

Direction des affaires juridiques, de l'immobilier et des assemblées

Service du patrimoine

01-02

RAPPORT À LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Réunion du 19 octobre 2023

**OBJET : AUBERVILLIERS – DÉSAFFECTATION ET DÉCLASSEMENT DU
TERRAIN SITUÉ 10-12 RUE CHARLES TILLON.**

Par délibération n°1-08 du 13 avril 2023, notre commission a approuvé la conclusion d'une promesse unilatérale de vente au profit de la société BSG (By Synergy Group) Immobilier d'un terrain à usage de parking public, cadastré section AP n°1 et n°2, d'une contenance totale de 654 m², situé 10-12 rue Charles Tillon à Aubervilliers, pour y réaliser un programme immobilier.

Pour rappel, le terrain constitue un accessoire du domaine public routier pour être situé en angle des rues Charles Tillon et Long Sentier, en bordure de la route départementale n°114 (RD 114) et BSG souhaite y faire édifier un immeuble de 22 logements en accession privée à la propriété, comprenant 16 emplacements de stationnement en sous-sol et un local commercial, pour une surface de plancher (SDP) totale de 1 561 m².

C'est ainsi qu'une promesse de vente du terrain moyennant le prix de 819 525 € HT a été signée le 10 mai 2023, pour une durée de six mois, venant à expiration le 10 novembre 2023, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives usuelles telles que l'obtention des autorisations administratives d'urbanisme nécessaires, dont le permis de construire et, spécialement, sous réserve du constat de la désaffectation du terrain de l'usage de parking public de la RD 114.

En outre, la promesse de vente a été conclue aux conditions financières avantageuses suivantes :

- les coûts nécessaires au constat de la désaffectation, incluant la clôture du terrain et au constat d'huissier, sont à la charge exclusive du promoteur ;
- les coûts nécessaires à la réalisation de l'opération, (dépollutions, consolidation des sols, présence de réseaux, d'ouvrages, de plantations, fouilles archéologiques), restent à la charge du promoteur en l'absence de sujétions techniques particulières



portés à la connaissance du Département au 10 juin 2023.;

- sur la base d'études et de rapports techniques nouveaux ou complémentaires concluant à un renforcement des dispositifs constructifs, les surcoûts sont encore pris en charge par le promoteur pour un montant de 50 000 € HT, sauf aléas techniques.

Par ailleurs, la promesse de vente prévoit au bénéfice du Département :

- l'absence de condition de pré-commercialisation du programme immobilier pourtant systématique dans les ventes aux promoteurs ;
- deux clauses d'intéressement, permettant au Département d'être associé aux revenus réalisés en cas de mutation du terrain et de création de SDP supplémentaires.

Dans ce même temps, la délibération du 13 avril 2023 a été transmise comme d'usage en Préfecture dans le cadre du contrôle de légalité.

Par courrier du 16 mai 2023, reçu le 23 mai 2023, le Préfet demandait au Département le retrait de la délibération ayant autorisé la conclusion de la promesse de vente sur la base du principe d'inaliénabilité du domaine public prévu par l'article L 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Par courrier de réponse du 10 juillet 2023, le Département justifiait au Préfet du recours à la procédure de vente dans le cadre d'une désaffectation postérieure à la signature de la promesse de vente, et objet du présent rapport, sans méconnaître le principe légal d'inaliénabilité du domaine public en matière de cession.

Par courrier du 10 août 2023, le Préfet accusait réception de la réponse du Département et décidait de ne pas déférer à la censure du Tribunal administratif à la condition que nos instances délibèrent à nouveau sur le déclassement du terrain préalablement à sa cession.

Par ailleurs, la société BSG, bénéficiaire de la promesse de vente, a depuis mis en œuvre les moyens nécessaires à la levée des conditions suspensives pour permettre la réalisation de la vente.

C'est ainsi qu'elle a procédé :

- à la pose d'une clôture ceinturant le terrain, constatée par procès-verbal d'huissier le 14 juin 2023, établissant ainsi la désaffectation définitive du terrain à l'usage de parking,
- à l'affichage du permis de construire, délivré le 12 mai 2023, constaté par trois procès-verbaux les 24 mai 2023, 26 juin 2023 et 25 juillet 2023, ce qui le rend définitif.

Je vous propose :

- DE CONSTATER la désaffectation à l'usage de route départementale n°114 (RD 114) du terrain cadastré section AP n°1 et n°2, d'une contenance totale de 654 m², situé 10-12 rue Charles Tillon à Aubervilliers ;

- DE PRONONCER le déclassement du domaine public départemental dudit terrain ;

- DE CHARGER M. le Président du Conseil départemental de signer au nom et pour le compte du Département tous actes, pièces et documents relatifs à cette affaire.

Pour le président du Conseil départemental
et par délégation,
le vice-président,

Daniel Guiraud

Délibération n° 01-02 du 19 octobre 2023

AUBERVILLIERS – DÉSAFFECTATION ET DÉCLASSEMENT DU TERRAIN SITUÉ 10-12 RUE CHARLES TILLON

La commission permanente du conseil départemental,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu la délibération du Conseil départemental n°2021-VII-24 du 1^{er} juillet 2021 lui donnant délégation,

Vu sa délibération n°01-08 du 13 avril 2023 décidant la conclusion d'une promesse unilatérale de vente,

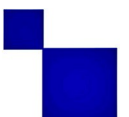
Vu le procès-verbal en date du 14 juin 2023, dressé par Commissaire de Justice, constatant la désaffectation du terrain sis 10-12 rue Charles Tillon à Aubervilliers,

Sur le rapport du président du Conseil départemental,

Considérant la désaffectation du terrain situé 10-12 rue Charles Tillon à l'usage du domaine public routier par la pose de clôtures et plots en béton,

après en avoir délibéré,

- CONSTATE la désaffectation à l'usage de route départementale n°114 (RD 114), du terrain cadastré section AP n°1 et n°2, d'une contenance totale de 654 m², situé 10-12 rue Charles Tillon à Aubervilliers,



- PRONONCE le déclassement du domaine public départemental dudit terrain,

- CHARGE M. le Président du Conseil départemental de signer au nom et pour le compte du Département, tous actes, pièces et documents relatifs à cette affaire.

Pour le président du Conseil départemental
et par délégation,

Adopté à l'unanimité :	Adopté à la majorité :	Voix contre :	Abstentions :
Date d'affichage du présent acte, le		Date de notification du présent acte, le	Certifie que le présent acte est devenu exécutoire le

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication.