

Séance du 6 octobre 2021

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Vente aux enchères d'un pavillon divisé en deux logements situé 5 rue Gauguin à Antony

Rapporteur : Patrice Pattée

La ville de Sceaux est propriétaire d'un pavillon situé 5 rue Gauguin à Antony et cadastré section A n°206 pour une superficie de 379 m². Ce bien, propriété de la Ville dans le cadre du legs de Guido MARTINET, est divisé en deux appartements de 65 m² chacun. Ces deux logements sont actuellement loués.

Compte-tenu de l'occupation de ce pavillon et de sa localisation, il paraît plus opportun pour la Ville de ne pas conserver ce bien dans le patrimoine immobilier communal. La vente par adjudication a été retenue pour procéder à cette cession.

Dans le cadre d'une cession par adjudication, la mise en vente s'effectue selon l'une des trois options suivantes :

- la mise à prix conseillée par le service « vente aux enchères » de Paris Notaires Services qui permet au vendeur de bénéficier de la gratuité des frais occasionnés par l'organisation de la mise en vente en cas de vente infructueuse. Cette mise à prix induit une décote comprise entre 20% et 30% de la valeur vénale du bien estimée par les Domaines ;
- le prix de réserve avec point de départ des enchères qui a le mérite de protéger la collectivité de l'obligation de vendre si le prix défini au préalable n'est pas atteint ;
- la mise à prix déterminée par le vendeur permet à ce dernier de trouver un compromis entre la mise à prix conseillée et le prix de réserve, en affichant une mise à prix qui correspond à son attente. Son montant ne peut néanmoins excéder 90% de la valeur vénale du bien estimée par les Domaines.

Dans les deux derniers cas (mise à prix avec prix de réserve ou mise à prix déterminée par le vendeur), les frais de mise en vente, de publicité et de visites restent à la charge du vendeur en cas de vente infructueuse (0,5 % TTC du prix retenu avec un minimum de 900 € TTC).

La valeur vénale de ce bien a été évaluée par les services fiscaux le 18 mars 2021 à 446 000 € hors taxes, droits et charges.

Dans le cadre de cette cession le recours à la mise à prix déterminée par le vendeur est l'option privilégiée par la Ville. Le prix de cession constituant le départ des enchères est fixé à 395 000€ hors taxes, droits et charges, soit une décote de 11,4% par rapport à l'estimation de France Domaines. Ce prix a notamment été fixé à partir de l'expérience et de la connaissance du marché de Paris Notaires Services. En effet proposer une mise prix en deçà du seuil de 400 000 € permet au bien d'être plus attractif lors de sa commercialisation. Par ailleurs, ce montant est également justifié par l'état général du bien et sa situation locative.

Il est proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- décider de la vente aux enchères publiques du bien situé 5 rue Gauguin à Antony sur un terrain cadastré section A n°206 d'une surface de 379 m², constitué d'un pavillon divisé en deux logements, avec une mise à prix de 395 000 € hors taxes, droits et charges.
- autoriser le maire à signer tous les actes, pièces et documents afférents à cette cession.