

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

Arrêté n° 2025-19

Consignation de la somme de 575 000 € - CINQ CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS, correspondant au prix d'acquisition dans le cadre d'une substitution à la Ville de Santeny, suite à une préemption par celle-ci de la propriété bâtie sur terrain propre sise 5 avenue du Général Leclerc, parcelles cadastrées section AR n° 18 et AR n° 19 d'une superficie totale de 1441 m², appartenant à la SCI LA SANTENOISE représentée par Madame Catherine RAMADE.

LE PRESIDENT DU SAF 94

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L211-1 et suivants, R211-1 et suivants et L 300-1, R 213-14 et 15,

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

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 du Président du SAF 94 et de ses deux Vice-présidents,

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

Vu l'arrêté du Président du SAF 94 du 22 octobre 2024, portant sur la définition du champ des délégations confiées à la Directrice du SAF 94,

Vu la loi n° 2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit aux Etablissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir en date du 9 mars 2017, arrêtant le PLU de la Commune de SANTENY,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir en date du 13 octobre 2021 modifiant le PLU arrêté le 9 mars 2017,

Vu la convention d'Etude Foncière sur le secteur « RN19/Avenue du Général Leclerc », signée en date du 03 septembre 2019,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de SANTENY en date du 29 novembre 2021, approuvant le principe d'intervention du SAF 94 en acquisition et opérations de portage foncier sur le périmètre « RN 19/Général Leclerc Ouest »,



Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 08 décembre 2021, approuvant la Convention d'Action Foncière et validant le principe d'intervention du SAF 94 en acquisition et opérations de portage foncier dans le périmètre « RN 19/Général Leclerc Ouest », incluant notamment les parcelles AR n°18 et AR n°19,

Vu la Convention d'Action Foncière signée entre la Ville de SANTENY et le SAF 94 en date du 16 décembre 2021, dont la durée ne pourra pas excéder 8 ans à compter de la première acquisition réalisée par le SAF 94 dans ledit périmètre,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en Mairie de SANTENY le 21 octobre 2024, rédigée par Maître Isabelle VATHONNE, relative à la cession du bien bâti sur terrain propre sis 5 avenue du Général Leclerc, parcelles cadastrées section AR n° 18 et AR n°19 d'une superficie totale de 1 441 m², comprenant 4 locaux d'activité dont un occupé en vertu d'un bail commercial, appartenant à la SCI LA SANTENOISE représentée par Madame Catherine RAMADE, au prix de 575 000 €,

Vu la visite sur place en date du 19 décembre 2024 et le procès-verbal contradictoire,

Vu l'arrêté du Préfet du Val-de-Marne n°2024/04464 du 30 décembre 2024 portant renonciation de l'exercice du droit de préemption par l'Etat du bien objet de la présente et portant autorisation à la commune de SANTENY à exercer ce droit pour ce seul bien en vertu de l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme,

Vu la décision de Monsieur le Maire de SANTENY en date du 13 janvier 2025, décidant de la préemption du bien objet de la DIA, au prix de 575 000 € avec un bail commercial sur un local n°4,

Vu la notification de décision de préemption de Monsieur le Maire de SANTENY en date du 14 janvier 2025 au prix de 575 000 € avec un bail commercial sur un local n°4 d'un loyer de 2 449 € HT,

Vu l'avis de France Domaine en date du 13 janvier 2025,

Vu la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du 06 mars 2025, approuvant l'acquisition dans le cadre d'une substitution du SAF 94 à la Ville de Santeny, ayant exercé le droit de préemption pour le bien bâti sur terrain propre sis 5 avenue du Général Leclerc, parcelles cadastrées section AR n° 18 et AR n°19 d'une superficie totale de 1441 m², appartenant à la SCI LA SANTENOISE représentée par Madame Catherine RAMADE,

Vu le mail du notaire, Maître Loïc GUEZ, en date du 13 mars 2025 selon lequel le notaire de la SCI LA SANTENOISE, lui informe que l'acquéreur évincé conteste la validité de la préemption et a effectué le 13 janvier 2025 auprès du tribunal administratif une requête en référé suspension,

Vu que le bien objet n'est pas grevé de charges ou d'opposition.

Considérant que la signature de l'acte authentique de vente au SAF 94 du bien objet de la présente devait être réalisée au plus tard 3 mois à compter de la notification de l'arrêté de préemption du 13 janvier 2025,

Considérant que le Code de l'Urbanisme prévoit qu'en cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption, l'acte authentique doit être dressé dans un délai de trois mois et que le prix devra être réglé par le titulaire du droit de préemption dans les quatre mois qui suivent la décision d'acquiescer le bien au prix indiqué par le vendeur, ou à défaut consigné en cas d'obstacle au paiement,



Considérant l'impossibilité de tenir le délai de trois mois réglementaire pour signer l'acte en raison du référé suspension auprès du tribunal administratif, constituant de fait un obstacle à la signature de l'acte et au paiement du prix, la signature de l'acte n'ayant donc pu être réalisé,

Considérant que la signature de l'acte de vente n'a pu avoir lieu dans le délai de trois mois à compter de l'acceptation de la préemption, soit avant le 13 avril 2025,

Considérant qu'il convient donc, compte tenu de la situation, de consigner la totalité du prix d'acquisition, au nom et pour le compte de la SCI LA SANTENOISE représentée par Madame Catherine RAMADE.

APRES EXAMEN DECIDE

Article 1 : La somme de 575 000 € - CINQ CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS, correspondant au prix d'acquisition dans le cadre d'une substitution à la Ville de Santeny, suite à une préemption par celle-ci de la propriété bâtie sur terrain propre sise 5 avenue du Général Leclerc, parcelles cadastrées section AR n° 18 et AR n° 19 d'une superficie totale de 1441 m², appartenant à la SCI LA SANTENOISE représentée par Madame Catherine RAMADE, 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 la SCI La Santenoise.

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 2025 - chapitre 21

Article 5 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Payeur Départemental, trésorier du SAF 94,
- Monsieur le Maire de SANTENY,
- La SCI LA SANTENOISE, Vendeur,
- Maître Loïc GUEZ, Notaire du SAF 94.

Fait à Choisy-le-Roi, le 20 mars 2025

Le Président,
Charles ASLANGUL
Et par délégation,
La directrice du SAF 94
Claire LE GALL



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.