



CAHIER DES CHARGES DE CESSION PAR LA COMMUNE D'ERMONT

**D'UN LOCAL COMMERCIAL
3 RUE SAINT-FLAIVE PROLONGEE
95120 ERMONT**

DATE LIMITE DE DEPOT DES CANDIDATURES :

6 novembre 2020

I) CONTEXTE JURIDIQUE

Par acte notarié, la Ville d'ERMONT, a vendu à La Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ILE DE FRANCE, une parcelle cadastrée AD 802 lieudit "Avenue de la Première Armée" d'une contenance de 2955 ca "

La SCI ILE DE FRANCE réalise une opération immobilière en cours de construction sur la dite parcelle de 111 logements, ainsi que des locaux à usage commercial en rez-de-chaussée.

Dans l'immeuble collectif en cours de construction, (prévision de d'achèvement de travaux aout 2020) l'acquéreur réalise quatre locaux commerciaux (Volumes 2a, 9a, 5a, 5b, 5c) situés au rez-de-chaussée, d'une superficie utile totale de 554 m² environ, bruts de béton et fourreaux en attente, tous équipés d'une gaine de ventilation permettant l'extraction d'air, l'ensemble en conformité avec le descriptif technique de division volumétrique qui sera joint au futur acquéreur.

La SCI ILE DE FRANCE a régularisé en date du 16 octobre 2018 avec la commune d'Ermont un acte de vente et dation portant notamment sur les bien suivants et dépendant d'un ensemble immobilier situé à Ermont 95120 à l'angle des rues de la Halte et Saint Flaive prolongée , d'une superficie cadastrale totale de vingt-neuf ares cinquante centiares (2955 ca).

L'état descriptif de division volumétrique modifié :

Aux termes d'un acte reçu par Maître EYMRI notaire à EAUBONNE, le 16 OCTOBRE 2018, publié au service de la publicité foncière de SAINT LEU-LA-FORET le 12 NOVEMBRE 2018, il a été procédé à une division tridimensionnelle volumes, délimités par des cotes géométriques, ne comportant aucune quote-part indivise des parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées tant pour tenir compte de leur imbrication et de leur superposition, que pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments ou services.

II) DESCRIPTION DU BIEN

A. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le local est situé en centre-ville sur l'un des axes reliant la rue de la République, à proximité de La Poste, du Théâtre Pierre Fresnay, de la CPAM et du marché d'approvisionnement Saint Flaive.

Il fait angle de la construction et présente ainsi deux façades dont une sur le parvis du théâtre Pierre Fresnay.



3 rue Saint Flaive Prolongée : parcelles AD 801 et 842





B. DESCRIPTION DU LOCAL

Le local dispose d'une surface brute de 147 m² en rez-de-chaussée.

Le bien identifié concerne le volume 2a figurant sur le plan annexé de division volumétrique établi par le Géomètre Picot Merlini en date 28 septembre 2018.

Il sera livré brut de béton et conforme à l'état de division volumétrique et notamment avec tous les fourreaux en attente pour ce qui concerne les fluides et les gaines de ventilations conforme aux codes de la construction et de l'habitation pour ce qui concerne l'usage commercial.

Le local est livré brut de béton, l'ACQUEREUR en a parfaitement connaissance.

Le descriptif sommaire prévoit pour la plomberie et l'électricité :

« - attente en tuyau PVC de diamètre suffisant pour évacuation des EU/EV dans les planchers bas des locaux ;

- alimentation eau froide en tube cuivre ou PER, laissée en attente avec robinet d'arrêt ;

- fourreau laissé en attente pour l'alimentation électrique à partir d'un coffret de façade ou à partir de gaines techniques communes. »

C. DESTINATION DU LOCAL

Tel que le BIEN existe, sans aucune exception, ni réserve, avec tous les ouvrages pouvant exister dans chaque fraction de volume, et le droit d'y réaliser toutes constructions et tous aménagements notamment des locaux à usage professionnel ou commercial, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives en la matière, et dans les conditions contenues tant dans l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES, avec son CAHIER DES REGLES, CHARGES, SERVITUDES GENERALES ET SPECIALES, que dans tous modificatifs ultérieurs, ou éventuellement dans les actes de vente de ce VOLUME.

Le local est livré à l'ACQUEREUR selon les dispositions du descriptif sommaire en date du 16 octobre 2018 établi par la SCI ILE DE FRANCE représentée par PROROGIM GROUPE, sous réserve d'un accord passé entre le promoteur et l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR reste garant de la réalisation de la levée des réserves vis-à-vis de l'ACQUEREUR.

D. USAGE DU BIEN

La Commune d'Ermont déclare que le BIEN sera à usage commercial.

L'ACQUEREUR entend conserver cet usage.

III) CONDITIONS GENERALES

A. PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les BIENS vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que la Commune d'Ermont le déclare et que l'ACQUEREUR aura pu le constater en les visitant.

B. PRIX

Le prix de vente démarre sur la base de l'estimation de la DIE au prix de deux cent cinquante mille euros hors taxes (250.000€ HT), soit trois cent mille euros toutes taxes comprises (300.000€ TTC) et hors frais à charge de l'acquéreur.

C. CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

1. Garantie de possession

La Commune d'Ermont déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété ;
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin ;
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- que le BIEN n'a fait l'objet d'aucuns travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme et/ou de la copropriété qui n'aurait pas été obtenue ;
- qu'il n'y a pas, dans le BIEN, de water-closet chimique de type « sani-broyeur » ;
- que le BIEN n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ;
- que la destination du BIEN n'a pas été modifiée en contravention des dispositions légales ;
- que le BIEN n'a pas été modifié par une annexion ou une utilisation irrégulière des parties communes ;
- qu'elle n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente ;
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions liés au BIEN ;
- qu'il n'existe pas de sinistre en cours notamment suite à un dégât des eaux ;
- que n'a été consenti sur l'immeuble aucun contrat de relais téléphonique auprès de tout opérateur et qu'il n'a été perçu à ce sujet aucune redevance quelconque.

2. Servitudes

L'ACQUEREUR profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

La Commune d'Ermont déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, de l'état descriptif de division en volume, du règlement de copropriété et de leurs modificatifs.

3. Contrats de distribution et de fournitures

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle de la création, continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par la Commune d'Ermont.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

La Commune d'Ermont déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'ACQUEREUR, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

4. Assurances

L'ACQUEREUR, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confère à cet effet mandat à la Commune d'Ermont, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

IV) CONDITIONS DE LA CESSION

Les personnes candidates à la cession justifient de leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre Etat membre de l'Union Européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan.

Le prix de cession du local commercial est de 300.000 € TTC, frais d'acte en sus.

A. PROCEDURE

Le cahier des charges de cession est approuvé par délibération au Conseil Municipal du 25 septembre 2020.

Il est consultable et retirable à l'Hôtel de Ville, pendant toute la durée de l'affichage en Mairie, soit du 2 octobre au 6 novembre 2020.

**Service de l'urbanisme
Annexe B – Premier étage
100 rue Louis Savoie
95120 ERMONT**

Du lundi au vendredi de 9h à 12 h et de 14h à 17h
Tel : 01 30 72 38 46

Sur internet : <https://www.ermont.fr>

La cession doit respecter un principe de transparence. Ainsi, avant toute décision, le Maire doit publier, par voie d'affichage en Mairie pendant au moins 15 jours continus et consécutifs, un avis comportant un appel à candidature, la description du local le prix proposé, ces dernières étant examinées par une commission composée de divers représentants de la municipalité.

Le dossier du candidat accepté sera ensuite soumis au vote du Conseil Municipal (il fera l'objet d'une délibération).

B. CONDITIONS LIEES A LA NATURE DE L'ACTIVITE AUTORISEE

Seront privilégiées les activités qui participeront au renouvellement de l'offre commerciale par l'arrivée d'un commerce n'existant pas encore sur la Ville, qui permettront le renforcement ou complèteront une offre déjà existante mais insuffisante sur la Ville. Dans tous les cas, seront particulièrement encouragées les activités qui favoriseront le respect de l'environnement, véhiculeront une image de qualité et participeront au bien vivre des habitants d'Ermont.

Ainsi, pour garantir cette diversité commerciale et favoriser une montée en gamme du tissu commercial, les activités ci-après, cette liste étant non exhaustive, sont exclues de la cession :

- Agences immobilières
- Banques et assurances
- Opticiens
- Coiffeurs
- Autres activités de services tertiaires
- Bazars
- Points phones
- Snack / restauration rapide
- Epiceries et supérettes d'alimentation générale
- Toute source de nuisances, qui pourrait apporter des troubles pour l'immeuble et sa copropriété

C. CONDITIONS LIEES AU NOUVEAU BAIL :

Aucun bail n'est attaché à la vente du local commercial.

V) CANDIDATURES

Dossier général de candidature :

Les personnes candidates à la cession doivent justifier de leur immatriculation au registre des commerces et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre Etat membre de l'Union européenne d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan.

L'appel à candidatures est ouvert à toutes personnes morales ou physiques du 2 octobre au 6 novembre 2020.

Afin que leur dossier soit présélectionné et soumis à une commission interne, les candidats doivent déposer les pièces suivantes :

- Carte nationale d'identité en cours de validité
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- 3 derniers avis d'imposition
- Extrait de casier judiciaire n°3
- Projet détaillé (voir ci-dessous)
- Lettre de motivation
- Curriculum vitae
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats....).
- Plan de financement et garanties
- Immatriculation au Registre du Commerce et de Sociétés ou au répertoire des métiers
- Le présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page par le candidat.

Attestation sur l'honneur :

Le (la) candidat(e) doit produire à l'appui de sa candidature, une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'est pas dans l'interdiction de soumissionner.

Doivent également être prises en compte les interdictions de soumissionner résultant d'une condamnation du juge pénal et d'une exclusion des contrats administratifs prononcée par le Préfet.

1. Condamnation définitive :

Ne peuvent soumissionner les personnes qui ont fait l'objet depuis moins de cinq ans d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues aux articles 222-38, 222-40, 226,13, 313-1 à 313-3, 314-1 à 314-3, 324-1 à 324-6, 413-9 à 413-12, 421-1 à 421-2-3, au deuxième alinéa de l'article 421-5, à l'article 433-1, au second alinéa de l'article 433-2, au huitième alinéa de l'article 434-9, au second alinéa de l'article 434-9-1, aux articles 435-3, 435- 4, 435-9, 435-10, 441-1 à 441-7, 441-9, 445-1 et 450-1 du code pénal, à l'article 1741 du code général des impôts, aux articles L.2339-2 à L.2339-4, L.2339-11-1 à L.2339-11-3 du code de la défense et à l'article L.317-8 du code de la sécurité intérieure ou pour une infraction de même nature dans un autre Etat de l'Union Européenne.

Le juge pénal peut sanctionner :

Les personnes physiques en prononçant à leur encontre une peine complémentaire d'interdiction de soumissionner à un marché ou accord cadre, en application de l'article 131-10 du code pénal.

Les personnes morales, en prononçant l'exclusion des marchés publics à titre définitif ou pour une durée de cinq ans ou plus, conformément à l'article 131-39 du code pénal.

Tout opérateur économique à l'encontre duquel une de ces peines est prononcée à titre principal ou complémentaire, ne peut se porter candidat à un marché ou à un accord cadre.

2. Lutte contre le travail illégal :

En application de l'article 8-2° de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005, ne peuvent soumissionner à un marché ou à un accord cadre les personnes qui ont fait l'objet depuis moins de 5 ans d'une condamnation inscrite au bulletin n° 3 du casier judiciaire pour les infractions mentionnées aux articles L.822-1, L.8221-3, L.8221-5, L8231-1, L.8251-1 et L.82512 du code du travail ou pour des infractions de même nature dans un autre Etat de l'Union Européenne.

Le candidat atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens, et
- qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Envoi des candidatures :

Les candidatures devront être envoyées strictement par lettre avec accusé de réception en Mairie du **2 octobre au 6 novembre 2020** le cachet de la poste faisant foi, sous pli cacheté comprenant deux enveloppes par candidature :

- **Enveloppe 1 : la candidature** (carte nationale d'identité, justificatif de domicile, 3 derniers avis d'imposition, extrait de casier judiciaire, curriculum vitae, attestations de capacités professionnelles, immatriculation au RCS, cahier des charges signé et paraphé).
- **Enveloppe 2 : l'offre** (projet détaillé et motivé, lettre de motivation, plan de financement et garanties)

Les plis cachetés comprendront la mention ci-dessous :

<p style="text-align: center;">NE PAS OUVRIR</p> <p style="text-align: center;">Mairie d'ERMONT DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DE L'URBANISME ANNEXE B 100 RUE LOUIS SAVOIE 95120 ERMONT</p> <p style="text-align: center;">Dossier de cession d'un local commercial 3 rue Saint-Flaive Prolongée - 95120 ERMONT</p>

LA DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES EST FIXEE au vendredi 6 novembre à 12H00

Dossier spécifique lié au projet détaillé et au plan de financement :

Il s'agit d'un dossier écrit, de présentation du projet permettant d'évaluer les objectifs personnels et professionnels des candidats, selon les coefficients requis par critères.

Ce document décrit tous les aspects du projet envisagé, à savoir :

Approche commerciale (coefficient 40 %) : description de l'activité, période d'ouverture, intégration dans le tissu commercial Ermontois, objectifs face à la concurrence, aménagement intérieur, projet de mise en valeur, clientèle ciblée. Qualité du projet, originalité du concept et diversité du produit.

Viabilité économique du projet (coefficient 40 %) : prévisions financières, frais occasionnés par la reprise du droit au bail, analyse du prévisionnel (garanties bancaires de financement, pérennité de l'entreprise, création d'emplois).

Profil du candidat (coefficient 20 %) : niveau du diplôme professionnel obtenu, concours professionnel, expériences professionnelles, expérience de gestion (chef d'entreprise, formation de créateur d'entreprise), motivation du candidat.

Peut être ajouté au dossier tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (rétro planning, documents techniques, plan d'aménagement, fiches projets, photos montage...).

Visites

Des visites pourront être organisées uniquement sur rendez-vous par mail -> commerces-proximite@ville-ermont.fr ou au 01 30 72 38 46 :

- Matins : 15/10, 21/10, 28/10, 03/11
- Après-midi : 12/10, 19/10, 30/10

Examen des candidatures :

Les dossiers de candidature (enveloppe n°1) seront examinés par la Direction du service urbanisme. Une présélection sera effectuée au vu de la complétude des dossiers et des critères définis.

Après quoi cette même Direction procédera à l'analyse de l'enveloppe n°2 pour les candidats ayant passé la première sélection à l'aide des critères définis.

Par la suite, une commission *ad hoc* composée d'élus et de membres de la Direction de l'urbanisme se réunira afin de retenir l'offre la plus conforme et complète au cahier des charges.

Enfin, le dossier du candidat retenu sera soumis au vote du Conseil Municipal et fera l'objet d'une délibération.

Le candidat ainsi retenu sera informé de cette décision dans les huit jours qui suivent par courrier recommandé avec accusé de réception.