



Direction de l'urbanisme

**AVIS D'APPEL A CANDIDATURES  
EN VUE DE LA CESSION AMIABLE  
D'UN BIEN IMMOBILIER COMMUNAL**

**PARCELLE XE n°55(p)– 74 RUE DE VIENNE**

**CAHIER DES CHARGES**

**DECEMBRE 2016**

# **VENTE D'UN TERRAIN BATI ET NON BATI**

**EMPRISE DE 355 m<sup>2</sup> A PRELEVER  
SUR LA PARCELLE CADASTRALE XE N°55  
SISE 74 RUE DE VIENNE  
PRIX PLANCHER : 235 000 euros**

**Date limite de réception des offres :  
LE VENDREDI 28 AVRIL 2017 à 12H – DÉLAI DE RIGUEUR.**

**Offre à déposer auprès de la Ville de Gisors,  
Quai du fossé aux tanneurs, BP82 - 27140 GISORS**

## **Horaires d'ouverture du service de l'Urbanisme :**

- du lundi au jeudi : 8h30 -12h00 / 13h30 – 17h30
- le vendredi : 8h30 -12h00 / 13h30 – 17h

## **Ville de Gisors, service Urbanisme :**

Tél : 02 32 27 97 59

Fax : 02 32 27 60 93

Courriel : [eferreira@mairie-gisors.fr](mailto:eferreira@mairie-gisors.fr)

## **SOMMAIRE**

Préambule

## **PREMIERE PARTIE**

### **Conditions générales - Objet et modalités de la consultation**

I. Identification du vendeur

II. Objet de la consultation - appel à candidatures

III. Offres d'acquérir

1. Contenu des offres
2. Visites des biens
3. Lieu où les documents relatifs à l'immeuble peuvent être obtenus

IV. Présentation des candidatures, choix et conditions générales

1. Présentation des candidatures
2. Date limite de réception des offres
3. Délai de validité et caractère ferme de l'offre formulée par le candidat
4. Analyse des offres
5. Choix du candidat
6. Mode de règlement du prix d'acquisition
7. Conditions générales de l'acquisition
8. Attribution de juridiction

## **SECONDE PARTIE**

### **Conditions particulières - Identification et information sur le bien concerné**

I. Fiche du bien :

1. Désignation de l'immeuble
2. Situation locative
3. Urbanisme
4. Assainissement
5. Eau Potable
6. État des risques naturels et technologiques
7. Origine de propriété
8. Conditions particulières
9. Prix de base
10. Délai de signature de l'acte de vente
11. Contenu du dossier d'information et d'urbanisme (en annexe)

Lettre de candidature

## **ANNEXE**

Dossier d'urbanisme

## PRÉAMBULE

La Ville de Gisors est propriétaire de la parcelle XE n°55, sise 74 rue de Vienne en centre-ville, d'une contenance de 436 m<sup>2</sup>.

Jusqu'en 2015, le site a accueilli le cinéma municipal "*jour de fête*" en rez-de-chaussée, et le logement du régisseur en duplex (r+1/r+2), les combles ne faisant pas l'objet d'une affectation particulière.

La Ville de Gisors a mené à bien durant l'été 2016 la démolition partielle du cinéma, soit la partie arrière jusqu'au pied du château, correspondant à l'ancienne salle de projection.

**Le bien couvert par le présent cahier des charges de cession correspond à la totalité de la parcelle (436 m<sup>2</sup>), déduction faite d'une surface de 80 m<sup>2</sup> située en pied du château de Gisors, classé monument historique. Soit une emprise d'environ 356 m<sup>2</sup>, à parfaire dans le cadre d'une procédure de division/bornage.**

Le présent cahier des charges a pour objet :

- de préciser les modalités selon lesquelles la Ville de Gisors entend mettre les candidats acquéreurs en concurrence.
- d'identifier le bien concerné et de fournir les informations spécifiques s'y rapportant.

En conséquence de quoi, le présent cahier des charges comporte deux parties :

Première partie – Conditions générales : Objet et modalités de la consultation,  
Seconde partie – Conditions particulières : Identification et information sur le bien concerné.

Description du bien mis en vente :

- parcelle cadastrée XE n°55, pour partie,
- surface : 356 m<sup>2</sup>, sous réserve de division / bornage,
- adresse : n°74 Rue de Vienne.

## **PREMIÈRE PARTIE**

### **Conditions générales - Objet et modalités de la consultation**

#### **I. Identification du vendeur**

Ville de GISORS  
Hôtel de Ville  
Quai du fossé aux tanneurs  
27140 GISORS

<http://www.ville-gisors.fr>

Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le Département de l'Eure, identifiée au SIRET sous le numéro 21270284900010.

#### **II. Objet de la consultation - appel à candidatures**

La consultation basée sur le présent cahier des charges et les différents éléments auxquels il est fait référence, a pour objet de recueillir des candidatures dans le cadre de la mise en vente à l'amiable d'un bien appartenant à la Ville de Gisors.

Cette procédure est organisée et suivie par les services municipaux :

Direction de l'urbanisme - M. Eric FERREIRA  
Tél. : 02 32 27 97 59  
Fax : 02 32 27 60 93  
Courriel : [eric.ferreira@mairie-gisors.fr](mailto:eric.ferreira@mairie-gisors.fr)

Pour le bien vendu, le service tient à la disposition des candidats le cahier des charges de cession, sur demande téléphonique, écrite, ou numérique.

Toute personne intéressée pourra déposer une offre d'achat dans les conditions prévues ci-après, dans le respect des formes et délais précisés dans les conditions de vente.

En cas d'accord entre les parties, l'acte authentique constatant la vente de l'immeuble sera rédigé, aux frais de l'acquéreur, par l'Etude COLOMBIER à Gisors, et publié au bureau de la Conservation des hypothèques des Andelys.

#### **III. Offres d'acquérir**

L'offre est faite au moyen d'une lettre de candidature pour laquelle il est possible de reprendre le modèle fourni à la fin du présent cahier des charges.

## 1. Contenu des offres

Cette lettre de candidature doit comprendre les éléments suivants :

### Au plan architectural :

- une notice de présentation du projet envisagé (parti architectural, insertion dans le site, coloris, matériaux, respect des règles d'urbanisme),
- des éléments graphiques de niveau esquisse, et deux intentions de façade orientées Nord et Sud.

Le plan topographique de la parcelle n'est pas fourni par la Ville.

### Au plan juridique :

- le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité, et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société civile immobilière dans laquelle il maîtriserait plus de 50 % des parts,
- le candidat doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges, en signant chaque bas de page à l'endroit indiqué ("**PARAPHE DU CANDIDAT**"),
- le candidat doit déclarer sa volonté de signer l'acte de vente dans le respect du calendrier tel qu'il est précisé dans le présent document,
- le candidat doit préciser :
  - o s'il s'agit d'une personne physique :
    - ses éléments d'état-civil (NOM, Prénoms, lieu et date de naissance),
    - sa profession,
    - sa situation matrimoniale,
    - ses coordonnées complètes.
  - o s'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :
    - sa dénomination sociale,
    - son capital social,
    - son siège social,
    - ses coordonnées complètes,
    - le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir,
    - statuts à jour, certifiés conformes par le candidat acquéreur,
    - copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme,
    - sa surface financière : chiffre d'affaire global pour chacune des trois dernières années,
    - sa 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,
    - l'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent.

Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser :

- les références de l'établissement prêteur,
- le montant du ou des prêts souscrits,

Dans cette hypothèse, le candidat 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 le candidat retenu 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.

Au plan financier :

Une offre de prix.

Cette transaction est exonérée de TVA immobilière, s'agissant d'un immeuble autre qu'un immeuble neuf.

## **2. Visites du bien**

Les candidats pourront visiter, sur demande préalable, le bien mis en vente.

## **3. Lieu où les documents relatifs à l'immeuble peuvent être obtenus**

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée auprès de la Ville de Gisors, service de l'Urbanisme (02 32 27 97 59).

## **IV. Présentation des candidatures, choix et conditions générales**

### **1. Présentation des candidatures**

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter devra être 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 devra être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

*" CANDIDATURE À L'ACQUISITION AMIABLE D'UN BIEN IMMOBILIER COMMUNAL – PARCELLE XE n°55, 74 RUE DE VIENNE - NE PAS OUVRIR "*

Et contenant l'ensemble des documents visés au III-1. Ces plis seront transmis soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Ville de Gisors, Hôtel de Ville, Quai du fossé aux tanneurs, BP82 - 27140 GISORS.

## **2. Date limite de réception des offres**

**LE VENDREDI 28 AVRIL 2017 À 12H – DÉLAI DE RIGUEUR.**

Les plis qui parviendraient sous enveloppe non cachetée ou après la date et l'heure fixées ci-dessus ne seront pas retenus, sauf prorogation.

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi. Les candidats prendront donc toutes les précautions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt afin de permettre l'acheminement des plis dans les temps.

La Ville se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera diffusée le cas échéant par une insertion dans la presse locale, sur le site internet de la Ville, et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour la vente et laissé ses coordonnées à cet effet.

## **3. Délai de validité et caractère ferme de l'offre formulée par le candidat**

L'offre de contracter est ferme, non modifiable, et ne peut être rétractée que jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre avec accusé de réception de l'administration l'informant de la suite donnée à son offre.

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 jugeraient nécessaires en vue de finaliser 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, et sous les seules conditions qui sont arrêtés dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

## **4. Analyse des offres**

La Direction de l'urbanisme est désignée pour l'ouverture des plis et analyse des offres, avant examen en Conseil municipal.

## **5. Choix du candidat**

Le choix de la Ville fera l'objet d'une notification auprès des candidats dans les meilleurs délais.

Les offres seront jugées sur la base des critères suivants :

- qualité du projet de valorisation du bâti existant, compte tenu de la covisibilité avec le château de Gisors (60 points).
- le prix proposé pour l'acquisition du terrain (40 points).

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la Ville de Gisors se réserve le droit d'interrompre, de suspendre, ou d'annuler le processus de vente à tout moment, 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. Mode de règlement du prix d'acquisition**

Le prix d'acquisition sera acquitté suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, par l'Office notarial COLOMBIER, en charge de la rédaction de l'acte ainsi qu'il est dit ci-avant au II.

Le prix d'acquisition est payé au comptant, le jour de la signature de l'acte de vente, par virement à l'ordre du Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique. Il sera restitué à l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique, la garantie à première demande annexée à l'offre.

A défaut du versement du prix, comme en cas de refus de réaliser l'acte de vente, les sommes dues porteront intérêt au profit du trésor, au taux légal.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges de conditions de la vente, la Ville de Gisors aura la faculté : soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes voies légales, soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément à l'article L3211-12 du Code de la propriété des personnes publiques. La Ville de Gisors retrouverait alors sa liberté, et le cautionnement lui serait définitivement acquis.

Le candidat retenu sera tenu d'acquitter en sus du prix principal :

- conformément à l'article 1593 du code civil : « *les frais d'actes et autres accessoires à la vente* »,
- les frais de division / bornage de la parcelle.

## **7. Conditions générales de l'acquisition**

### Transfert de propriété :

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra la possession réelle et effective de l'immeuble dans les conditions définies dans l'acte de propriété.

### Absence de garantie :

Le candidat acquéreur retenu, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance,
- souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.
- sera subrogé dans tous les droits du vendeur relativement aux biens.

### Impôts :

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

## **8. Attribution de juridiction**

Pour toutes contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le Tribunal administratif de Rouen.

## **SECONDE PARTIE**

### **Conditions particulières - Identification et information sur le bien concerné**

Le bien concerné est situé à Gisors, repris dans la fiche d'informations qui suit :

#### **I. Fiche du bien :**

##### **1. Désignation de l'immeuble**

A Gisors (27140 – Eure), n°55 rue de Vienne

Un terrain bâti pour partie, cadastré :

Section XE n°55 pour partie.

Surface cadastrale : 356 m<sup>2</sup>, à parfaire dans le cadre d'une procédure de division / bornage.

##### **2. Situation locative**

L'immeuble est libre de toute location ou occupation.

##### **3. Urbanisme**

Règlement du PLU applicable - Cf. Annexe : Dossier d'information et d'urbanisme.

Nature des servitudes applicables au terrain - Cf. Annexe : Dossier d'information et d'urbanisme.

##### **4. Assainissement**

Raccordé.

##### **5. Eau Potable**

Raccordé.

##### **6. État des risques naturels et technologiques**

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques a été établi, joint au dossier d'information et d'urbanisme.

##### **7. Origine de propriété**

Non renseigné.

##### **8. Conditions particulières et promesse de vente**

Conditions suspensives et particulières :

- l'absence d'inscription hypothécaire supérieure au prix,

- accord(s) bancaire(s),
- obtention des autorisations nécessaires à la mise en œuvre du projet, au regard des règles d'urbanisme, d'accessibilité et de sécurité (ERP).

Ces conditions suspensives ne pourront excéder un délai de 12 mois suivant la signature de la promesse de vente.

La ville de Gisors étant bénéficiaire du droit de préemption urbain, il n'y a pas lieu de procéder à la purge de ce droit.

### **9. Prix de base**

Le prix de base est fixé à DEUX CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (235 000 €).  
Toute offre doit au minimum être égale à ce prix de base.

En cas d'offre inférieure émise par un candidat, celle-ci sera considérée comme nulle et non avenue. Le candidat ainsi évincé ne peut se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la ville de Gisors.

### **10. Délai de signature de l'acte de vente**

La signature de l'acte de vente devant le notaire désigné au II de la première partie du présent cahier des charges interviendra à l'issue de la séance du Conseil municipal validant la cession et autorisant Monsieur le Maire à signer l'acte.

## **11. Contenu du dossier d'information et d'urbanisme (en annexe)**

- extrait cadastral du bien vendu,
- relevé de propriété,
- état des risques naturels et technologiques,
- PLU : extrait du document graphique et règlement applicable à la zone,
- Servitudes d'utilité publique applicables à la parcelle (AC1).

## LETTRE DE CANDIDATURE

JE/NOUS SOUSSIGNÉ(S)	Monsieur (ou 1 <sup>ère</sup> personne)	Madame (ou 2 <sup>ème</sup> personne)
NOM (DE JEUNE FILLE POUR LES DAMES) :		
PRÉNOMS (ORDRE DE L'ÉTAT CIVIL) :		
DATE DE NAISSANCE :		
LIEU ET DÉPARTEMENT DE NAISSANCE (PARIS, MARSEILLE, LYON : INDIQUEZ L'ARRONDISSEMENT)		
PROFESSION :		
NATIONALITÉ :		
ADRESSE :		
TÉL. FIXE OU/ET PORTABLE :		
ADRESSE ÉLECTRONIQUE :		
MARIÉS	LE ..... / ..... / ..... À .....	
	DANS LE DÉPARTEMENT ..... N° .....	
CÉLIBATAIRE :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PACS :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VEUF(VE) :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DIVORCÉ(E) :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>(pour une société compléter la rubrique ci-dessus en ce qui concerne le ou les représentants de la société, et voir plus loin pour les éléments caractéristiques de la société)</i>		

DÉCLARE(ONS) ME(NOUS) PORTER CANDIDAT(S), SELON L'ORDRE DE PRIORITÉ MENTIONNÉ CI-DESSOUS, DE FAÇON FERME ET DÉFINITIVE, EN VUE D'ACQUÉRIR DANS SA(LEUR) TOTALITÉ, LE(S) BIEN(S) SUIVANT(S) :

	<p>Identification du bien faisant l'objet de la candidature</p>	<p>A Gisors (27140 – Eure), 74 rue de Vienne</p> <p>Description du bien mis en vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcelle cadastrée XE n°55, pour partie,</li> <li>- surface : 356 m<sup>2</sup>, sous réserve de division / bornage,</li> </ul>
	<p>Moyennant le prix ferme, hors frais et droits, de :</p>	<p>..... EUROS</p>
	<p>Mention du prix proposé EN LETTRES <i>(écrire lisiblement le montant en euros)</i> <i>ne peut être inférieur au prix de base</i></p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>..... EUROS</p>

**JOINDRE UNE NOTE DECRIVANT VOTRE PROJET**

### JE DÉCLARE (NOUS DÉCLARONS) :

- accepter pleinement les termes du cahier des charges de la cession du bien établi par la Ville de Gisors,
- atteste avoir pris connaissance de toutes les dispositions réglementaires touchant le bien ci-avant désigné,

S'agissant du financement de cette acquisition, je déclare / nous déclarons :

OPTION 1 : PAS DE RECOURS À UN PRÊT

*N'AVOIR RECOURS À AUCUN PRÊT BANCAIRE POUR FINANCER CETTE ACQUISITION.*

OPTION 2 : RECOURS PARTIEL OU TOTAL À UN PRÊT

*AVOIR RECOURS, POUR FINANCER CETTE ACQUISITION, À UN PRÊT BANCAIRE DONT LES CARACTÉRISTIQUES SONT LES SUIVANTES :*

Montant du prêt :	
Identification de l'établissement prêteur :	

*(Produire tout document ou attestation permettant d'apprécier la capacité financière du candidat à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.)*

FAIT À : (INDICATION DU LIEU)	
LE : (INDICATION DE LA DATE)	
SIGNATURE(S) :  (SIGNER ÉGALEMENT LE BAS DE CHAQUE PAGE DE LA LETTRE DE CANDIDATURE ET DU CAHIER DES CHARGES)	



Eléments complémentaires :

Si l'acquisition projetée est réalisée par une société ou une personne morale :

- préciser sa dénomination sociale, son capital social, son siège social et coordonnées complètes,
- compléter au moyen de la grille ci-avant l'identité complète de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir,
- préciser sa surface financière : chiffre d'affaire global pour chacune des 3 dernières années,
- joindre une 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,
- joindre l'extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés (k-bis), ou équivalent.