

Vente par courtage d'enchères
Ensemble immobilier sis à ROUEN, 16 rue de Gessard
Cahier des charges imposé à l'acquéreur

La ville de ROUEN est propriétaire d'une maison mitoyenne, à usage d'habitation, d'une surface habitable de 60 m² environ (source cadastre), située sur la rive gauche de ROUEN, près du quartier Saint-Julien reconnu pour son dynamisme commercial et bénéficiant d'une desserte en transport en commun.

Cette maison, cadastrée en section IK sous les numéros 93 (contenance : 77 m² au sol environ) et 397 (contenance : 42 m² au sol environ), comprend une cuisine, salle, salle d'eau, chambre à l'étage et une cour à l'extérieur.

Cette maison a fait l'objet d'un arrêté d'interdiction d'accès pris le 30 septembre 2021.

Son état est très dégradé : elle présente des désordres structurels, dont la nature des travaux de reprise n'a pas été définie et dont le coût n'a pas été chiffré. L'ensemble doit être remis aux normes.

Dans l'hypothèse d'une réhabilitation, de lourds travaux à mener par des professionnels, accompagnés de bureaux d'études et de contrôle, doivent être envisagés.

Dans l'hypothèse d'une acquisition pour démolition - reconstruction, l'acquéreur devra tenir compte de l'environnement de la parcelle 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^{er} 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 procèdera 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.

Il est à noter que la Ville de Rouen est également propriétaire d'un immeuble sis à ROUEN, 14 rue de Gessard, cadastré en section IK sous le numéro 94, et dont la mise en vente est proposée selon les mêmes modalités que le présent immeuble sis à ROUEN, 16 rue de Gessard.

Le tout formant un tènement foncier d'ensemble, en cas d'enchères formulées sur les deux propriétés communales par le même enchérisseur, le présent cahier des charges sera apprécié et évalué dans le cadre d'une opération d'ensemble. Les deux actes translatifs de propriété devront être régularisés en même temps afin de garantir notamment la mise en œuvre du calendrier d'exécution des travaux, assorti d'une astreinte et de la faculté pour la Ville de Rouen d'activer une action en condition résolutoire de la (ou des) vente.