

Cahier des charges de commercialisation d'un bien communautaire

Terrain sur lequel est érigé un ancien château d'eau – Le Village – 76430

GOMMERVILLE

Table des matières

TERMINOLOGIE	2
I. Présentation du bien objet de la présente commercialisation	3
I.1. Désignation et caractéristiques.....	3
I.2. Urbanisme	5
I.3. Etat des sols.....	5
I.4. Situation locative.....	6
I.5. Imposition locale	6
I.6. Domanialité	6
I.7. Bornage	6
I.8. Diagnostics	6
I.9. Panneaux publicitaires	6
I.10. Servitudes.....	6
I.11. Certificat de numérotage	6
II. Conditions de la vente	6
II.1. Nature et quotité des droits immobiliers.....	6
II.2. Usage du bien.....	6
L'acquéreur s'engage à acquérir le BIEN uniquement pour la réalisation d'un gîte rural et n'utilisera pas le BIEN pour un autre usage.....	6
II.3. Orientations urbanistiques et éléments de projets non négociables	6
II.4. Cohérence avec les aménagements communautaires prévus sur la zone.....	7
II.5. Prix de vente – offre du candidat	8
II.6. Conditions particulières de la vente.....	8
II.7. Conditions suspensives de la promesse de vente	9
III. Règlement de consultation – modalités de candidature	9
III.1. Modalités de remise des offres	9
III.2. Visite des lieux.....	10
III.3. Date de remise des offres	10
III.4. Critères de sélection du projet/ de l'acquéreur	10
III.5. Cadre juridique de la commercialisation.....	10
III.6. Rémunération des candidats.....	10
III.7. Contact	11

EXPOSE

Le présent cahier des charges a pour objet d'organiser les règles de candidature à l'acquisition d'un terrain sur lequel est érigé un équipement communautaire, ancien château d'eau appartenant à la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Le projet retenu devra répondre aux critères environnementaux respectant une logique de préservation du patrimoine paysager alentour et à la mise en conformité du site pour l'accueil de public au sein des gîtes ruraux.

Il se compose de trois parties distinctes :

- La présentation du BIEN mis en vente, afin de fournir des données d'entrée aux candidats ;
- Les conditions de vente, afin de préciser en amont et à l'ensemble des candidats les règles de cession fermes et définitives auxquelles sera soumise la vente ;
- Les règles qui régissent l'acte de candidature, afin que les candidats soient informés des pièces et éléments attendus notamment.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent cahier des charges de commercialisation est le suivant :

- Les mots « CANDIDAT » désigne toute personne physique ou morale ayant fait acte de candidature conformément au présent règlement de consultation.
- Le mot « VENDEUR » désigne la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.
- Les mots « LES PARTIES » désignent ensemble le VENDEUR et / ou CANDIDAT.
- Les mots « BIEN » ou « IMMEUBLE » désigneront indifféremment le bien de nature immobilière objet des présentes.
- Le mot « ACQUEREUR » désigne l'acquéreur du bien objet de la présente consultation.

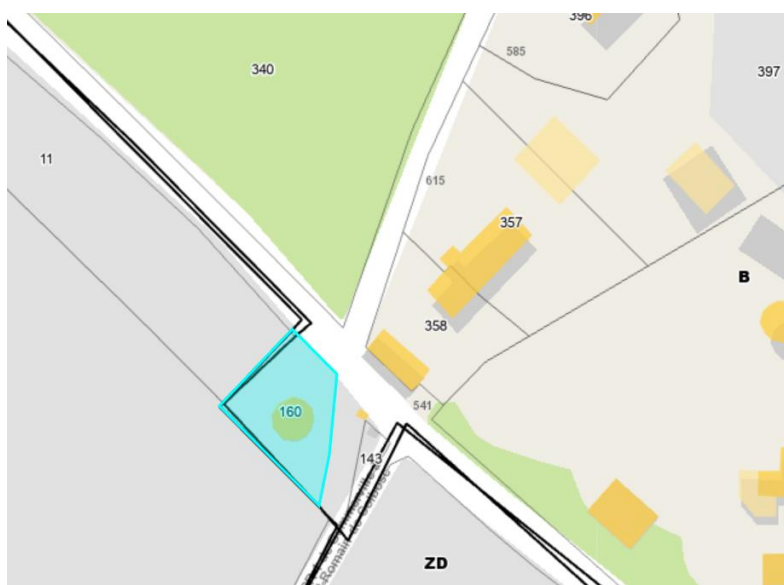
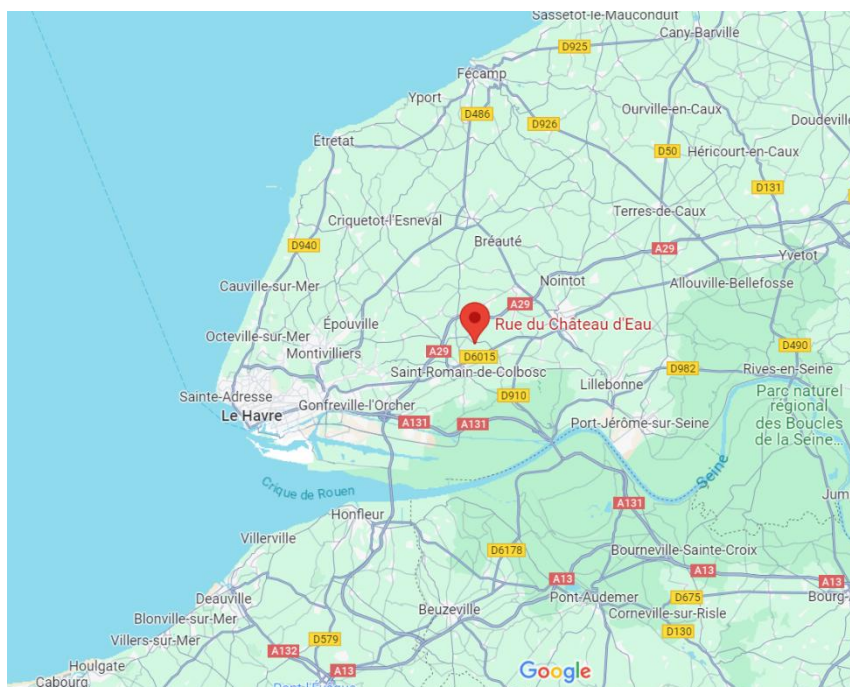
I. Présentation du bien objet de la présente commercialisation

I.1. Désignation et caractéristiques

A GOMMERVILLE (SEINE-MARITIME - 76430) LE VILLAGE, une parcelle en nature de terrain sur laquelle est érigé un ancien château d'eau, désormais hors de service.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	160	LE VILLAGE	00 ha 00 a 473 ca



Terrain et bâti : 473 m²

Dimensions :

Hauteur : non connue

Diamètre cuve : non connue. Elle abrite un système de pompe condamnant une partie de la dalle béton.

Diamètre tour : environ 5 mètres en bas et 4 mètres en haut

Viabilité :

Eau : non, à connecter

Electricité : non, à connecter

Assainissement : inexistant

Document disponible :

PLU de la commune de Gommerville et informations générales sur <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>



Crédits : Google Maps – juillet 2021

I.2. Urbanisme

Les règles d'urbanisme qui régissent le BIEN objet de la présente consultation sont disponibles sur le Plan Local d'Urbanisme de la Commune ainsi que sur le site <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>.

- Zonage : Parcelle classée A dans le prochain PLUi :

Le château d'eau a été identifié en bâtiment pouvant changer de destination (BPCD) mais aussi comme un élément de patrimoine remarquable bâti de protection de niveau 2. Ce qui permet l'hébergement touristique notamment avec le volet « habitation » dans les destinations autorisées pour les BPCD. Toutefois, les prescriptions qui s'appliquent sont les suivantes :

Prescriptions génériques dans le PLUi :

La démolition des constructions est interdite, à moins de justifier d'une impossibilité technique à rénover la construction identifiée. Pour tous travaux envisagés, les caractéristiques architecturales des constructions seront préservées, à moins de justifier d'une impossibilité technique de nature à remettre en cause le projet proposé. On utilisera - dans la mesure du possible - des matériaux similaires à ceux utilisés pour l'édification de la construction. L'isolation par l'extérieur des façades en brique, brique et silex et colombage est interdite.

Pour le traitement des façades, les matériaux des façades existants doivent être préférentiellement maintenus. L'utilisation de nouveaux matériaux est permise à condition de rester mesurée (inférieure à 20 % de la surface totale de façade).

L'ouverture de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de respecter l'ordonnancement et les alignements existants. Les coffrages de volet extérieurs sont interdits. Interdiction des PVC.

Des ouvertures sont autorisées pour les toitures, à condition de respecter l'ordonnancement et l'alignement des ouvertures en façade.

Les éléments décoratifs en bon état seront préférentiellement conservés.

Annexes, extensions et changements de destination : Les extensions ne devront pas altérer de manière substantielle les rapports de hauteur, largeur et profondeurs existants. Les extensions et annexes jointives devront s'implanter dans la continuité ou perpendiculairement à la construction existante. L'utilisation de matériaux contrastés est permise à condition de rester mesurée (inférieure à 20 % de la surface totale de façade). Dans le cas d'un projet d'ensemble comprenant une rénovation importante (supérieure à 50 % de la surface de plancher initiale) les règles précédentes ne s'appliquent pas ».

- Secteurs de projet : Périmètre d'espaces et milieux à préserver, en fonction de l'intérêt écologique.
- Périmètre d'application du droit de préemption urbain : non soumis

I.3. Etat des sols

Le VENDEUR déclare que le site n'a pas fait l'objet d'études environnementales et que le bien est vendu en l'état.

Le BIEN est vendu en l'état.

Pour tout renseignement sur les risques naturels et technologiques, le VENDEUR invite le candidat à consulter le site du Gouvernement : <https://errial.georisques.gouv.fr/>

I.4. Situation locative

La parcelle est, à ce jour, libre de toute location ou occupation.

I.5. Imposition locale

Le centre des impôts fonciers du Havre est seul compétent pour préciser le montant des taxes imputables à l'opération projetée par l'ACQUEREUR.

I.6. Domanialité

Le BIEN relève aujourd'hui du domaine public du VENDEUR, une procédure de déclassement sera nécessaire préalablement à la cession.

I.7. Bornage

Le VENDEUR déclare que la parcelle est cadastrée mais non bornée. Un bornage contradictoire devra être réalisé avec la limite du chemin rural. Les limites des parcelles section ZE N° 11 et 12 ont été définies par remembrement.

I.8. Diagnostics

Le VENDEUR déclare qu'au regard des caractéristiques du BIEN cédé, le Constat de risque au plomb (Crep) et l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante seront réalisés dans le cadre de la vente à intervenir.

I.9. Panneaux publicitaires

Le VENDEUR déclare que le BIEN ne fait l'objet d'aucun contrat relatif à l'exploitation de panneaux publicitaires.

I.10. Servitudes

Le VENDEUR déclare que personnellement il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur LE BIEN.

I.11. Certificat de numérotage

Le VENDEUR déclare que le BIEN se situe à Le Village à GOMMERVILLE 76430.

II. Conditions de la vente

II.1. Nature et quotité des droits immobiliers

L'ACQUEREUR acquiert la pleine propriété du BIEN objet de la présente commercialisation.

L'ACQUEREUR s'engage à déposer un permis de construire.

II.2. Usage du bien

L'acquéreur s'engage à acquérir le BIEN uniquement pour la réalisation d'un gîte rural et n'utilisera pas le BIEN pour un autre usage.

II.3. Orientations urbanistiques et éléments de projets non négociables

L'ACQUEREUR acquiert le BIEN en vue de sa réhabilitation en gîtes ruraux et sa préservation tout en respectant la continuité écologique du site en maintenant des espaces verts.

Un certificat d'urbanisme est communiqué en annexe.

II.4. Cohérence avec les aménagements communautaires prévus sur la zone

La Communauté urbaine a créé un itinéraire cyclable en voie verte sur le chemin existant à immédiate proximité.

Un nouvel accès exclusivement réservé aux cyclistes est créé le long de la parcelle B 160 pour permettre une traversée perpendiculaire de la RD 31 plus sécurisée.

Afin de sécuriser la traversée cycliste une emprise d'environ 50 m² reviendra à la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole pour opérer un recul du talus.



Il est également demandé à l'ACQUEREUR, s'il souhaite clôturer la parcelle, de l'inclure dans sa demande de permis de construire, afin d'obtenir les préconisations de la Communauté urbaine qui va créer une noue pour diriger les eaux de ruissellement vers une noue existante et non sur la route.

Afin de maintenir une cohérence paysagère, il est demandé à l'ACQUEREUR de planter une haie vive sur talus, notamment en limites séparatives avec les zones A et des arbres pour couper du vent et apporter de l'ombre en limite du chemin. (Cf. schéma ci-dessus).

II.5. Prix de vente – offre du candidat

Le prix de vente, conformément à l'offre financière d'acquisition sera exprimé :

- à l'aide d'un montant global en euros net de TVA, s'agissant de la gestion du patrimoine de la Communauté urbaine, la cession se fera hors champ d'application de la TVA.

L'ACQUEREUR prendra à sa charge les frais et honoraires inhérents au transfert de propriété.

II.6. Conditions particulières de la vente

II.6.a- Substitution

L'acquéreur pourra se substituer, à titre gratuit, au profit de toute personne morale ou physique dont il sera obligatoirement associé majoritaire, mais sous réserve qu'il reste solidairement tenu avec la substituée, des conditions de la vente, jusqu'à un mois avant la réitération par acte authentique, et de la réalisation effective du projet proposé dans l'acte de candidature, sans que la substituée puisse le modifier.

II.6.b- Destination

L'ACQUEREUR déclare destiner le terrain à l'usage suivant : gîte rural

II.6.c- Travaux

Tous les travaux sont à la charge de l'ACQUEREUR.

Une demande de travaux afin d'identifier les réseaux est annexée.

II.6.d- Etat du bien

Le terrain est vendu en l'état avec le château d'eau existant. L'enlèvement de tout ouvrage enterré antérieur qui pourrait subsister sera à la charge de l'ACQUEREUR.

II.6.e- Etat des sols

Le terrain n'a pas accueilli d'installation relevant de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Toute pollution éventuelle qui serait identifiée sur le terrain par l'ACQUEREUR dans le cadre de ses études sera prise en charge exclusivement par ce dernier.

II.6.f- Raccordement aux réseaux de distribution

Une déclaration d'intention de travaux afin d'identifier les réseaux est annexée.

Les frais de branchement(s) et de raccordement(s) du bien vendu aux réseaux principaux de distribution et leur(s) éventuel(s) renforcement(s), y compris les demandes de branchements de chantier, seront intégralement supportés par l'ACQUEREUR. Les démarches seront intégralement diligentées par l'ACQUEREUR dans le cadre de la réalisation de son projet.

II.6.g- Servitudes

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant le BIEN, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR.

II.7. Conditions suspensives de la promesse de vente

La promesse de vente à intervenir sera soumise aux conditions suspensives suivantes.

II.7.a- Au profit du VENDEUR et de l'ACQUEREUR

- que les droits de préemption dont l'immeuble peut faire l'objet, ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs ;
- que l'ACQUEREUR justifie auprès du VENDEUR de sa capacité de financement de la totalité de l'opération de construction (obtention d'un prêt, fonds propres, etc.) au plus tard un mois avant la réitération par acte authentique de vente ;
- que l'acte de transfert du BIEN objet des présentes, devra être effectif à la date de la signature de la promesse. Le BIEN relève aujourd'hui du domaine public du VENDEUR, une procédure de déclassement sera nécessaire préalablement à la cession, suivi d'un acte authentique.

II.7.b- Au profit du seul ACQUEREUR

- que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant des documents d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble vendu, et ne le rendent pas impropre à la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, à savoir : un gîte ;
- que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur, autres que celles rappelées dans le présent cahier des charges de commercialisation ;
- que le VENDEUR justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
- que les états délivrés en vue de la réalisation de la vente ne révèlent pas d'obstacle à celle-ci.
- Que l'équipement objet du cahier des charges ait été désaffecté et déclassé, et intégré au domaine privé de la collectivité.

III. Règlement de consultation – modalités de candidature

III.1. Modalités de remise des offres

Le dossier de candidature devra impérativement contenir les éléments suivants, sous peine de non recevabilité de la candidature :

III.1.a- Présentation de l'acquéreur :

- Rappel de l'état civil du ou des acquéreurs (nom, prénom, sexe, la date et le lieu de naissance, le domicile, société, forme juridique ...)
- la capacité de l'ACQUEREUR à réaliser son projet par la transmission d'une simulation de prêt.

III.1.b- Offre financière

L'offre financière d'acquisition devra être exprimée à l'aide d'un montant global en euros net de TVA.

III.1.c- Description du projet

Le candidat devra fournir une description succincte du projet de construction ou de réhabilitation, en précisant la surface envisagée.

III.1.d- Pièces de consultation paraphées et signées

Le candidat devra également fournir une copie du présent cahier des charges de commercialisation et de ses annexes, paraphés sur chaque page, et présentant en dernière page date et signature.

III.2. Visite des lieux

Une visite sera organisée par le VENDEUR dans le cadre de la présente commercialisation.

III.3. Date de remise des offres

Le dossier de candidature devra être transmis à la Communauté urbaine avant le **1 décembre 2025 à 12h00** au plus tard, par mail à l'adresse suivante : affaires-immobilieres@lehavremetro.fr , le format numérique étant à privilégier.

Possibilité toutefois de déposer le dossier de candidature par courrier recommandé avec accusé de réception, le tampon postal faisant foi :

Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole
Service des Affaires Immobilières – à l'attention de Mme LESAFFRE
19 rue Georges Braque, 76600 LE HAVRE

III.4. Critères de sélection du projet/ de l'acquéreur

Le bien relevant du patrimoine du VENDEUR, ce dernier est seul maître quant à sa décision de retenir un lauréat parmi les candidatures reçues et de vendre le BIEN.

Le VENDEUR se laisse la possibilité ainsi de ne pas attribuer le BIEN suite à cette commercialisation, voire de retirer le BIEN de la vente ou de lancer une nouvelle commercialisation.

Les candidatures seront analysées au regard des critères suivants, sans que cette liste ne soit limitative ni contractuelle :

- le projet proposé ;
- le respect des conditions particulières du présent cahier des charges ;
- l'offre financière d'acquisition exprimée par l'ACQUEREUR ;
- la capacité de l'ACQUEREUR à réaliser son projet par la transmission d'une simulation de prêt intégrant le volet travaux de l'opération.

Une fois les candidatures analysées, le bureau communautaire validera le candidat retenu.

III.5. Cadre juridique de la commercialisation

Le VENDEUR peut ne pas donner suite à la présente commercialisation, notamment pour des raisons d'opportunité, de changement des conditions économiques, d'évolution du cadre juridique ou réglementaire applicable à la gestion de son domaine.

III.6. Rémunération des candidats

Il n'est pas prévu de rémunération des candidats, que leur offre soit retenue ou non.

III.7. Contact

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières
Mme LESAFFRE Hélène • mail : affaires-immobilieres@lehavremetro.fr
02.35.19.81.46

Fait à : Date :	Signature du Candidat :
------------------------	-------------------------