

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10 décembre 2024

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Vente des appartements situés 1 impasse du Marché

Rapporteur : Isabelle Drancy

La ville de Sceaux est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 1 impasse du Marché et cadastré N°71. Ce bien est composé d'un local commercial occupé par « le café des Félibres » et de 5 appartements tous loués dont un est attaché au bail commercial du café.

La Ville a acquis cet immeuble au prix de 2 000 000 euros le 21 octobre 2022, à la suite d'une décision de préemption, en vue de la préservation d'un tissu commercial de qualité en centre-ville.

La Ville a engagé début 2024 des démarches afin de revendre le local commercial avec le logement à la SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat, plus à même de gérer ce type de biens. La SEM exerce déjà une activité de gestion de commerces de proximité en complément de la construction et de la gestion de logements sociaux. Le conseil municipal a approuvé cette vente lors de sa séance du 27 juin 2024.

Il est par ailleurs proposé de revendre les quatre autres logements, ces derniers ne présentant pas d'intérêt au regard de l'objet de la préemption.

Pour mémoire, la Ville a préempté la totalité de l'immeuble dans la mesure où la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 13 mai 2022 portait sur la totalité de l'ensemble immobilier.

Compte tenu de la localisation des appartements, il a été décidé de recourir à la procédure de vente notariale interactive (VNI), avec le concours du notaire de la Ville (étude SEINEO) afin d'optimiser la publicité et la vente des 4 appartements et d'en garantir la transparence.

Il s'agit d'une procédure qui consiste en un appel d'offres en ligne, via le site immobilier sécurisé des notaires www.immo-interctif.fr et dont le déroulement est orchestré par le notaire. Les offres sont déposées, anonymement, par les acquéreurs potentiels sur le site immobilier sur une durée de 24 heures.

Préalablement, l'étude notariale a publié les annonces immobilières des 4 appartements sur des sites internet spécialisés en précisant leurs caractéristiques et le montant de la première offre possible. En complément, une information aux habitants a été faite par la Ville via ses supports de communication (site internet, magazine municipal). Toutes les informations utiles (diagnostics, situation d'occupation) ont été mises à la disposition des candidats-acquéreurs.

L'étude notariale a ensuite organisé, sur une période d'un mois, des visites avec les candidats acquéreurs. A cette occasion, ces derniers ont pu questionner l'étude notariale et signer une demande d'agrément précisant leur modalité de financement, leur permettant ainsi de participer à la vente en ligne qui s'est tenue le 12 novembre 2024.

Des offres ont été émises pour les lots 2 et 4. Aucune offre recevable n'a été reçue pour les lots 5 et 6.

A l'issue de la vente, les offres classées premières sont les suivantes pour les lots 2 et 4 :

N° de lot	Situation Surface (loi carrez)	Statut d'occupation	Estimation France Domaine Vente occupé/vente libre	Offre d'achat net vendeur	Candidat acquéreur	Condition d'acquisition
2	Rdc 57,62 m ²	Loué	<u>300 000 €</u> 375 000 €	372 285 €	Monsieur Benoît JOHANET ou SCI DE LA GARE (SCI familiale)	Fonds propres
4	1 ^{er} D 59,89 m ²	Loué	<u>290 000 €</u> 360 000 €	343 428 €	Monsieur Tristan KIS	Fonds propres

Une analyse des offres a été effectuée au regard du prix d'achat proposé et des conditions de financement.

Il est donc demandé au conseil municipal de se prononcer sur la vente de deux appartements selon les prix nets vendeur indiqués dans le tableau.

Les offres d'achat pour les appartements situés au rdc et au 1^{er} étage droite sont satisfaisantes : l'organisation d'enchères a permis de générer une concurrence entre les candidats et d'aboutir à des offres d'achat supérieures à l'estimation de France Domaine en valeur occupée. En outre, les acquéreurs pressentis résident déjà dans la commune de Sceaux.

Les honoraires et frais d'acte seront à la charge des acquéreurs.

Cependant, conformément à l'article R.213-11 du code de l'urbanisme, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé dont le nom était indiqué dans la DIA reçue en 2022, bénéficient d'un droit de priorité. Préalablement à la vente effective de chacun des appartements, la Ville devra donc notifier par lettre recommandée avec accusé de réception à l'ancien propriétaire et à l'acquéreur évincé une offre de vente correspondant à l'offre d'achat validée par le conseil municipal. Chacun dispose d'un délai de deux mois pour répondre (article R.213-16 et suivants du code de l'urbanisme).

De la même manière, en vertu de l'article 10 de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975, la Ville devra purger le droit de préemption des locataires, dans la mesure où il s'agit de la première vente des appartements après la mise en copropriété de l'immeuble. Le locataire dispose également d'un délai de deux mois pour se prononcer sur la vente projetée du logement qu'il occupe.

En cas de refus ou d'absence de réponse dans le délai de deux mois, la Ville pourra vendre les appartements. La vente n'aura pas de conséquences sur les baux d'habitations, les futurs propriétaires étant tenus de reprendre les baux en cours, dans les conditions de ces derniers.

Au vu du délai long pour la réalisation de la vente du fait des délais de purge des droits de préférence ou de préemption, il est proposé que le conseil municipal décide de la vente des biens, quelle que soit leur situation d'occupation au moment de la signature de la vente. En cas de départ d'un locataire d'ici la réalisation de la vente, les accords avec les acquéreurs ne seraient donc pas remis en cause. Les prix négociés restent cohérents avec l'estimation des Domaines, que le bien soit vendu occupé ou libre.

Il est donc proposé au conseil municipal de bien vouloir autoriser le maire à :

- céder le lot 2 (appartement situé au rdc) au sein de l'immeuble sis 1 impasse du Marché :
 - à Monsieur Benoît JOHANET ou à la SCI DE LA GARE dont Monsieur Benoît JOHANET est actionnaire (SCI familiale) ;
 - moyennant le prix de 372 285 euros hors taxes, hors droits et charges ;
 - quelle que soit la situation d'occupation au moment de la signature de l'acte de vente ;
 - sous conditions suspensives :
 - exercice d'un droit de préférence ou de préemption ;
- céder le lot 4 (appartement situé au 1^{er} étage droite) au sein de l'immeuble sis 1 impasse du Marché :
 - à Monsieur Tristan KIS ;
 - moyennant le prix de 343 428 euros hors taxes, hors droits et charges ;
 - quelle que soit la situation d'occupation au moment de la signature de l'acte de vente ;
 - sous conditions suspensives :
 - exercice d'un droit de préférence ou de préemption ;
- autoriser le maire à purger l'ensemble des droits de préférence et de préemption. ;
- autoriser le maire à signer tous les actes, pièces et documents afférents à ces cessions.