

**SYNDICAT MIXTE D'ACTION FONCIERE
DU DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
(SAF 94)**

Arrêté n° 2024-23

Consignation de la somme de 454 500 € - QUATRE CENT CINQUANTE QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS, correspondant au solde du prix d'acquisition par exercice du droit de préemption de la propriété bâtie sur terrain propre sise 9 rue d'Estienne d'Orves à BONNEUIL-SUR-MARNE, dans le périmètre « DIFFUS MAIRIE », parcelle cadastrée section F n° 5 d'une superficie de 273 m², sur laquelle est édifiée une maison d'habitation de 145 m², appartenant à Monsieur Pierrick AUNILLON et Madame Marie VAUTOUR, fixé à 522 000 € par le Juge du Tribunal Judiciaire de Créteil, pour laquelle une consignation de 15 % de la valeur vénale du bien, soit 67 500 €, a déjà été réalisée dans le cadre de la procédure de fixation du prix.

Le Président du SAF 94

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.211-1 et suivants, L.213-14, R.211-1 et suivants et L.300-1, R.213-14 et suivants,

Vu les statuts du SAF 94 et notamment l'article 2 fixant l'objet et les missions du Syndicat,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 20 novembre 2012, portant sur l'adoption de ses nouvelles modalités de gestion patrimoniale,

Vu la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 30 novembre 2018, approuvant le règlement d'intervention du syndicat et ses modèles de conventions d'étude foncière, d'action foncière et de portage foncier, modifiés par la délibération du Comité Syndical du SAF 94 du 18 juin 2020,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 19 mars 2024, constatant l'élection de sa Présidente, ses deux Vice-présidents et son Secrétaire,

Vu la délibération du Comité Syndical du SAF 94 en date du 19 mars 2024, portant sur la définition du champ des délégations confiées à la Présidente,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de BONNEUIL-SUR-MARNE en date du 27 septembre 2007, instituant un droit de préemption urbain renforcé sur le territoire communal,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune Bonneuil-sur-Marne, approuvé par une délibération du Conseil Municipal du 14 février 2007 et modifié en dernier lieu par délibération du Conseil de Territoire n°CT2021.4/072 du 13 octobre 2021,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir, en date du 9 juin 2021, relative aux délégations du Président en matière de droit de préemption urbain,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Philippe PAVARD, reçue en mairie de BONNEUIL-SUR-MARNE le 25 octobre 2021, relative à la vente de la propriété bâtie sur terrain propre sise 9 rue d'Estienne d'Orves, parcelle cadastrée section F n° 5 d'une superficie de 273 m², sur laquelle est édifiée une maison d'habitation de 145 m², appartenant à Monsieur Pierrick AUNILLON et Madame Marie VAUTOUR au prix de 535 000 €,

Vu la décision n°DC2021/1024 du président du Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) en date du 15 décembre 2021 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain au SAF 94 relative à l'aliénation du bien situé au 9 Rue Estienne d'Orves à Bonneuil-Sur-Marne,

Vu la notification de demande de visite du bien et de transmission adressée, par courriers recommandés en date du 16 décembre 2021, au notaire mandataire du vendeur, conformément au décret n° 2014-1572 du 22 décembre 2014 relatif à l'application de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme,

Vu le courriel de réponse à la notification de demande de visite du bien et de transmission de pièces complémentaires de Maître Philippe PAVARD, notaire mandataire du vendeur, contenant les pièces complémentaires requises, en date du 20 décembre 2021,

Vu le courriel du vendeur, en date du 22 décembre 2021, confirmant l'acceptation de visite du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu le procès-verbal contradictoire constatant la visite dudit bien réalisée le 10 janvier 2022 établi le même jour entraînant la reprise du délai d'exercice du droit de préemption et sa prorogation jusqu'au 10 février 2022,

Vu l'avis de France Domaine en date du 04 février 2022,

Vu l'arrêté du Président du SAF 94 du 09 février 2022, décidant l'acquisition par voie de préemption de ce bien, au prix de 450 000 €,

Vu la signification de ladite décision du Président du SAF 94, par exploit d'huissier en date du 09 février 2022, signifiée aux parties concernées et reçue par le notaire auteur de la DIA, Maître Philippe PAVARD,

Vu la lettre en date du 8 avril 2022, reçue au SAF 94 le 11 avril 2022, par laquelle le conseil de Monsieur Aunillon et de Madame Vautour a manifesté le désaccord de ces derniers sur le montant de la préemption, au visa de l'article R.213-10 du Code de l'urbanisme,

Vu la saisine du Juge de l'Expropriation du Tribunal Judiciaire de Créteil par le SAF 94 en date du 19 avril 2022,

Vu la consignation initiale de la somme de 67 500 € correspondant à 15% de la valeur vénale estimée par les services des Domaines et le récépissé en date du 26 juin 2022 transmis par la Caisse de Dépôt et de Consignation,

Vu la requête déposée par Monsieur Pierrick AUNILLON et Madame Marie VAUTOUR le 22 juillet 2022 auprès du Tribunal Administratif de Melun, requérant l'annulation de l'arrêté du Président du SAF 94 du 09 février 2022 décidant l'acquisition par voie de préemption,

Vu le transport sur les lieux en date 09 mai 2023,

Vu le Jugement de fixation du prix, en première instance, rendu le 06 novembre 2023 et signifié à Monsieur Pierrick AUNILLON et Madame Marie VAUTOUR le 21 décembre 2023,

Vu la délibération du 07 mars 2024 du Bureau Syndical du SAF 94 actant le prix fixé par le juge de l'expropriation à 522 000 €,

Vu l'état hypothécaire précisant que le bien objet n'est pas grevé de charges ou d'opposition,

Considérant que le Juge de l'expropriation a dans son jugement du 06 novembre 2023 fixé le prix du bien objet de la préemption à 522 000 €,

Considérant de ce fait, et conformément à l'article L.213-14 du Code de l'urbanisme, que la régularisation de l'acte authentique de vente et le paiement du prix doivent impérativement intervenir au plus tard le 21 avril 2024,

Considérant que, de ce fait, la signature de l'acte authentique de vente au SAF 94 du bien objet du présent arrêté, devait être régularisée le 28 mars 2024,

Considérant que par courriel en date du 15 mars 2024, le notaire du SAF 94 relevait l'impossibilité de régulariser l'acte lors du rendez-vous de signature prévue le 28 mars 2024 en raison du refus des vendeurs de signer l'acte de vente,

Considérant ainsi que, sans accord des vendeurs, le SAF 94 ne peut garantir que le paiement du prix pourra avoir lieu dans le délai de quatre mois à compter du jugement devenu définitif, soit avant le 21 mai 2024, conformément à l'article L.213-14 du Code de l'urbanisme,

Considérant que, de surcroit, Monsieur Pierrick AUNILLON et Madame Marie VAUTOUR ont présenté un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Melun requérant l'annulation de la décision d'exercice du droit de préemption,

Considérant que conformément à l'arrêt de la Cour de Cassation n° 19-14-261 du 23 septembre 2020, la constatation d'un risque avéré de non-restitution du prix de vente en cas d'annulation de l'arrêté de préemption par la juridiction administrative peut caractériser l'existence d'un obstacle au paiement justifiant la consignation du prix de vente,

Considérant en l'espèce l'existence avérée de ce risque tiré des difficultés financières présentées par les vendeurs,

Considérant ainsi que la consignation du prix fixé par le juge de l'expropriation se justifie, d'une part, par l'impossibilité de régulariser un acte dans les délais prescrits par la loi ALUR, et d'autre part, par l'existence d'un recours visant l'annulation de la décision de préemption et d'un risque avéré de non-restitution du prix de vente en cas d'annulation de ladite décision,

Considérant qu'une partie du prix de vente représentant 15% de la valeur vénale du bien estimé par les services des Domaines soit 67 500 € a déjà consigné par le SAF 94 en date du 22 juin 2022,

Considérant qu'il convient donc, compte tenu de la situation, de consigner à présent le solde du prix fixé par le juge de l'expropriation, soit 454 500 €.

APRES EXAMEN, DECIDE

Article 1 : La somme de 454 500 € - QUATRE CENT CINQUANTE QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS, correspondant au solde du prix d'acquisition par exercice du droit de préemption de la propriété bâtie sur terrain propre sise 9 rue d'Estienne d'Orves à BONNEUIL-SUR-MARNE, dans le périmètre « DIFFUS MAIRIE », parcelle cadastrée section F n° 5 d'une superficie de 273 m², sur laquelle est édifiée une maison d'habitation de 145 m², appartenant à Monsieur Pierrick AUNILLON et Madame Marie VAUTOUR, sera consignée.

Article 2 : Cette somme sera consignée dans les écritures de la Caisse des Dépôts et Consignations, au nom et pour le compte de Monsieur Pierrick AUNILLON et Madame Marie VAUTOUR.

Article 3 : La consignation de cette somme ne pourra être levée sans un nouvel avis du titulaire du droit de préemption urbain.

Article 4 : Cette somme sera inscrite au budget de l'exercice 2024 - chapitre 21.

Article 5 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Madame la Préfète,
- Monsieur le Maire de BONNEUIL-SUR-MARNE,
- Maître Philippe PAVARD, Notaire auteur de la DIA,
- Monsieur Pierrick AUNILLON, vendeur,
- Madame Marie VAUTOUR, vendeur,
- Maître LELONG Laetitia, conseil des vendeurs,
- Maître Bruno CHAUSSADE, conseil du SAF 94,
- Madame le Juge de l'expropriation en charge du dossier - Tribunal Judiciaire DE CRETEIL.

Fait à Choisy-le-Roi, le 04 avril 2024

Le Président du SAF 94,
Charles ASLANGUL,



La présente décision est susceptible de recours contentieux, conformément aux articles R 421-1 et R 421-2 du Code de Justice Administrative, devant le Tribunal Administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente.