



Saint-Cyr-sur-Loire

ARRÊTÉ N° 2024-1743

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES ET DE L'AMENAGEMENT URBAIN

ARRETE DE DECONSIGNATION DANS LE CADRE DE LA PREEMPTION DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION BV N° 108 SITUEE 302 BOULEVARD CHARLES DE GAULLE ET 2 RUE DE LA CROIX DE PIERRE, APPARTENANT AUX CONSORTS RUÉ – ZAC DE LA CROIX DE PIERRE

Monsieur le Maire de la commune de SAINT-CYR-SUR-LOIRE,

Vu les articles L 518-2 alinéa 2 et L 518-17 et suivants du Code monétaire et financier,

Vu les articles L 213-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs au droit de préemption urbain et notamment :

- L'article L 213-4-1 indiquant qu'en cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption, une somme égale à 15% de l'évaluation du prix du bien faite par le Directeur Départemental des Finances Publiques, devra être consignée par le titulaire du droit de préemption,
- L'article L 213-4 indiquant que la consignation est effectuée selon les règles applicables en matière d'expropriation,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles R. 323-8 et suivants relatifs à la consignation,

Vu l'arrêté de consignation n° 2022-2064 du 06 janvier 2023,

Vu le jugement de fixation du prix rendu par la juridiction de l'expropriation en date du 9 février 2024,

Considérant que la commune de SAINT-CYR-SUR-LOIRE a décidé d'exercer son droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section BV n° 108 (1 ha 90 a 27 ca), constituée d'un corps de ferme à l'abandon, situé 302 boulevard Charles de Gaulle et 2 rue de la Croix de Pierre à SAINT-CYR-SUR-LOIRE, incluse dans ZAC DE LA CROIX DE PIERRE, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2010, gérée en régie à vocation économique et habitat, suivant notification de préemption en date du 20 juillet 2022,

Considérant que le prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner en date du 11 mai 2022, parvenue en mairie le 17 mai 2022, adressée conformément à l'article L. 213-1 du code de l'Urbanisme, par Maître Olivier MARTINI, notaire à FONDETTES, à savoir la somme de 1.092.700 € net vendeur auquel il a lieu d'ajouter la commission d'agence d'un montant de 54.635 € TTC à la charge de l'acquéreur, est disproportionné selon l'estimation fournie par le Service des Domaines, et que sa valeur vénale peut être estimée à 281.000 €,

Considérant que l'acquisition du bien susvisé par la commune de SAINT-CYR-SUR-LOIRE lui permettra de poursuivre, par cette réserve foncière, l'aménagement de la ZAC DE LA CROIX DE PIERRE,

Considérant que lors d'un rendez-vous en date du 3 octobre 2022, confirmé par lettre en date du 4 novembre 2022, la Ville a proposé d'acquérir le bien suivant la valeur théorique du bien, estimé par le service des Domaines à 305.956 € sans la décote pour le coût de la démolition des bâtiments (soit 500 m² x 50 €/m²).

Considérant la réponse des consorts RUÉ en date du 1er décembre 2022 réceptionné en mairie le 12 décembre

Hôtel de ville

Parc de la Perraudière – B.P. 50139 – 37541 Saint-Cyr-sur-Loire cedex

02 47 42 80 00 / info@saint-cyr-sur-loire.com

www.saint-cyr-sur-loire.com

2022 refusant ladite proposition,

Considérant que la Ville de SAINT-CYR-SUR-LOIRE a saisi, par le biais de son avocat, le juge de l'expropriation le 23 décembre 2022,

Considérant que la Ville a consigné le 2 mars 2023 à la Caisse des Dépôts et Consignations la somme de 42.150 € représentant 15 % de l'évaluation par le service France Domaine, soit 281.000 €,

Considérant qu'une décision du juge de l'expropriation a été rendue par la juridiction de l'expropriation en date du 9 février 2024, fixant le prix à 335.000 €,

Considérant la décision des consorts RUÉ transmise par leur avocat le 23 avril 2024 de ne pas faire appel de ladite décision et d'accepter la régularisation de l'acte de vente, aux prix et sommes fixés,

Considérant l'article L 213-14 du code de l'urbanisme imposant un paiement du prix sous un délai de 4 mois à compter de la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, à peine de nullité de la préemption,

Considérant l'article L 213-14 du code de l'urbanisme imposant un paiement du prix sous un délai de 4 mois à compter de la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, à peine de nullité de la préemption, ou en cas d'obstacle au paiement, consigné ladite somme dans le même délai,

Considérant que le décès de Monsieur Bernard RUÉ, un des vendeurs, survenu à CHAMBRAY-LES-TOURS le 10 mai 2024 et l'ouverture d'une mesure de protection de Madame Jeannine RUÉ, autre vendeur, par le juge des Tutelles de PERIGUEUX, n'ont pas permis la régularisation de l'acte de vente dans les délais ci-dessus impartis,

Considérant que la succession de Monsieur Bernard RUÉ est aujourd'hui réglée et que la mesure de protection de Madame Jeannine RUÉ est également fixée, la signature de l'acte de vente devant notaire peut désormais être possible ; celle-ci étant fixée au 20 janvier 2025,

ARRETE

ARTICLE PREMIER :

- Conformément à l'arrêté n°2022-2064 du 06 janvier 2023 portant consignation de la somme de 42.150 € correspondant à 15 % du prix de 281.000 €,

- Et à l'arrêté n°2024-1004 du 24 juin 2024, portant consignation des sommes complémentaires suivantes :

- 292.850 € solde du prix fixé par la juridiction de l'expropriation en date du 9 février 2024 (les 42.150 € restant représentant 15 % de l'évaluation par le service France Domaine étant déjà consignés), soit un total de 335.000 €,
- 54.635 € au titre de la commission d'agence,
- Et de 5.600 € au titre de la provision sur frais d'acte notariés,

Soit un montant total de 395.235 euros

Ladite somme peut être déconsignée en totalité et reversée à la SCP GRANDON-BERTRAND, notaire à SAINT-CYR-SUR-LOIRE, notaire de la Ville, ainsi que les intérêts de la consignation, pour le paiement dudit prix de vente et frais annexes devant intervenir dans un acte de vente à recevoir par Maître MARTINI, notaire des consorts RUÉ avec la participation du notaire de la ville, Maître Jean-Christophe BERTRAND. Par conséquent, il n'existe plus de charge et d'opposition sur le bien préempté.

ARTICLE DEUXIEME :

Le présent arrêté sera porté à la connaissance du public par affichage en mairie de SAINT-CYR-SUR-LOIRE.

ARTICLE TROISIEME :

Monsieur le Maire, Madame la Directrice Générale des Services de la ville de SAINT-CYR-SUR-LOIRE et Monsieur le Trésorier de JOUE-LES-TOURS sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation leur sera adressée.

Il sera transcrit sur le registre des arrêtés de la commune.

Fait à SAINT-CYR-SUR-LOIRE, le six décembre deux mille vingt-quatre

Le Maire,



Philippe BRIAND

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'ORLEANS dans un délai de deux mois à compter de sa publication, de son affichage, de sa notification et de sa transmission aux services de l'Etat chargés du contrôle de légalité. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr> ».