

ARRÊTÉ MUNICIPAL

Direction Affaires foncières et immobilières

N° CN-2022-3077

- réceptionné en préfecture le :
- publié le :
- notifié le :

ARRÊTÉ DE DÉCONSIGNATION - 11 AVENUE DES VIEUX MOULINS - ANNECY

Le Maire de la ville d'Annecy ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article L. 211-1,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en Mairie le 24 juillet 2020 et enregistrée sous le n° IA 074 010 20-01466 souscrite par Maître GAUVIN, notaire représentant la SASAU 1723 propriétaire du lot n°200 sis dans une copropriété située 11 avenue des vieux moulins à ANNECY (Annecy/Seynod) assise sur les parcelles cadastrées section CX n°315 et préfixe 268 section AT n° 100, dont le prix a été fixé à 1 500 000 €.

Vu la décision municipale n° 633-2020 en date du 5 novembre 2020 prononçant la préemption de ce bien en application de l'article R.213-9 du code de l'urbanisme à un prix de 96 768 €.

Vu le jugement du Tribunal Judiciaire d'Annecy du 30 avril 2021 fixant le prix de vente à la somme de 267 421,50 € et condamnant la commune à payer la somme de 3 000 € au titre de l'article 700,

Vu la déclaration d'appel de ce jugement n° 21/01085 formée par la SASU 1723 enregistrée le 27 mai 2021,

Vu l'arrêt de la cour d'appel de Chambéry du 8 septembre 2022 fixant le prix de vente à la somme de 976 500 € (neuf cent soixante-seize mille cinq cent Euros) et condamnant la commune à payer la somme de 2000 € au titre de l'article 700,

Vu l'arrêté ministériel du 6 juin 2016 fixant la liste des dépenses des organismes publics dont le paiement peut intervenir avant le service fait.

Vu la déclaration de consignation d'un montant de 157 500 € déposée par la commune le 21 janvier 2021 (n° de consignation 3201391) et le récépissé de consignation n°2572102701 en date du 9 février 2021,

Considérant que le délai légal pour faire appel de l'arrêt de la Cour d'Appel de Chambéry est forclus, rendant ce jugement définitif.

Considérant qu'il convient de procéder à la signature de l'acte constatant le transfert de propriété et de verser, avant le service fait, le montant correspondant à l'étude notariale en charge de ce dossier,

Considérant que la commune n'est pas entrée en jouissance de ce terrain à ce jour.

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

La somme de 157 500 € consignée à la caisse des dépôts et consignations est déconsignée et sera versée à l'étude notariale de Maître Eric GAUVIN Notaire à Valserhône, sur le compte bancaire IBAN FR57 4003 1000 0100 0016 4678 X79.

Les intérêts produits par la somme consignée seront versés à la commune d'Annecy sur le compte bancaire IBAN : FR16 3000 1001 36C7 4000 0000 034.

ARTICLE 2 :

Le présent arrêté sera notifié :

- à Maître Éric GAUVIN notaire, mandataire de la SASAU 1723 propriétaire vendeur,
- à la SASAU 1723 représentée par M. Patrick AZZOLA, propriétaire vendeur,

ARTICLE 3 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire de la commune d'ANNECY dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble

par voie postale (2 place Verdun, BP 1135, 38022 Grenoble cedex) ou par voie électronique (Télérecours citoyens, www.telerecours.fr) dans le délai de deux mois :

- à compter de la notification de l'arrêté ou de sa date d'affichage ou
- à compter de la réponse de la Ville d'Annecy, si un recours gracieux a été préalablement déposé.

ARTICLE 4 :

La Caisse des Dépôts et Consignations, Monsieur le Directeur Général des Services de la commune d'Annecy et Monsieur le receveur municipal, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié et/ou affiché selon la procédure légale.



www.consignations.caissedesdepots.fr

Déclaration de Consignation



Cadre réservé à la Caisse des Dépôts

N° de consignation (si nouvelle consignation) 3201391
Catégorie 8 0 4
Nom : SASAU 1723

(1) _____
N° de consignation si déjà ouverte

Somme versée (2) : 157 500 €
(en chiffres)

Date : 21 JAN. 2021

Nom et adresse (à mentionner très lisiblement dans l'encadré ci-contre)

M. MAIRIE D'ANECY - service foncier

Esplanade de l'hôtel de ville

BP 2305

7 4 0 1 1
CODE POSTAL

ANECY
VILLE OU PAYS

Qualité de la partie versante

A consigné en qualité de titulaire du droit de préemption
Les deniers de préemption SASAU 1723

Rayer le cas échéant la mention inutile

la somme de (en toutes lettres) cent cinquante sept mille cinq cent euros
les valeurs ou titres ci-après (joindre le relevé de portefeuille ou la liste détaillée)



en cas de notice jointe, s'y reporter impérativement pour remplir cette partie

Motif de la consignation : en attente de la fixation judiciaire du prix par le juge de l'expropriation

Charges (hypothèques, privilèges, nantissements...) oui non

Oppositions (saisies conservatoires, saisies attribution, ATD...) oui non

Liste des bénéficiaires oui non Joindre la liste (en double exemplaire si liste papier)

Modalités de déconsignation arrêté de déconsignation

joindre les pièces justificatives



Signature du déposant

Le Maire
François Astorg

Récépissé (3)

attestant de la bonne réception des fonds

N° du récépissé

8572102701

Date :

09/02/2021

Cadre réservé à la Caisse des Dépôts

Cachet :

FR
**DIRECTION RÉGIONALE
DES FINANCES PUBLIQUES**
Service CDC
3, rue de la Charité
69268 LYON Cédex 02

Signature du représentant de la Caisse des Dépôts :

(1) Information à reporter sur cette ligne, par les soins du déposant si une consignation a été précédemment ouverte pour le même dossier.
(2) A remplir par le déposant.
(3) Sous réserve d'encaissement, en cas de paiement par chèque.

COUR D'APPEL de CHAMBERY

Chambre de l'expropriation

Arrêt du huit Septembre deux mille vingt deux



N° RG 21/00004 - N° Portalis DBVY-V-B7F-GWXG

jugement déferé à la cour d'appel : jugement de fixation du prix d'acquisition du 30 avril 2021 rendu par le juge de l'expropriation d'Annecy (RG21/16 - Minute 24/2021)

APPELANT :

Société SASAU 1723

Lieudit Les Mars
01410 MIJOUX

en la personne de Monsieur Patrick AZZOLA président de la SASAU 1723, lequel est assisté à l'audience du 19 mai 2022 de Maître Aldo SEVINO de la SELARL ASEA, avocat inscrit au barreau de LYON (avocat plaidant) et Maître Alexandra GUYON, avocate inscrite au barreau d'ANNECY (avocat postulant)

INTIME :

LA COMMUNE NOUVELLE D'ANNECY

Hotel de ville - BP 2305
74011 ANNECY CEDEX

Représenté par Maître Frédéric PONCIN de la SCP CDMF AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES, avocat inscrit au barreau de GRENOBLE

en la présence du : COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT, Monsieur Francois PANETIER - FRANCE DOMAINE 129 Avenue de Genève 74000 ANNECY

COMPOSITION DE LA COUR :

- **Lors de l'audience publique des débats en date du 19 mai 2022 et du délibéré** par mise à disposition au 8 septembre 2022, date indiquée à l'issue des débats :

Monsieur Edouard THEROLLE, conseiller, faisant fonction de président
Madame Viviane CAULLIREAU-FOREL, conseillère
Madame Anne de REGO, conseillère
assistés de Madame Sophie MESSA, greffière

EXPOSE DU LITIGE

Par déclaration du 24 juillet 2020, la Société par actions simplifiée à associé unique 1723 a informé la commune d'Annecy de son intention d'aliéner les parcelles 010 CX 315 et 268 AT 100, d'une contenance cadastrale de totale de 11 846 m², portant sur le lot de copropriété n°200 au prix de 1 500 000 euros.

L'ensemble immobilier en copropriété, connu sous le nom de "*copropriété Le Périphérique*", se situe dans la zone d'activité du Vouvray. La copropriété comprend 104 lots, les lots 1 à 103 correspondant au bâtiment A et au bâtiment dit "*atelier*" qui sont des locaux d'activité et de bureaux sur plusieurs niveaux datant des années 70. Le dernier lot (n°200), objet de la présente procédure, correspond à un emplacement réservé à un bâtiment à construire désigné comme bâtiment B. Au jour de la déclaration, le lot n°200 est à usage de stationnement extérieur pour la copropriété.

Suite à la visite du bien le 6 octobre 2020, la division des domaines de la DGFIP a émis un avis en date du 22 octobre 2020 lequel estime le bien à la somme de 1 050 000 euros sous réserve de l'obtention des autorisations administratives et privées de la copropriété pour la réalisation d'un bâtiment à vocation artisanal et tertiaire d'une surface de plancher d'environ 3 500 m².

Par décision du 5 novembre 2020, la commune d'Annecy a exercé son droit de préemption urbain en vue d'acquérir le bien, en proposant un prix révisé à la somme de 96 768 euros.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 11 décembre 2020, la SASAU 1723 a porté à la connaissance de la commune qu'elle refusait le prix proposé.

Aussi, par courrier reçu au greffe le 24 décembre 2020, la commune a saisi le juge de l'expropriation en vue d'une fixation judiciaire de la valeur du bien. Une vue des lieux a été réalisée le 15 mars 2021.

Par jugement du 30 avril 2021, le juge de l'expropriation de la Haute-Savoie a :

- fixé à la somme de 267 421,50 euros HT le prix du bien immobilier préempté, soit le lot de copropriété n°B 200 défini comme un lot à construire et les 1 906/10 000^{èmes} des parties communes d'un immeuble en copropriété cadastré 010 CX 315 d'une surface cadastrale de 11 212 m² et 268 AT 100 d'une surface de 634 m², situé 11 avenue des Vieux Moulins et chemin des Peupliers à Annecy,

- rappelé qu'en application de l'article L.213-7 §2 du code de l'urbanisme, les parties peuvent accepter le prix fixé par la juridiction ou renoncer à la mutation pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle de fixation du prix est devenue définitive et que leur silence dans ce délai vaut acceptation du prix fixé par le juge et transfert de propriété, à l'issue de ce délai, au profit du titulaire du droit de préemption,

- condamné la commune d'Annecy à payer à la SASAU 1723 la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- dit que la commune d'Annecy supportera les frais et dépens de l'instance.

Par courrier reçu au greffe de la cour le 25 mai 2021, la SASAU 1723 a interjeté appel du jugement en limitant toutefois son recours au montant de l'indemnité fixée par le juge.

Par mémoire reçu au greffe le 23 juin 2021, notifié aux parties par pli recommandé du 24 juin 2021, et complété par mémoire du 10 janvier 2022 notifié aux parties le 18 janvier suivant, auxquels il convient de se référer pour un plus ample exposé des moyens, la SASAU 1723 demande à la cour de :

- déclarer son appel recevable et bien-fondé,
- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a fixé la valeur du terrain lui appartenant à la somme de 267 421,50 euros,

En conséquence,

- fixer la valeur de l'ensemble immobilier cadastré 010 CX 315 et 268 AT 100 à la somme de 1 050 000 euros,

Subsidiairement,

- fixer la valeur de l'ensemble immobilier précité à la somme retenue par le commissaire du gouvernement à savoir 976 500 euros,

En tout état de cause,

- condamner la commune nouvelle d'Annecy à mettre à sa charge le paiement d'une somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la commune nouvelle d'Annecy aux entiers dépens.

Par mémoire reçu au greffe le 27 septembre 2021, notifié aux parties par pli recommandé du 28 septembre suivant, et complété par mémoire reçu le 29 décembre 2021 et communiqué aux parties le 13 janvier 2022, auxquels il convient de se référer pour un plus ample exposé des moyens, la commune d'Annecy demande à la cour de :

- dire et juger recevable mais non-fondé l'appel de la SASAU 1723,
- dire et juger non-fondé l'appel provoqué du commissaire du gouvernement,
- débouter en conséquence la SASAU 1723 et le commissaire du gouvernement de leurs demandes tendant à l'infirmité du jugement déféré,
- débouter la SASAU 1723 de l'intégralité du surplus de ses demandes,
- confirmer le jugement déféré,
- condamner la SASAU 1723 à lui verser la somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Par mémoire reçu au greffe le 23 septembre 2021 et notifié aux parties le 27 septembre 2021, auquel il convient de se référer pour un plus ample exposé des moyens, le commissaire du gouvernement conclut à :

- l'infirmité du jugement déféré en ce qu'il a limité la constructibilité du lot, et par voie de conséquence son prix, aux données issues d'un permis de construire de 2010,
- la substitution à ces données les surfaces retenues pour l'évaluation par le service des domaines, soit 3 500 m², que l'appelant a d'ailleurs faits siennes,
- la confirmation de la valeur unitaire retenue en première instance, soit 279 euros / m²,
- la fixation, en définitive, du prix de vente à (279 euros x 3 500 m²) 976 500 euros.

*

L'affaire a été appelée à l'audience du 19 mai 2022 à laquelle elle a été retenue.

MOTIFS DE LA DÉCISION

L'évaluation de la valeur d'un bien objet d'une préemption doit se fonder sur les principes applicables en matière d'expropriation issus des articles L.321-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique étant rappelé que le prix fixé doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain.

Les éléments constants de la procédure permettent de fixer la date de référence au 21 janvier 2020 et de retenir qu'à cette date, le terrain objet de la procédure de préemption est classé en zone UX au PLU. Les parties s'accordent en ce sens sur le fait qu'il s'agit d'un terrain à bâtir à vocation d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales ou de services).

Au jour du jugement de première instance, il est par ailleurs acquis aux débats que ce terrain correspond factuellement à un emplacement de bâtiment à construire utilisé comme parc de

stationnement extérieur par la copropriété. Les réseaux sont à proximité immédiate et le bien bénéficie d'une situation favorable dans la mesure où il se trouve proche du centre de la commune et bien desservi par les différents axes de circulation.

Concernant la méthode d'évaluation, la cour ne saurait se référer au prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner dans la mesure où, d'une part, l'offre a été réalisée par une société (Opus Immobilier) ayant, ou ayant eu à la date de l'offre, un dirigeant commun avec la société vendeuse et où, d'autre part, il est admis de tous, et notamment par l'appelante qui limite d'elle-même sa demande à la somme de 1 050 000 euros, que le prix mentionné à la déclaration d'intention d'aliéner est supérieur à celui du marché. Par ailleurs, l'offre de Vinci en date du 1^{er} juillet 2020 s'avère inopérante pour servir de terme de comparaison fiable en ce que cette dernière n'a pas abouti à un projet d'acte de vente entre les parties et qu'elle s'avérait par ailleurs conditionnée à l'obtention d'un permis de construire définitif autorisant une surface de plancher globale ambitieuse (12 000 m²). De même, la méthode du compte à rebours ne saurait davantage s'appliquer en l'espèce en l'absence de projet de construction suffisamment défini et eu égard au fait que des termes de comparaison pertinents ont été communiqués à la cour.

Aussi, au regard de la destination communément envisagée par les parties concernant le terrain objet de la préemption, l'évaluation du bien doit être envisagée, en vue d'une juste indemnisation de l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé au préempté, au regard de son potentiel de construction et selon la méthode d'évaluation par comparaison.

En ce sens, concernant l'évaluation des droits à construire, la détermination de la surface de plancher potentiellement constructible doit être arrêtée, comme le soutient l'appelante, à la surface validée par le service de l'urbanisme de la commune pour l'établissement de l'avis des domaines soit à la surface de 3 500 m², étant au surplus rappelé que la commune ne s'est par ailleurs pas opposée à une demande de certificat d'urbanisme opérationnel pour une surface supérieure (4 000 m²), sollicité le 3 septembre 2020 par l'appelant. Quoique la SASAU 1723 ait par le passé sollicité (30 avril 2010) et obtenu (19 juillet 2010) un permis de construire visant une surface de plancher inférieure, l'évaluation des droits à construire ne saurait pour autant se réduire à celle envisagée pour un projet daté (retrait du permis intervenu à la demande de la SASAU 1723 le 22 février 2011) et manifestement sous-dimensionné s'agissant des droits à construire du terrain.

En outre, si un litige est susceptible d'exister entre les copropriétaires quant à l'implantation d'un futur bâtiment sur la parcelle préemptée, il doit être rappelé que la constructibilité du lot est acquise comme reconnue par le règlement de copropriété (le lot étant désigné comme transitoire) et que l'assemblée générale des copropriétaires ne saurait s'opposer par principe à l'édification d'une construction sur le terrain préempté, et ce d'autant plus que la surface totale de la parcelle (11 846 m²) s'avère suffisamment vaste pour l'aménagement d'une éventuelle servitude de passage au bénéfice des autres lots de la copropriété si cela devait s'avérer nécessaire en vue de leur désenclavement. Il en résulte qu'une surface de plancher potentiellement constructible de 3500 m² doit être retenue en vue d'une juste indemnisation du préempté.

Les termes de comparaison produits par les parties permettent de retenir de façon déterminante qu'une transaction récente (acte du 12 avril 2019 - terme de comparaison n°1 produit par le commissaire du gouvernement) a eu lieu à proximité immédiate du terrain objet de la préemption pour un prix de 279 euros / m² sans qu'il soit démontré par la SASAU 1723 qu'une hausse significative du marché soit intervenue dans ce secteur immobilier spécifique depuis cette date. Ce terme de comparaison sera donc retenu comme étant le plus pertinent.

En définitive, il convient donc de fixer le prix d'acquisition des parcelles préemptées à la somme de (3 500 x 279 euros) 976 500 euros, aucune indemnité de remploi n'étant due dans la mesure où le bien était notoirement destiné à la vente.

La commune d'Annecy, qui succombe à l'instance, est condamnée aux dépens et à payer la somme de 2 000 euros à la SASAU 1723 au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La cour, après en avoir délibéré conformément à la loi, statuant publiquement, par arrêt contradictoire,

Confirme le jugement déféré sauf en ce qu'il a fixé à la somme de 267 421,50 euros HT le prix du bien immobilier préempté,

Statuant à nouveau,

Fixe à la somme de 976 500 euros le prix du bien immobilier préempté, soit le lot de copropriété n°B 200 défini comme un lot à construire et les 1 906/10 000^{èmes} des parties communes d'un immeuble en copropriété cadastré 010 CX 315 d'une surface cadastrale de 11 212 m² et 268 AT 100 d'une surface de 634 m², situé 11 avenue des Vieux Moulins et chemin des Peupliers à Annecy,

Y ajoutant,

Condamne la commune d'Annecy à payer la somme de 2 000 euros à la Société par actions simplifiée à associé unique 1723 au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

Condamne la commune d'Annecy aux dépens d'appel.

Ainsi prononcé publiquement le 8 septembre 2022 par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile et signé par **Monsieur Edouard THEROLLE**, conseiller délégué dans les fonctions de président et Madame Sophie MESSA, greffière.

LA GREFFIERE

