 €

Plan de situation



1.2. Plan cadastral



1.3. Répartition des lots

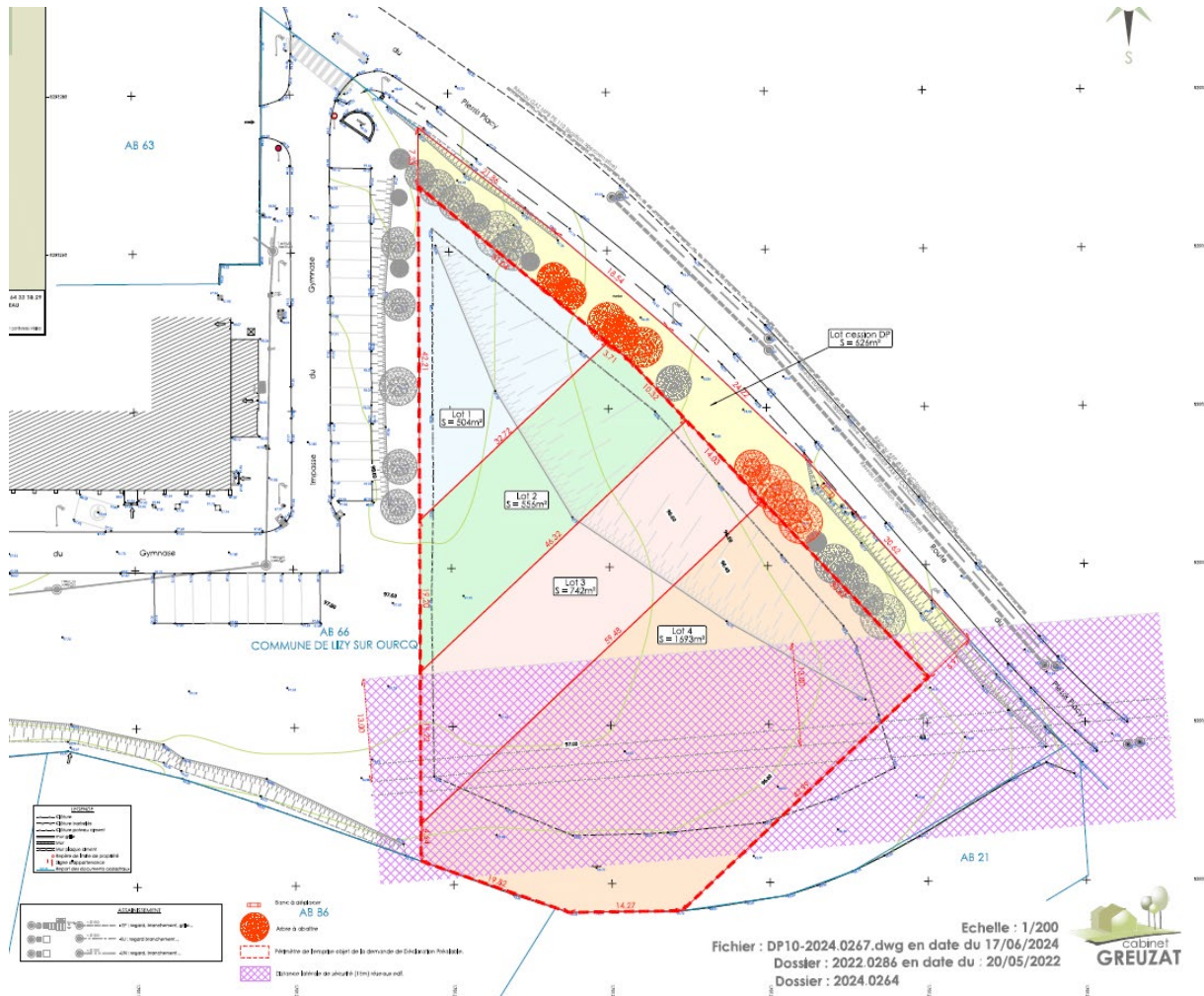


1.4. Photographies



1.5. Servitudes d'inconstructibilité

Les lots 3 et 4 sont soumis à une servitude d'inconstructibilité, comme indiqué sur le plan ci-dessous (bande en rose). Cette servitude résulte de la présence d'une ligne haute tension gérée par RTE (Réseau de Transport d'Électricité). Conformément à la réglementation en vigueur, une zone de sécurité de 13 mètres doit être respectée de part et d'autre de l'axe de la ligne. Aucune construction, ni aménagement permanent, ne peut donc être autorisé dans cet espace, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, ainsi que le bon fonctionnement de l'infrastructure électrique.



1.6. Disposition d'urbanisme

Les 4 lots à bâtir se trouvent en zone UB du PLU.

Les futurs acquéreurs devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :

- Les clôtures :

Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur (clôtures en limites séparatives et sur l'alignement des voiries). Les clôtures seront constituées soit d'un grillage, soit d'un grillage doublé par une haie vive dont les espèces autorisées sont listées en annexes du PLU.

Sont interdits les murs et les murs bahut surmonté d'un grillage, tout comme les canisses et les bâches.

Toute clôture nécessitant des fondations lourdes, pouvant endommager les systèmes racinaires des arbres d'alignement présents sur la route de Plessis-Placy n'est pas autorisé.

Les dispositions n'ayant pas été précisées, ce sont celles du PLU qui s'appliquent.

1.7. Périmètre du projet et conditions de commercialisation

La Commune exige, compte tenu de la configuration des lots et du tissu urbain environnant, la construction d'une maison individuelle comprenant un seul logement, par lot.

La vente des lots est réservée exclusivement aux personnes physiques. Les sociétés ou les structures collectives, qui répondent à des objectifs d'investissement ou de promotion immobilière, ne peuvent pas candidater.

1.8. Conditions particulières

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 lot vendu notamment l'état du sol et du sous-sol. Il est ici précisé qu'un rapport d'étude géotechnique sera fourni par la Commune. Le terrain sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Rédaction des actes de vente

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de l'acte de vente soit Maître GALINIER, notaire à Lizy-sur-Ourcq, 2 rue de l'Ancienne Sucrierie. Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que Maître GALINIER soit assisté d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

La vente de ces parcelles est ouverte à toute personne intéressée qui pourra déposer une offre dans le respect des formes et délais précisés ci-après.

1.1. Dossier de consultation

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

- Le présent cahier des charges,
- Le plan de situation,
- Le plan et le règlement de PLU applicable à la zone concernée,

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 leur part.

Ils s'interdisent de mettre en cause la responsabilité de la Commune en cas de frais engagés lors de la constitution du dossier.

1.2. Conditions des cessions

La vente de chacune des parcelles est faite de gré à gré, sans condition suspensive. La cession sera réalisée pour un montant minimum de :

- Lot 1 : 80 000 €
- Lot 2 : 95 000 €
- Lot 3 : 100 000 €
- Lot 4 : 105 000 €

Une offre à un prix plus élevé peut être formulée.

Les quatre candidats retenus pour ces projets de vente devront signer l'acte authentique de vente dans un délai de 3 mois maximum à compter de la délibération prise par le Conseil municipal et entérinant le choix des candidats.

Les frais d'actes seront à la charge des acquéreurs.

1.3. Visite des lieux

La visite des terrains peut se faire en accès libre uniquement depuis la voie publique ou sur rendez-vous auprès du service Urbanisme de la mairie :

Adresse mail : responsable-urbanisme@lizey-sur-ourcq.com

Téléphone : 01.60.01.70.35

Toute information complémentaire se rapportant aux modalités de présentation des candidatures peut également être demandée auprès du service Urbanisme.

1.4. Connaissance des lieux et éléments afférents à l'exécution du projet

La proposition financière établie par le candidat tient compte de tous les frais et sujétions de quelque nature qu'elles soient, inhérentes aux travaux, difficulté d'accès, signalisation et clôture du chantier, gêne apportée aux travaux, sujétions d'écoulement d'eau, conservation des ouvrages, des intempéries, frais de consommation d'eau, d'électricité, sujétions d'organisation du chantier, frais d'études d'exécution, mesures de sécurité, etc.

Le candidat est réputé :

- Avoir apprécié toutes les conditions d'exécution de son projet,
- Avoir procédé à une visite et avoir pris connaissance de toutes les conditions physiques et de toutes sujétions relatives aux lieux des travaux, aux accès et aux abords, à la nature du terrain, à l'organisation et au fonctionnement du chantier (moyens de communication et de transport, lieu de stockage des matériaux, ressources en main-d'œuvre, énergie électrique, eau, etc.).
- Avoir contrôlé toutes les indications des plans, s'être entouré de tous renseignements complémentaires éventuels auprès des services intéressés et publics.

1.5. Contenu de la proposition

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, etc.) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

A. Informations sur le candidat

- Lettre de candidature rédigée et signée par le candidat, présentant une offre d'acquisition du bien à son profit et dans sa totalité, et mentionnant expressément le numéro du lot pour lequel est formulée son offre
- Identité complète : nom, prénoms, coordonnées complètes, profession
- Copie de la carte nationale d'identité ou du passeport

B. Informations relatives au projet

- Note descriptive du projet de construction de l'acquéreur, démontrant que son projet d'achat est en adéquation avec les dispositions d'urbanisme et acceptant expressément les termes du présent cahier des charges

C. Données financières

- Offre de prix ferme et définitive rédigée en chiffres et en toutes lettres et exprimée net vendeur
- Justificatif de la capacité de financement : copie des 3 derniers avis d'imposition, modalités de financement du bien (apport personnel, emprunt...), attestation bancaire de capacité financière ou d'accord de financement
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations sociales et fiscales pour les trois dernières années

D. Motivation du candidat

Le candidat devra fournir une note de motivation exposant les raisons pour lesquelles il souhaite acquérir le lot à bâtir. (pourquoi notre commune, l'attachement à la commune, ...)

L'offre de prix doit être formulée en euros.

L'offre de prix faite par le candidat est ferme, non modifiable, et valable 6 mois à compter de son dépôt.

1.6. Remise des offres

Les offres, intitulées « **Offre d'acquisition du lot n°X – Route du Plessis-Placy - Ne pas ouvrir avant la séance d'ouverture des plis** », mentionnant expressément le numéro du lot concerné par l'offre, devront parvenir :

- Soit par courrier, sous enveloppe cachetée envoyée en recommandé avec accusé de réception à :

Monsieur Le Maire Service Urbanisme Place de Verdun 77440 Lizy-sur-Ourcq

- Soit remises en main propre contre accusé réception, sur rendez-vous au 01.60.01.70.35, au:

Service Urbanisme Place de Verdun 77440 Lizy-sur-Ourcq
--

Dans le cas où la Commune recevrait des offres non conformes au cahier des charges, le délai de remise des offres serait repoussé automatiquement et de façon reconductible par période d'un mois (fin de mois).

PAIEMENT DU PRIX, DE LA GARANTIE ET DES FRAIS

2.1. 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 fait application des dispositions de la promesse de vente préalablement établie.

2.2. Indemnité d'immobilisation

Pour garantir le paiement égal à 10% du montant de l'offre du candidat, un versement de la moitié de ce montant devra être effectué par celui-ci, à titre de garantie, au comptant, le jour de signature de la promesse de vente.

2.3. Frais à 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 et des honoraires de ses conseils.

Les frais liés à la réalisation de la clôture sont à la charge de l'acquéreur.

2.4. Conditions suspensives

La vente ne fera pas l'objet d'une condition suspensives demandant expressément l'acceptation d'un permis de construire.

3.1. Critère de choix

La commune choisit librement l'offre parmi celles qui lui sont parvenues selon les modalités sus-décrites :

- La proposition financière la plus avantageuse, et la capacité des candidats à respecter leurs engagements,
- Les cas échéants, la qualité du projet et son intégration dans le contexte local.
- Priorité accordée aux résidents de la commune de Lizy-sur-Ourcq ainsi qu'aux habitants de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq (CCPO) ;
- Priorisation des candidats relevant de la primo-accession à la propriété.

Une commission composée d'élus et de techniciens sera chargée d'examiner les différentes propositions et de présenter son choix motivé, qui s'orientera prioritairement vers les propositions répondant au mieux aux critères ci-dessus définis.

3.2. Décision du Conseil municipal et validation des acquéreurs

Le Conseil Municipal validera le choix final des acquéreurs pour chacun des deux lots dans le mois suivant la date de remise des offres. Pour chacun des lots, il choisira librement l'offre en retenant la plus avantageuse et pouvant aboutir à la réalisation de la vente dans les meilleurs délais. Il prendra une délibération pour entériner son choix.

Une réponse écrite sera adressée à toute personne ayant proposé une offre de prix.

Dans le cas où l'un des candidats retenu retirerait son offre après approbation du Conseil Municipal de la cession à son égard :

- Le lot à bâtir sera proposé aux candidats inscrits sur liste d'attente, par ordre de classement ; une nouvelle délibération validera le choix du nouvel acquéreur,
- Le désistement de l'acquéreur devra être signifié par courrier recommandé avec accusé de réception dans un délai de 2 mois après le vote du Conseil Municipal attribuant la cession de terrain,
- Une délibération viendra acter le désistement de la personne et annuler par conséquent la délibération approuvant la cession de gré à gré du terrain et ce, avant prise de toute autre délibération d'aliénation.

En cas de défaillance des attributaires de premier rang, le terrain sera proposé aux candidats inscrits sur liste d'attente, par ordre de classement.

4.1. Interruption du processus de vente

La Commune se réserve le droit d'interrompre à tout moment le processus de vente 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. La commune n'aura pas à justifier sa décision étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

4.2. Renseignements

Le service Urbanisme de la Commune est chargé de l'instruction et du suivi de ce dossier. Pour toute information complémentaire :

Service Urbanisme

Adresse mail : responsable-urbanisme@lizey-sur-ourcq.com

Téléphone : 01.60.01.70.35