

En vertu de l'article L.2131-1 du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 19/06/2023
par voie d'affichage
notifié le 19/06/2023
transmis en Sous-Préfecture le 19/06/2023
et qu'il est donc exécutoire.
Pour le Maire, par délégation,
le Directeur Général des Services

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E



Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20230619-URBA-23-F-02-AU
Date de télétransmission : 19/06/2023
Date de réception préfecture : 19/06/2023

Denise ROQUESSE

DECISION PORTANT EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION

Arnaud PERICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L. 2122-22,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 210-1 et L.213-3 et suivants,

Vu l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 février 2019,

Vu la modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 2 avril 2020,

Vu la modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2021,

Vu la modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13 avril 2023,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2021 actualisant le périmètre d'application du droit de préemption urbain,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Germain-en-Laye en date du 25 mai 2020 portant délégation au Maire de l'exercice au nom de la Commune du droit de préemption et de priorité définis par le Code de l'Urbanisme,

Vu l'arrêté du 27 mai 2020 de délégation du Maire à Monsieur le Directeur Général des Services,

Vu le contrat de concession de mobilier urbain établi entre la Commune de Saint-Germain-en-Laye et la société JCDECAUX prévoyant que cette dernière installe de nouveaux abri voyageur, notamment en remplacement de celui dénommé « Arrêt Boufflers », situé sur la parcelle AR 107 sise 24, rue Saint-Léger - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) reçue en Mairie le 24/04/2023 et enregistrée sous les références IA 78 551 23 00211 par laquelle Maître Magali RATEAU, agissant au nom et pour le compte de la société IN'LI, propriétaire, a informé la Ville de sa demande de lui céder, au prix de TREIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (13.475,00 euros), sans frais de commission, la parcelle AR 107P, non bâtie, d'une superficie de 49 m², issue de la future division de la parcelle AR 107 sise 24, rue Saint-Léger - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE,

Vu le projet de division foncière établi par Monsieur Benoît DUVAL, géomètre expert, en date du 13 mars 2023,

Considérant la nécessité pour la Ville d'acquérir ce terrain et de le classer dans le domaine public communal afin de permettre l'installation d'un abri voyageur par la société prestataire,

Considérant que la saisine du Domaine est obligatoire pour toute acquisition de biens immobiliers par voie de préemption dont la valeur est supérieure ou égale à 180 000 euros,

Considérant que la valeur du bien devant être intégré dans le domaine public communal est de DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT TREIZE EUROS (2.793,00 euros),

DECIDE

- ARTICLE 1 :** D'EXERCER le droit de priorité en vue de permettre l'installation d'un abri voyageur sur l'espace public à l'emplacement dénommé « Arrêt Boufflers ».
- ARTICLE 2 :** DE REALISER l'acquisition de la parcelle AR 107P, non bâtie, d'une superficie de 49 m², issue de la future division de la parcelle AR 107 sise 24, rue Saint-Léger - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE. L'exercice du droit de préemption s'effectuera au prix de DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT TREIZE EUROS (2.793,00 euros),
- ARTICLE 3 :** La dépense résultant de cette acquisition sera imputée sur la ligne budgétaire suivante : 2115.
- ARTICLE 4 :** La présente décision sera transmise au représentant de l'Etat dans le département, et notifiée à Maître Marie VERDALLE, en qualité de mandataire du propriétaire, au propriétaire du bien et à l'acquéreur tels qu'ils sont mentionnés dans la déclaration précitée.
Cet arrêté fera également l'objet d'un affichage en Mairie.
- ARTICLE 5 :** Le Directeur Général des Services de la Mairie et le Trésorier Principal de Saint-Germain-en-Laye sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution de la présente décision.
- ARTICLE 6 :** La présente décision est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Versailles, dans un délai de deux mois à compter de sa notification pour les personnes intéressées ou de son affichage en Mairie pour tout tiers justifiant d'un intérêt à agir.

Fait à Saint-Germain-en-Laye, en trois originaux le
Transmis en sous-préfecture le

19 JUIN 2023

Affiché en Mairie le

Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services,


Denis TRINQUESSE

Extraits du Code de l'urbanisme applicables

Article L213-4

A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi.

Lorsqu'il est fait application de l'article L. 213-2-1, le prix d'acquisition fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation tient compte de l'éventuelle dépréciation subie, du fait de la préemption partielle, par la fraction restante de l'unité foncière.

Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. Toutefois, dans ce cas :

a) La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est :

-pour les biens compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement différé :

i) la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de la zone d'aménagement différé lorsque le bien est situé dans un tel périmètre ou lorsque l'acte créant la zone est publié dans le délai de validité d'un périmètre provisoire ;

ii) la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé si un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé n'a pas été délimité ;

iii) dans tous les cas, la date du dernier renouvellement de l'acte créant la zone d'aménagement différé ;

-pour les biens non compris dans une telle zone, la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ;

b) Les améliorations, les transformations ou les changements d'affectation opérés par le propriétaire postérieurement à la date mentionnée au a) ci-dessus ne sont pas présumés revêtir un caractère spéculatif ;

c) A défaut de transactions amiables constituant des références suffisantes pour l'évaluation du bien dans la même zone, il pourra être tenu compte des mutations et accords amiables intervenus pour des biens de même qualification situés dans des zones comparables.

Lorsque la juridiction compétente en matière d'expropriation est appelée à fixer le prix d'un bien dont l'aliénation est envisagée sous forme de vente avec constitution de rente viagère, elle respecte les conditions de paiement proposées par le vendeur mais peut réviser le montant de cette rente et du capital éventuel.

Article L213-4-1

Lorsque la juridiction compétente en matière d'expropriation a été saisie dans les cas prévus aux articles L. 211-5, L. 211-6, L. 212-3 et L. 213-4, le titulaire du droit de préemption doit consigner une somme égale à 15 % de l'évaluation faite par le directeur départemental des finances publiques.

La consignation s'opère au seul vu de l'acte par lequel la juridiction a été saisie et de l'évaluation du directeur départemental des finances publiques.

A défaut de notification d'une copie du récépissé de consignation à la juridiction et au propriétaire dans le délai de trois mois à compter de la saisine de cette juridiction, le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à l'acquisition ou à l'exercice du droit de préemption.

Article R213-8

Lorsque l'aliénation est envisagée sous forme de vente de gré à gré ne faisant pas l'objet d'une contrepartie en nature, le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire :

- a) Soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption ;
- b) Soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions proposés, y compris dans le cas de versement d'une rente viagère ;
- c) Soit son offre d'acquérir à un prix proposé par lui et, à défaut d'acceptation de cette offre, son intention de faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi. Dans le cas d'une vente envisagée moyennant le versement d'une rente viagère, le titulaire du droit de préemption et, le cas échéant, la juridiction doivent respecter les conditions de paiements proposées par le vendeur. Toutefois, le titulaire peut proposer, et la juridiction fixer, la révision du montant de cette rente et du capital éventuel.

Article R213-9

Lorsque l'aliénation est envisagée sous une forme ou une modalité autre que celle prévue à l'article précédent, le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire :

- a) Soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption ;
- b) Soit son offre d'acquérir le bien à un prix qu'il propose et, à défaut d'acceptation de cette offre, son intention de faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi. En cas de vente envisagée moyennant le paiement d'une rente viagère et une contrepartie en nature, le titulaire du droit de préemption et, le cas échéant, la juridiction compétente en matière d'expropriation doivent respecter les conditions de paiement proposées. Toutefois, le titulaire peut proposer, et la juridiction fixer, la révision du montant de cette rente et du capital éventuel.

Article R213-10

A compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b), le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) Soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b) ;
- b) Soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article R213-11

Si le titulaire du droit de préemption estime que le prix mentionné à l'article R. 213-10 (b) est exagéré, il peut, dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la réponse du propriétaire, saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation par lettre recommandée adressée au secrétariat de cette juridiction. Une copie, en double exemplaire, du mémoire du titulaire du droit de préemption est jointe à la lettre adressée au secrétariat de la juridiction. Le propriétaire doit en être informé simultanément.

Il est ensuite procédé comme il est dit aux articles R. 311-9 à R. 311-32 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

A défaut de saisine de la juridiction dans le délai fixé par le présent article, le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit.

En cas d'application de l'article L. 213-4-1, copie du récépissé de la consignation doit être adressée au propriétaire et à la juridiction.

Article R213-12

En cas d'accord sur le prix indiqué par le propriétaire ou sur le prix offert par le titulaire du droit de préemption, un acte authentique est dressé dans un délai de trois mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété.

Dans le cas où le prix a été fixé par décision de justice et où les parties n'ont pas fait usage de la faculté de renonciation ouverte par l'article L. 213-7 (alinéa 2), un acte de même nature est dressé dans un délai de trois mois à compter de la décision judiciaire devenue définitive.

Article R213-13

Lorsque le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit sur un bien dont le prix a été fixé par décision de justice, les indices du coût de la construction à retenir pour les variations prévues à l'article L. 213-8 (alinéa 2) sont les derniers indices publiés respectivement à la date à laquelle la décision de la juridiction de l'expropriation est devenue définitive et à la date de l'acte authentique constatant le transfert de propriété.

Le propriétaire informe le titulaire du droit de préemption du prix auquel la vente a été réalisée.