

DECISION
Renonciation à la mutation
à la suite de la fixation judiciaire de prix pour le bien
cadastré section H 29-38-39-40-41-68-69-74-78-82-99-67
sis 93 avenue de Strasbourg à Noisy-le-Sec

Décision n° 2500003

Réf. DIA du 10 mai 2022/Mairie de Noisy-le-Sec

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile de France modifié par le décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009 puis par le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines,

Vu le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui incombent,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière signée entre l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France, la Ville de Noisy-le-Sec et l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 11 décembre 2020, bénéficiant d'une enveloppe financière de 28 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°2022-217, transmise dans le cadre du droit de préemption urbain renforcé et réceptionnée en mairie de Noisy-le-Sec le 10 mai 2022, informant de la cession d'un ensemble immobilier composé d'un immeuble à usage d'entrepôt et d'un pavillon à usage d'habitation, d'une surface utile totale d'environ 1900 m², sis 93 avenue de Strasbourg, à Noisy-le-Sec, implantés sur les parcelles cadastrées section H numéros 29, 38, 39, 40, 41, 68, 69, 74, 78, 82, 99, 67, au prix de 1 500 000 € (un million cinq cent mille euros), en ce non compris une commission d'agence de 144 000 € (cent quarante-quatre mille euros) à la charge de l'acquéreur,

Vu la décision n° 2022/470 de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien sis 93 avenue de Strasbourg, cadastré à Noisy-le-Sec section H numéros 29, 38, 39, 40, 41, 68, 69, 74, 78, 82, 99, 67,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 29 juillet 2022,

Vu la décision n° 2200225, en date du 2 août 2022, d'exercice du droit de préemption prise par l'EPFIF pour le bien objet de la DIA proposant d'acquérir le dit bien au prix d'1 000 000 € (UN MILLION D'EUROS),

Vu le courrier, reçu par l'EPFIF en date du 30 août 2022, indiquant le refus de l'offre de préemption en révision de prix faite par l'EPFIF et la volonté du propriétaire du bien de maintenir le prix figurant dans la DIA,

Vu la saisine du juge de l'expropriation par l'EPFIF en date du 12 septembre 2022 pour une fixation judiciaire du prix,

Vu le jugement n° RG 22/00209, en date du 6 juillet 2023, du Tribunal Judiciaire de Bobigny fixant le prix d'aliénation, par suite de la préemption du bien, à la somme de DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE MILLE VINGT-DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES D'EUROS (2 404 022,50 €), en ce non compris une commission d'agence de CENT QUARANTE QUATRE MILLE EUROS (144 000 €) ;

Vu l'arrêt n° RG 23/13436, en date du 5 décembre 2024, de la cour d'Appel de Paris, confirmant le jugement du Tribunal judiciaire de Bobigny, en date du 6 juillet 2023, en ce qu'il a fixé le prix d'aliénation de l'immeuble préempté à DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE MILLE VINGT-DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES D'EUROS (2 404 022,50 €), en ce non compris une commission d'agence de CENT QUARANTE QUATRE MILLE EUROS (144 000 €),

Considérant l'article L. 213-7 du code de l'urbanisme énonçant la faculté pour les parties de renoncer à la mutation en cas de fixation judiciaire du prix, et ce pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle est devenue définitive,

Considérant que le montant fixé par la cour d'Appel de Paris dans son arrêt n° RG 23/13436, en date du 5 décembre 2024, infirme le prix indiqué dans la décision de l'EPFIF n° 2200225 d'exercice du droit de préemption urbain,

Décide :

Article 1 :

De renoncer à la mutation du bien situé à Noisy-le-Sec, 93 avenue de Strasbourg, cadastré H n° 29-38-39-40-41-68-69-74-78-82-99-67, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus.

Article 2 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile de France.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier :

- Maître Agnès ROQUELAURE, 15 boulevard Poissonnière à Paris (75002) en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 4 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Noisy-le-Sec

Article5 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal Administratif de Montreuil.

Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de la justice administrative, d'un mois si vous résidez en Outre-Mer et de deux mois si vous résidez à l'étranger.

La décision peut également, dans ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Montreuil. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,

Le Directeur Général