



**Avis d'appel à candidatures**

**Cession d'un commerce et d'un  
appartement appartenant à la commune  
de L'ÎLE-SAINT-DENIS**

**9/11 rue de Verdun -  
93450 L'ÎLE-SAINT-DENIS**

# I – OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

## 1/ Modalités de la consultation

Les communes n'ont pas l'obligation de mise en concurrence préalable à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé. Cependant, la commune de L'ÎLE-SAINT-DENIS a souhaité procéder à un appel à candidatures. Toutes les candidatures seront examinées.

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives au terrain. La consultation est organisée par la Commune de L'ÎLE-SAINT-DENIS. La collectivité tient à la disposition de toute personne intéressée le présent cahier des charges qui est également consultable sur le site internet de la ville.

## 2/ Désignation des biens

La commune de L'ÎLE-SAINT-DENIS est propriétaire de quatre lots dans la copropriété de la parcelle H n° 37 d'une surface de 487 m<sup>2</sup>, sise 9/11 rue de Verdun - 93450 L'ÎLE-SAINT-DENIS. Cette parcelle est construite, s'y trouvent des lots de copropriété dans un ensemble immobilier à usage de commerce (2 locaux commerciaux) et d'habitation (10 logements), édifié sur caves en 1910, d'un rez-de-chaussée et de 2 étages.

Les quatre lots, objets de la présente consultation, doivent être cédés dans leur intégralité au même acquéreur. Les lots considérés font partie du bâtiment A (9 rue de Verdun) et sont :

Numéro du lot	Objet
Lot 103	Cave en sous-sol
Lot 105	Au rez-de-chaussée, logement carrelé de 2 pièces principales, dégagement, WC avec douche ; belle hauteur sous plafond Surface « Carrez » : 27,05 m <sup>2</sup>
Lot 106	Au rez-de-chaussée, local commercial comprenant une partie « accueil client » carrelée (18 m <sup>2</sup> ), une chambre froide, un important dégagement, WC, cuisine, chambre (6,50 m <sup>2</sup> ), deuxième cuisine (3,60 m <sup>2</sup> ) ; belle hauteur sous plafond Surface « Carrez » : 48,64 m <sup>2</sup>
Lot 111	Terrasse couverte donnant sur les deux pièces principales du lot 105

Ils représentent, au total, 344/1 000<sup>e</sup> des tantièmes du bâtiment A.

Un plan des surfaces considérées est annexé à la présente consultation. Il est précisé qu'une place de livraison existe, rue de Verdun, à proximité immédiate du local commercial.

Située en plein centre-ville de la Commune (à 150 m de l'Hôtel de Ville), dans le principal secteur commercial de la ville (une supérette dans la même rue, plusieurs épiceries et un café-restaurant, une pharmacie, un café et bureau de tabac, une épicerie en vrac, un coiffeur, etc...), la parcelle se situe également à proximité d'une école (à 200 m) et des différentes commodités recherchées telles que les transports en commun (à 100 m de la station de tram

T1 « Mairie de L'ÎLE-SAINT-DENIS », à 200m de l'arrêt du bus 237 « Mairie de L'ÎLE-SAINT-DENIS », à 300 mètre de la gare RER-Transilien « Saint Denis – L'île-Saint-Denis »)

Le tableau ci-dessous dresse un état du parcellaire dont la commune est co-proprétaire :

Parcelle	Superficie	Adresse	Occupation
H n° 37	487 m <sup>2</sup>	9/11 rue de Verdun	Commerces et appartements



### **3/ Situation d'occupation**

Les lots de copropriété sont cédés libres de toute occupation ou location.

### **4/ Servitudes**

La Ville précise qu'à sa connaissance, l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune servitude autres que celles pouvant résulter de sa situation naturelle, de son alignement, des plans d'aménagement et d'urbanisme.

### **5/ Urbanisme**

Le terrain se situe dans le secteur UM du PLUi adopté le 25 février 2020 par le Conseil territorial de PLAINE COMMUNE. L'extrait du document de zonage ainsi que le règlement et les annexes intéressant le projet sont annexés à la présente consultation.

La zone UM correspond à des espaces mixtes de densités intermédiaires, au bâti hétérogène. Cette zone mixte regroupe de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités, équipements). L'objectif poursuivi est de préserver la diversité des fonctions et la diversité morphologique du bâti et de maîtriser les densités en favorisant notamment des cœurs d'îlots aérés et une composante paysagère plus affirmée.

La parcelle est concernée par la présence d'un linéaire actif au document graphique du PLUi. Par conséquent, tout changement de destination sur une profondeur de 10m à compter du nu de la façade est réglementé.

Enfin, concernant l'assainissement, cette emprise est située en zone d'assainissement unitaire, et en zone de régulation du débit des eaux pluviales.

## **6/ Projet attendu**

La Ville de L'Île-Saint-Denis travaille depuis plusieurs années à revitaliser son centre-ville. En plus de répondre aux besoins quotidiens des Îlodonysien.nes, les commerces de proximité sont de véritables lieux d'échanges et de passage, qui permettent d'assurer l'animation économique et sociale de la Commune. Travailler au maintien, à la création ou à la reprise de commerces de proximité sont des priorités de la municipalité. Le vote fin 2019, par le Conseil municipal, d'un périmètre de sauvegarde des commerces de proximité en est la preuve.

Ainsi, la ville souhaite que le projet proposé complète l'offre commerciale de proximité. À ce titre, un projet de commerce de vente au détail de produits alimentaires (boucherie, fromagerie, poissonnerie, primeur...) sera priorisé par la ville.

Les produits qui y seront proposés devront être de qualité, diversifiés et accessibles autant que faire se peut pour répondre aux différents revenus des habitant.e.s. Par ailleurs, il importera d'accorder une place importante aux produits issus de boucles locales dans l'offre proposée, et de s'inscrire dans une démarche d'approvisionnement en circuit court et d'alimentation durable.

Les liens avec l'économie sociale et solidaire seront également appréciés.

S'agissant de l'immeuble, il n'est pas souhaité de revoir sa constructibilité, en conservant la hauteur actuelle (R+2). Par ailleurs, l'immeuble contenant les lots objets de la présente consultation étant en copropriété, tous travaux et interventions envisagés par le.la candidat.e et affectant la solidité de l'immeuble, ou pouvant affecter toute chose ou part commune ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, devront, au préalable, obtenir l'agrément de l'assemblée des copropriétaires. Au-delà de cet agrément, les autorisations d'urbanisme et/ou d'aménagement intérieur devront être obtenus avant tout démarrage de travaux et interventions.

## **7 – Conditions particulières**

En vertu de l'article III du chapitre III du titre II du règlement de copropriété, les locaux objets de la présente consultation *« pourront être utilisés pour l'exploitation de tous fonds commerciaux ou artisanaux, mais à la condition expresse de ne nuire en aucun cas à la tranquillité de l'immeuble et de n'apporter aucun trouble de jouissance aux copropriétaires »*

*ou occupants de l'immeuble et encore de ne contrevenir à aucune des dispositions » dudit règlement. Au surplus, « sont formellement exclus les commerces jugés comme dangereux ou insalubres ».*

### **Condition suspensive**

#### Absence de garantie de la commune

La vente est faite sans autre garantie de la part de la commune que la garantie d'éviction. Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité du terrain vendu notamment l'état du bâti, du sol et du sous-sol. Il est ici précisé qu'aucun diagnostic de l'état du bâti, du sol et du sous-sol ne sera fourni par la Commune. L'immeuble et la parcelle seront maintenus dans leur configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

## **II--- LES CANDIDAT.ES**

Les candidat.es doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats...) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

#### ►· Si personne physique :

- Nom, prénoms (dans l'ordre de l'état civil), adresse, date et lieu de naissance, situation matrimoniale,
- Si personne mariée : régime matrimonial, le cas échéant date du contrat de mariage et nom et adresse du Notaire rédacteur ayant reçu ce contrat de mariage,
- Si personne en PACS : date du PACS et désignation du Tribunal ayant reçu la PACS,
- Si personne protégée : nature de la protection (sauvegarde de justice, curatelle, tutelle) et copie du jugement de placement sous protection.
- savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des commerces gérés par le.a candidat.e ou auxquels il.elle a été associé.e, le cas échéant, au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur adresse, leur zone de chalandise et leur chiffre d'affaires ;

#### ►· Si société ou autre personne morale :

- nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée,
- dénomination, capital social, siège social, coordonnées,
- statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur,
- une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre,
- surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier,

- savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des commerces gérés par le.la candidat.e ou auxquels il.elle a été associé.e, le cas échéant, au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur adresse, leur zone de chalandise et leur chiffre d'affaires ;
- extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
- si le.la candidat.e appartient à un groupe : nom du groupe.

► Pour les candidat.e.s étrangers :

- documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,
- un avis juridique (Legal Opinion) en Français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

### **III - ORGANISATION DE LA CONSULTATION**

#### **1- Garantie et clause pénale**

Tout candidat, dont l'offre aura été acceptée par la ville devra, le jour de la signature de la promesse unilatérale de vente, verser, à titre d'indemnité d'immobilisation, le montant correspondant à 5% de son offre au moyen d'un virement bancaire sur le compte de l'Office notarial. Quittance du versement de cette garantie sera donnée dans la promesse unilatérale de vente. Ce versement ne portera en aucun cas d'intérêt. Dans tous les cas, les frais engendrés par ledit versement restent à la charge exclusive du candidat. En cas de non respect des modalités et délai du versement, la commune pourra se prévaloir de la caducité de l'offre par simple notification au candidat et sans autre formalisme. Après notification de la caducité de l'offre, la commune pourra retenir l'offre classée juste après l'offre devenue caduque. Pour le candidat retenu, le montant de l'indemnité sera imputé sur le prix de vente.

#### **2 – Organisation des visites**

Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent en formuler la demande (écrite ou par courriel) auprès de la Mairie de L'ÎLE-SAINT-DENIS :

MAIRIE DE L'ÎLE-SAINT-DENIS, Cabinet du Maire, 1 rue Méchin - 93450 L'ÎLE-SAINT-DENIS ou [mairie@lile-saint-denis.fr](mailto:mairie@lile-saint-denis.fr)

Les candidat.es sont invité.es, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition. En conséquence, les candidat.es reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

### **3 – Consultation du dossier**

Toute information complémentaire se rapportant au terrain ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à la Mairie de L'ÎLE-SAINT-DENIS – Cabinet du Maire.

**Les documents peuvent être consultés sur le site Internet de la ville.**

## **IV - PROCEDURES DE L'APPEL A CANDIDATURES**

### **1 – Indication relative au prix**

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de toute autre type de proposition.

### **2 – Présentation des candidatures**

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par le.la candidat.e, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui). La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions en très gros caractères et en rouge : « **CANDIDATURE A L'ACQUISITION DES LOTS 103, 105, 106 ET 111 DE L'IMMEUBLE DU 9 rue de VERDUN** » « **NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER** » et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat. Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés aux points II et IV.6 du présent cahier des charges ainsi que l'offre de prix du candidat. Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante : Mairie de L'ÎLE-SAINT-DENIS – Cabinet du Maire - 1 rue Méchin - 93450 L'ÎLE-SAINT-DENIS

**IMPORTANT : la date prise en compte pour la participation à cet appel d'offres est la date réelle de réception par la Mairie de L'ÎLE-SAINT-DENIS et non la date d'envoi.**

### **3 – Date limite de réception des candidatures**

La date limite de réception des candidatures est le : **lundi 31 mai 2021 à 16h00** Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus (la date retenue est celle de réception et non celle d'envoi).

#### **4 – Délai de validité de l'offre formulée par le.la candidat.e**

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

#### **5 – Choix du. de la candidat.e**

La commune choisit librement l'offre parmi celles qui lui sont parvenues selon les modalités susdécrites. Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse et cohérente avec le type d'activité attendue. Un projet lié à l'économie sociale et solidaire serait apprécié<sup>1</sup>.

Elle apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements, la qualité du projet et son intégration dans le tissu commercial local. La commune se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues (notamment si l'offre financière proposée s'avère inférieure au prix de réserve fixé par la Commune), le tout sans que les candidat.es puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les offreurs initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

Enfin, et en fonction des offres présentées, la commune se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidat.es choisis.es. La commune n'aura pas à justifier sa décision. Aucune substitution d'acquéreur ne pourra être faite.

Tout devra être mis en œuvre par le candidat retenu pour que la commune soit en mesure de délibérer en Conseil municipal sur la cession des parcelles à ce.tte candidat.e au Conseil municipal au deuxième trimestre 2021.

#### **6 – Contenu des propositions**

Le.la candidat.e doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

##### **a -Données juridiques**

**1°)** La proposition du.de la candidat.e prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.

**2°)** Dans cette offre, le.la candidat.e agrée expressément le présent cahier des charges, qui est consultable sur le site Internet de la ville de L'ÎLE-SAINT-DENIS

**3°)** Le.la candidat.e doit manifester sa volonté de signer la promesse de vente et l'acte de vente selon le calendrier indiqué.

**4°)** L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

**5°)** L'offre doit être formulée en euros.

---

<sup>1</sup> Pour mémoire, l'économie sociale et solidaire désigne un ensemble d'entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations, ou fondations, dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale. Ces opérateurs adoptent des modes de gestion démocratiques et participatifs. Ils encadrent strictement l'utilisation des bénéfices qu'elles réalisent : le profit individuel est proscrit et les résultats sont réinvestis.



## b - Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir

- les modalités précises et détaillées du financement de l'opération par le.la candidat.e.
- les modalités précises et détaillées du financement par le.la candidat.e de l'indemnité de 5% de l'offre lors de la signature de la promesse de vente, du paiement du prix, de la garantie et des frais.

## c- Le projet

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- Une note présentant le projet envisagé
- Un planning prévisionnel d'entrée dans les lieux et d'ouverture du commerce
- Un plan d'investissement présentant et chiffrant les travaux et aménagements envisagés afin d'ouvrir et d'exploiter le commerce, étant entendu que ces travaux et aménagements devront prévoir l'accessibilité complète du commerce
- Un budget prévisionnel de fonctionnement sur 3 ans du futur commerce

## **V – PAIEMENT DU PRIX, DE LA GARANTIE ET DES FRAIS**

### **1 – Mode de paiement du prix**

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'acte authentique au moyen d'un virement bancaire sur le compte du notaire. Aucun paiement à terme, en totalité ou en partie ne sera accepté par la commune. A défaut du versement du prix, il sera fait application des dispositions de la promesse.

### **2 – Indemnité d'immobilisation**

L'indemnité d'immobilisation sera égale à 5% du montant de l'offre du candidat. Le versement de cette indemnité devra être effectué par celui-ci, à titre de garantie et de clause pénale, au comptant et en totalité, le jour de signature de la promesse de vente (quittance en sera donnée dans la promesse de vente).

### **3 – Frais à payer en sus du prix**

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, droits d'enregistrement, tous frais et contribution de sécurité immobilière se rapportant à la vente. Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire (ou des notaires) et des honoraires de ses conseils.

## **VI -- ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le tribunal administratif de MONTREUIL (93).