

Cahier des charges de commercialisation d'un bien municipal

57 rue Dumont d'Urville – 76600 LE HAVRE

Cession d'un immeuble

Table des matières

TERMINOLOGIE	2
I. Présentation du bien objet de la présente commercialisation	3
I.1. Désignation.....	3
I.2. Etat des sols.....	3
I.3. Situation locative	3
I.4. Taxes et impôts.....	3
I.5. Domanialité	3
I.6. Bornage.....	3
I.7. Diagnostics.....	3
I.8. Panneaux publicitaires	3
I.9. Servitudes	3
II. Conditions de la vente	4
II.1. Nature et quotité des droits immobiliers.....	4
II.2. Usage du bien	4
II.3. Orientations urbanistiques.....	4
II.4. Prix de vente – offre du candidat	4
II.5. Dépôt de garantie.....	5
II.6. Conditions particulières de la vente.....	5
II.7. Conditions suspensives de la promesse de vente	6
II.8. Condition résolutoire de l'acte de vente au bénéfice du VENDEUR	7
III. Règlement de consultation – modalités de candidature.....	7
III.1. Modalités de remise des offres	7
III.2. Visite des lieux	8
III.3. Date de remise des offres.....	8
III.4. Critères de sélection du projet/ de l'acquéreur	8
III.5. Cadre juridique de la commercialisation.....	8
III.6. Négociation.....	8
III.7. Rémunération des candidats.....	8
III.8. Contact	9
Annexes.....	9

EXPOSE

Le présent cahier des charges a pour objet d'organiser les règles de candidature à l'acquisition d'un bien appartenant à la Ville du Havre.

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 :

- Le mot "CANDIDAT" désigne toute personne physique ou morale ayant fait acte de candidature conformément au présent règlement de consultation.
- Le mot "VENDEUR" désigne la commune du Havre.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne l'acquéreur du bien objet de la présente consultation. Il désigne donc également le CANDIDAT lauréat de la présente consultation.
- Les mots "LES PARTIES" désignent ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Les mots "BIEN" ou "IMMEUBLE" désigneront indifféremment le bien de nature immobilière objet des présentes.

I. Présentation du bien objet de la présente commercialisation

I.1. Désignation

A LE HAVRE (SEINE-MARITIME) (76600), 57 rue Dumont d'Urville, terrain sur lequel est édifié un bâtiment en très mauvais état, en partie démoli, un appentis et une fosse.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EJ	84	57 rue Dumont d'Urville	00 ha 02 a 71 ca

I.2. Etat des sols

Le VENDEUR déclare que le site n'a pas fait l'objet d'études environnementales.

Le bien est vendu en l'état.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de l'état du sol et du sous-sol, sans recours possible contre le VENDEUR.

Il convient de préciser que le bien était, à priori, anciennement à usage de local d'activité professionnelle (ancien dépôt de charbon), puis à usage de logement.

A ce jour, le bien n'a plus d'usage particulier du fait de son très mauvais état.

I.3. Situation locative

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

I.4. Taxes et impôts

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.5. Domanialité

Le BIEN relève aujourd'hui du domaine privé du VENDEUR.

I.6. Bornage

La surface cadastrale est de 271 m². Cette contenance n'a pas de valeur juridique.

Une procédure de bornage des limites de propriété est actuellement en cours.

I.7. Diagnostics

Le VENDEUR déclare que les diagnostics techniques obligatoires ont été réalisés.

Ils sont annexés au présent cahier des charges.

Il n'existe pas de contrôle d'assainissement obligatoire sur la commune du Havre.

Aucun contrôle d'assainissement ne sera réalisé sur le bien.

L'ACQUEREUR déclare prendre le bien en l'état et fera son affaire personnelle et à ses frais, sans recours contre le VENDEUR ou le notaire chargé de la rédaction de l'acte, de toute installation ou de mise aux normes éventuelles du système d'assainissement.

I.8. Panneaux publicitaires

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

I.9. Servitudes

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

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.

L'ACQUEREUR prendra le bien en l'état, ayant parfaitement eu connaissance de la situation et de la configuration des lieux, sans recours contre le VENDEUR ou le notaire rédacteur de l'acte de cession à intervenir.

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.

II.2. Usage du bien

Actuellement, le bien est sans usage particulier, du fait de son état très dégradé.

Le bien est abandonné et non entretenu depuis de très nombreuses années. La Ville du Havre a mis en place la procédure d'un bien présumé sans maître afin de pouvoir incorporer ledit bien dans son patrimoine privé.

L'immeuble nécessite une réhabilitation, une rénovation complète ou une démolition.

Il appartient à l'ACQUEREUR de proposer un projet sur ce bien.

Le VENDEUR déclare ne pas être en mesure de préciser avec exactitude l'affectation sous laquelle le BIEN est actuellement répertorié auprès de l'administration fiscale.

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir été informé et qu'il lui appartiendra, le cas échéant, de se rapprocher de l'administration fiscale afin de vérifier la situation du BIEN et d'accomplir, sous sa responsabilité, toute démarche ou déclaration qui s'avérerait nécessaire au regard de l'usage qu'il entend lui donner. L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de ces démarches, sans recours contre le VENDEUR à ce titre.

II.3. Orientations urbanistiques

Les règles d'urbanisme sont disponibles sur <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/> ou sur le site de la ville du Havre : www.lehavre.fr.

- Zonage : parcelle classée en zone UA (zone urbaine de centralité)
- Un certificat d'urbanisme d'information n° 0763512600870 a été délivré par la mairie du Havre le 23 avril 2026

Les travaux effectués sur le bien devront être conformes aux orientations urbanistiques, architecturales, environnementales et paysagères stipulées dans les documents d'urbanisme.

L'extrait du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est annexé au cahier des charges de commercialisation.

LE CANDIDAT devra, avant la formalisation d'une offre, prendre connaissance des dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) afin de s'assurer de la conformité de son projet avec notamment les règles d'urbanisme.

II.4. Prix de vente – offre du candidat

Le prix de vente sera exprimé en euros.

La Ville du Havre n'agissant pas en tant qu'assujettie dans cette opération, la cession ne sera pas soumise à la TVA.

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de l'ACQUEREUR.

Il appartient au CANDIDAT de formuler une offre de prix pour l'acquisition dudit bien.

II.5. Dépôt de garantie

Il conviendra de fixer un dépôt de garantie d'un montant de 5 % du prix de vente dudit bien. Cette somme sera versée le jour de la signature de la promesse de vente, entre les mains du notaire recevant l'acte.

II.6. Conditions particulières de la vente

II.6.a- Substitution

L'ACQUEREUR aura la faculté de se substituer dans le bénéfice des présentes toute personne morale qu'il lui plaira, dans la mesure où il en assure le contrôle à plus de 50 % et pourvu que ce soit sans prix ni indemnité quelconque.

Le projet devra être identique.

La substitution devra :

- porter sur la totalité des droits et obligations résultant de la promesse de vente,
- être signifiée au VENDEUR ou acceptée par lui par acte authentique,
- ne pas avoir pour effet d'entraîner la modification des conditions de la vente ou la prolongation du délai de signature de l'acte authentique.

L'ACQUEREUR restera garant et répondra solidairement de son substitué.

La substitution devra nécessairement intervenir sous la seule responsabilité de l'ACQUEREUR et avant la réalisation de la dernière des conditions suspensives.

II.6.b- Destination

L'ACQUEREUR devra préciser au VENDEUR la destination projetée du bien.

L'ACQUEREUR devra détailler son projet (démolition, reconstruction, réhabilitation, rénovation... surface du bâti conservé ou créé, nombre de niveau...) et son usage (habitation, professionnel...).

II.6.c- Fondations / adaptation au terrain

Tous les travaux de fondations y compris fondations spéciales, les travaux d'adaptation au terrain et les cuvelages éventuels sont à la charge de l'ACQUEREUR.

II.6.d- Etat du bien

Le bien est vendu en l'état : non-nettoyé, non-entretenu, non libéré des objets, encombrants à l'intérieur et à l'extérieur du bien...

L'enlèvement de tout ouvrage enterré antérieur qui pourrait subsister sera à la charge de l'ACQUEREUR.

Tous les frais d'installation de compteurs, de création de branchement, de raccordement aux réseaux de distribution et notamment eau, gaz, électricité, téléphone et communication, assainissement seront à la charge de l'ACQUEREUR.

II.6.e- Etat des sols

La DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) a indiqué qu'à sa connaissance aucune activité ne semble être ou avoir été répertoriée sur cette parcelle au titre des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement).

Le VENDEUR précise que la parcelle objet des présentes aurait servi de dépôt de charbon.

Les fiches BASIAS et CASIAS sont annexées au présent cahier des charges.

Les informations portant sur les sites pollués sont disponibles aux adresses suivantes :

<https://www.georisques.gouv.fr/>

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/>

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/>

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

Le VENDEUR déclare que les réseaux principaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécommunications passent en limite ou à proximité du terrain vendu.

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 diligentées par l'ACQUEREUR dans le cadre de la réalisation de son projet.

Le VENDEUR déclare que le bien n'est pas raccordé au réseau d'eau potable.

Le devis établi par la direction Cycle de l'eau de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole en date du 10 juillet 2025, d'un montant de 3 708,76 euros, est annexé aux présentes.

Il est transmis à titre purement indicatif.

Il conviendra pour le candidat de prendre contact avec la direction Cycle de l'eau dans le cadre de son projet et de prendre en charge les frais de raccordement.

II.6.g- Etat des risques

L'état des risques est disponible à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/>.

L'état des risques réglementés, pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est disponible à l'adresse suivante : <https://erial.georisques.gouv.fr/>.

II.7. Conditions suspensives de la promesse de vente

La promesse de vente à intervenir pourra être soumise aux conditions suspensives suivantes :

II.7.a- Obtention d'un permis de construire et/ou d'une déclaration préalable

- L'ACQUEREUR devra justifier auprès du VENDEUR du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire ou de déclaration préalable (en fonction du projet et des autorisations administratives nécessaires) dans un délai de deux (2) mois à compter de la signature de la promesse de vente ;
- L'ACQUEREUR devra justifier de l'obtention d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable dans un délai de cinq (5) mois à compter de la signature de la promesse de vente.

Le permis de construire ou la déclaration préalable devra être purgé de tout recours.

II.7.b- Obtention d'un prêt

Les caractéristiques financières du prêt devant être obtenu seront fixées dans la promesse de vente, ainsi que le délai de dépôt du dossier de demande de prêt et le délai d'obtention dudit prêt.

L'ACQUEREUR déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités ;
- il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

L'article 1304-3 du code civil lequel dispose notamment que : *"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."*

II.7.c- Situation hypothécaire

Les états délivrés en vue de la réalisation de la vente ne doivent pas révéler d'obstacle ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et

accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

II.7.d- Droit de préemption

Les droits de préemption dont l'immeuble peut faire l'objet, ne doivent pas être exercés par leurs titulaires respectifs.

II.7.e- Urbanisme

Les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant des documents d'urbanisme ne doivent pas porter atteinte à l'intégrité de l'immeuble vendu, et ne doivent pas le rendre impropre à la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble.

II.7.f- Servitude

Le bien ne devra pas faire l'objet de servitude ou condition particulière susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'ACQUEREUR et/ou d'empêcher ou rendre plus onéreux la réalisation du projet ; sauf servitudes mentionnées dans le présent cahier des charges de commercialisation et/ou dans la promesse de vente, l'acquéreur ayant eu connaissance des servitudes avant ou lors de la signature de la promesse de vente.

II.8. Condition résolutoire de l'acte de vente au bénéfice du VENDEUR

Dans le cadre de la rédaction de la promesse de vente, le VENDEUR pourra prévoir une condition résolutoire de non commencement des travaux de construction ou de rénovation, réhabilitation par l'ACQUEREUR et de non achèvement des travaux, dans des délais fixés dans la promesse de vente.

A défaut par l'ACQUEREUR de respecter l'un de ces engagements de commencer ou d'achever les travaux, sauf application des causes légitimes de suspension de délais ou cas de force majeure, le VENDEUR pourra demander la résolution de la vente.

Le VENDEUR pourra également demander le versement d'une pénalité de retard de 200,00 euros par jour de retard, sans que le paiement de cette pénalité ne dispense l'ACQUEREUR de son obligation principale, qui est le démarrage et l'achèvement des travaux.

Les causes légitimes de suspension des délais seront précisées dans la promesse de vente.

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 :

- état civil du ou des ACQUEREURS (nom, prénom, date et lieu de naissance, domicile... / en cas d'acquisition par une société : dénomination, forme juridique, adresse du siège social, nom et prénom du représentant), coordonnées téléphoniques, adresse mail
- 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 en euro.

III.1.c- Description du projet

Le candidat devra fournir une description succincte du projet, en précisant la surface envisagée, le nombre d'étage, l'aspect extérieur, les dépendances et annexes (garage...) ainsi que la destination et l'usage du bien.

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

Le candidat devra fournir une copie du présent cahier des charges de commercialisation daté et signé et de ses annexes, paraphés sur chaque page.

III.2. Visite des lieux

La visite du bien objet des présentes aura lieu sur demande.

III.3. Date de remise des offres

Le dossier de candidature devra être transmis à la Ville du Havre avant le **30 octobre 2026 à 12h00**, soit :

- par mail à l'adresse suivante : affaires-immobilieries@lehavremetro.fr (le CANDIDAT devra s'assurer de la bonne transmission de son offre. Le service des Affaires Immobilières de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole lui adressera un mail accusant réception de son dossier de candidature)
- par courrier recommandé avec accusé de réception (le cachet de la poste faisant foi) adressé à la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Adresse :

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

- par dépôt au siège de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole (à l'adresse indiquée ci-dessus) contre décharge remise par le service des Affaires Immobilières

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

Le bien relevant du domaine privé 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 respect des conditions particulières du présent cahier des charges
- l'offre financière d'acquisition exprimée par le CANDIDAT
- le projet proposé par le CANDIDAT
- la capacité du CANDIDAT à réaliser son projet par la transmission d'une simulation de prêt

Une fois les candidatures analysées, le choix du candidat retenu sera validé par le conseil municipal.

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 privé.

III.6. Négociation

Le VENDEUR se réserve la possibilité de négocier le prix de vente avec le candidat retenu.

III.7. Rémunération des candidats

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

III.8. Contact

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole
Direction Urbanisme, Habitat et Affaires Immobilières
Mme Alexandra HAMARD • mail : alexandra.hamard@lehavremetro.fr / téléphone : 02.35.19.69.57

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

Annexes

- Diagnostics techniques obligatoires
- Extrait du plan de cadastre
- Certificat d'urbanisme d'information
- Extrait du PLUi
- Etat des risques – Géorisques
- Fiche Casias
- Fiche Basias
- Devis de la Direction cycle de l'eau