

**Vente par courtage d'enchères**  
**Ensemble immobilier sis à ROUEN, 9 impasse de la Poudrière**  
**Cahier des charges imposé à l'acquéreur**

La Ville de ROUEN est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Rouen, 9 impasse de la Poudrière.

Cet ensemble immobilier est identifié au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Adresse                   | Parcelle | Contenance (m <sup>2</sup> ) | Nature |
|---------|---------------------------|----------|------------------------------|--------|
| ROUEN   | 9, chemin de la Poudrière | MT 97    | 466                          | Hangar |
|         |                           | MT 98    | 167                          | Maison |
|         | 9, chemin de la Poudrière | MT 102   | 59                           | Hangar |
|         |                           | MT 103   | 77                           | Cour   |
| Total   |                           |          | 769                          |        |

Il comprend deux sous-ensembles fonctionnellement distincts, étant précisé que la parcelle cadastrée en section MT n°103 constitue une cour commune.

Le premier sous-ensemble est un hangar, anciennement à usage d'atelier de réparation de véhicules automobiles légers. Situé au fond d'une impasse, il est difficilement accessible et ne dispose d'aucune visibilité commerciale.

Le second sous-ensemble est une maison d'habitation.

La partie hangar développe une surface utile de l'ordre de 430 m<sup>2</sup> environ. Le bâti est dans un état plutôt moyen, voire dégradé par endroit. L'étanchéité de la toiture n'est pas assurée. De lourds travaux de remises aux normes et d'embellissement sont nécessaires. Le hangar ne dispose pas de terrain extérieur pour le stationnement. L'activité antérieure d'atelier de réparation de véhicules légers laisse présager la présence d'une pollution des sols, non évaluée à ce jour. Par ailleurs, le diagnostic plomb fait apparaître des niveaux de plomb supérieur aux seuils autorisés dans les peintures de certains revêtements et la présence d'amiante a été relevée dans certains éléments de toiture et dans les conduits de fluides.

La maison d'habitation, d'une surface habitable d'environ 120 m<sup>2</sup> en R+2, dans un état moyen voire dégradé pour la partie dépendance, comprend :

- Au rez-de-chaussée : une entrée, une cuisine, une petite salle à manger suivie d'un salon dont elle est séparée par une cheminée ; dans une ancienne dépendance accolée à la maison : lingerie, salle d'eau avec receveur de douche, vasque, wc,

- Au 1<sup>er</sup> étage accessible par un escalier étroit : un couloir distribuant 3 chambres, wc,
- Au 2<sup>nd</sup> étage : une grande chambre, un rangement, wc.

Si cet ensemble immobilier devait être réhabilité, de lourds travaux structurels pour la partie hangar et de remise aux normes devront être réalisés.

Dans l'hypothèse d'une acquisition pour démolition (totale ou partielle) - reconstruction, l'acquéreur devra tenir compte de l'environnement du site et des règles d'urbanisme en vigueur.

Les coûts de démolition et de dévoiement des réseaux seront intégralement supportés par l'acquéreur.

Quel soit le projet porté par l'acquéreur, réhabilitation (totale ou partielle) – démolition (totale ou partielle) / reconstruction, ce dernier devra se conformer au présent cahier des charges et s'engage en particulier à respecter les conditions relatives au délai d'exécution des travaux assorti d'une clause d'astreinte telles que définies ci-après :

- 1) Les travaux, dans leur ensemble, devront être exécutés dans le délai maximum de **trois ans** à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente.

Ce délai tient compte des délais d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme à effectuer par l'acquéreur, y compris l'attestation d'achèvement et de conformité des travaux.

- 2) La prolongation du délai d'exécution prévu au présent cahier des charges, si son inobservation est due à un cas de force majeure, sera d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure sauf à démontrer que les retards dans l'octroi d'un prêt ne sont pas imputables à l'acquéreur.

- 3) **En cas de retard de plus de 9 mois dans le délai d'exécution initial des travaux** prévu au présent cahier des charges et annexé à l'acte de vente, l'acquéreur se verra notifier une obligation d'intervenir, **sous astreinte** de 50 euros par jour de retard, étant précisé que cette astreinte ne sera limitée ni dans sa durée ni dans son montant. L'astreinte commencera à courir dès le jour de la réception de la notification adressée par la Ville de Rouen, soit par courrier recommandé, soit par signification par Commissaire de Justice. Si la notification est adressée par voie postale, c'est la date de présentation du courrier recommandé par les services postaux qui déclenchera le 1<sup>er</sup> jour de mise en œuvre de l'astreinte.

En outre, lorsque la somme de 10 000 € d'astreinte sera atteinte, la Ville de Rouen, vendeur, pourra par délibération de son Conseil Municipal, décider de la résolution de l'acte de vente au profit de l'acquéreur pour non-respect des présentes conditions. L'acquéreur sera dans ce cas tenu de payer l'astreinte de 50 euros par jour de retard jusqu'à la régularisation par les deux parties de l'acte constatant la résolution de l'acte de vente.

L'acquéreur aura droit à une indemnité de résolution fixée à dires d'expert, sans pouvoir dépasser le prix de vente accepté initialement par l'acquéreur.

- 4) L'acquéreur devra répondre à toute sollicitation de la Ville de Rouen durant le délai prévu ci-dessus au 1), et sous un délai de 15 jours à compter de la formulation de la demande, pour livrer des informations sur l'avancement des travaux.
- 5) Tout litige relatif à la mise en œuvre de la résolution de l'acte de vente du fait de l'inexécution de ses obligations par l'acquéreur relèvera de la compétence du juge administratif (Tribunal Administratif de ROUEN).
- 6) Les conditions énoncées dans le présent cahier des charges feront toutes l'objet de conditions particulières et résolutoires dans l'acte rédigé par la SCP Fanny FARGES-DUJARDIN et Hanna DAHMANE, Notaires associés à ROUEN.

Le Notaire rédacteur de l'acte de vente procédera à l'inscription au service de la publicité foncière d'un droit à la résolution de la vente en garantie et en application de ce cahier des charges.