



Service de l'urbanisme

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

**PARCELLES XB N°83-142-143 (1 314 M<sup>2</sup>)  
2 RUE DU PRE NATTIER**

**CAHIER DES CHARGES**

**Septembre 2023**

# **VENTE D'UN TERRAIN BATI**

**PARCELLES XB N°83-142-143 (1 314 M<sup>2</sup>)**

**2 RUE DU PRE NATTIER**

**PRIX PLANCHER : 150 000 euros**

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

**Ville de Gisors, service Urbanisme :**

Tél : 02 32 27 97 50

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

IV. Présentation des candidatures, choix et conditions générales

1. Présentation des candidatures
2. Délai de validité et caractère ferme de l'offre formulée par le candidat
3. Analyse des offres
4. Choix du candidat
5. Mode de règlement du prix d'acquisition
6. Conditions générales de l'acquisition
7. 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. Réseaux
6. État des risques naturels et technologiques
7. Prix
8. Signature de l'acte de vente
9. Contenu du dossier d'information et d'urbanisme annexé

Lettre de candidature

### **ANNEXE**

Dossier d'information et d'urbanisme

## **PRÉAMBULE**

La Ville de Gisors est propriétaire de l'unité foncière cadastrée XB n°83-142-143, sise 2 rue du Pré Nattier, d'une contenance de 1 314 m<sup>2</sup>.

Dans ce contexte, 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 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 relative au bien.

## **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 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 :

Service de l'urbanisme - M. Eric FERREIRA  
Tél. : 02 32 27 97 50  
Courriel : [urbanisme@mairie-gisors.fr](mailto:urbanisme@mairie-gisors.fr)

Le service de l'urbanisme tient à la disposition des candidats le cahier des charges de cession ainsi que l'ensemble des pièces, sur demande téléphonique, écrite, ou numérique.

Toute personne intéressée pourra déposer une offre d'achat 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.

### **III. Offres d'acquérir**

L'offre est faite au moyen d'une lettre de candidature dont un modèle est annexé au présent cahier des charges.

#### **1. Contenu des offres**

Le dépôt d'une lettre de candidature devra être accompagné des éléments suivants :

En matière d'urbanisme, d'une note de présentation du projet envisagé. L'acquéreur s'engagera à maintenir un usage économique sur le site.

Au plan juridique :

- le candidat devra 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 devra accepter expressément les termes du présent cahier des charges, en signant chaque bas de page à l'endroit indiqué ("**PARAPHE DU CANDIDAT**"),

- le candidat devra préciser :
  - o s'il s'agit d'une personne physique :
    - éléments d'état-civil (NOM, Prénoms, lieu et date de naissance),
    - profession,
    - coordonnées complètes.
  - o s'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :
    - dénomination sociale,
    - capital social,
    - siège social,
    - coordonnées complètes,
    - 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 la candidature,
    - chiffre d'affaire global pour chacune des trois dernières années,
    - 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,
    - 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, notamment un accord 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. Le candidat indiquera s'il souhaite signer une promesse de vente.

## **2. Visites du bien**

Les candidats pourront visiter le bien mis en vente, sur demande formulée auprès du service de l'urbanisme.

## **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 – UNITE FONCIERE SISE 2 RUE DU PRE NATTIER - 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 – Service de l'urbanisme - Quai du fossé aux tanneurs, BP82 - 27140 GISORS.

### **2. 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 jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'un courrier de la Ville de Gisors avec accusé de réception l'informant de la suite donnée à son offre.

Les candidats sont invités à leurs frais 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, grâce notamment à une visite préalable du bien.

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.

### **3. Analyse des offres**

Le service de l'urbanisme est désigné pour l'ouverture des plis et l'analyse des offres, avant examen en Conseil municipal.

### **4. Choix du candidat**

Les offres seront examinées par une commission d'élus qui formulera une proposition au Conseil municipal.

Le choix de la Ville fera l'objet d'une notification officielle auprès des candidats.

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 une quelconque indemnisation.

## **5. 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.

Le prix d'acquisition sera payé au comptant, le jour de la signature de l'acte de vente, par virement à l'ordre du Notaire chargé de la transaction.

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 aux dispositions du Code de la propriété des personnes publiques.

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* »,

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

### Transfert de propriété :

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

### Absence de garantie :

Le candidat acquéreur retenu :

- 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.

### Impôts :

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

## **7. Attribution de juridiction**

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



## **SECONDE PARTIE - Conditions particulières, identification et information sur le bien concerné**

### **I. Description du bien :**

#### **1. Désignation de l'immeuble**

A Gisors (27140 – Eure), n°2 rue du Pré Nattier, une unité foncière composée des parcelles suivantes :

- parcelle XB n°143 (476 m<sup>2</sup>) : maison d'habitation dégradée suite à des intrusions préalables à l'achat par la Ville de Gisors. Travaux de sécurisation réalisés en toiture, ouvertures murées,
- parcelle XB n°142 (66 m<sup>2</sup>) : dépendance dégradée suite à des intrusions préalables à l'achat par la Ville de Gisors.
- parcelle XB n°83 (772 m<sup>2</sup>) : jardin.

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

L'immeuble est libre de toute location ou occupation.

#### **3. Urbanisme**

- Règlement du PLU applicable au terrain :

Zone constructible UB

*« La zone Ub correspond aux secteurs résidentiels pavillonnaires et intermédiaires, accueillant des équipements publics ou d'intérêt général et des activités tertiaires, commerciales, et artisanales de faible importance ».*

Le règlement graphique et écrit du PLU est annexé au présent cahier des charges.

- Servitudes applicables au terrain :

Les parcelles proposées à la vente sont situées dans le rayon de 500m autour de plusieurs monuments historiques classés ou inscrits. Toute demande de travaux donnera lieu à la consultation de l'Architecte des bâtiments de France de l'Eure.

Servitude AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques classés :

- l'église Saint-Gervais-Saint-Protais de Gisors, classée sur la liste de 1840,
- les restes du Château de Gisors, classés sur la liste de 1862,
- le pavillon du 17e siècle et l'ancien parc de Douai de Graille rue du Preslay, classés par arrêté ministériel du 15/07/1976,
- la Chapelle de l'ancienne léproserie Saint-Lazare y compris la parcelle de terrain qui l'entoure, classée par arrêté préfectoral du 16/10/1992.

Servitude AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques inscrits :

- le lavoir sur les bords de l'Epte, inscrit par arrêté ministériel du 26/12/1927,
- le manoir de Vaux à Gisors, en totalité et les anciens jardins avec les dispositifs hydrauliques, inscrits par arrêté préfectoral du 26/12/2001.

Les parcelles proposées à la vente sont également situées en zone inondable.

Servitude PM1 : Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles :

- plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) de la vallée de l'Epte Aval (arrêté préfectoral du 15/03/2005)

**Le site est classé en zone rouge au PPRI (risque fort en zone urbaine), autorisant la reconstruction ou la rénovation du bâti existant, ainsi qu'une extension inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

Le PPRI de l'Epte aval prime sur le Plan local d'urbanisme et limite les possibilités de construction offertes par la zone UB du PLU.

Le règlement graphique et écrit du plan de prévention des risques d'inondations est annexé au présent cahier des charges.

#### **4. Assainissement**

Le bien est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

#### **5. Réseaux**

Le bien est raccordé aux réseaux publics d'électricité, d'eau potable, de gaz, et de fibre optique.

#### **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. Prix**

Le prix de cession est fixé à CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 €).  
Toute offre doit au minimum être égale à cette valeur.

En cas d'offre inférieure émise par un candidat, celle-ci sera considérée comme non recevable.  
Le candidat, informé du prix, ne pourra se prévaloir d'aucun préjudice à l'égard de la Ville de Gisors.

#### **8. 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.

#### **9. Contenu du dossier d'information et d'urbanisme (annexé)**

- Extrait cadastral du bien vendu,
- Attestation d'achat par la Ville de Gisors (2023),

- PLU : extrait du document graphique et règlement écrit applicable à la zone (UB),
- Servitudes d'utilité publique relatives au bien vendu : plan de prévention des risques d'inondation de l'Epte aval (règlement graphique et écrit – zone rouge correspondant à un risque fort en zone urbaine),

## 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), 2 rue du pré Nattier</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcelles cadastrées XB n°83-142-143</li> <li>- surface : 1 314 m<sup>2</sup></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>..... ..... ..... 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'acquiescer,
- 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.

# **Dossier d'information et d'urbanisme**