

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

Arrêté n° 2025-41

Consignation de la somme de 162 000 € - CENT SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS, correspondant à 15 % de la valeur vénale du bien évaluée par France Domaine - Saisine du juge de l'expropriation dans le cadre de l'acquisition par voie de préemption par le SAF 94, à LIMEIL-BREVANNES, dans le périmètre « DIFFUS CENTRE VILLE », de la propriété bâtie sur terrain propre sise 17 avenue Gabriel Péri, parcelle cadastrée section AD n° 524 d'une superficie totale de 1 251 m², appartenant à Madame Estelle HORN.

LE PRESIDENT DU SAF 94

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L211-1, L212-3 et suivants, L213-4, R211-1 et suivants et L 300-1, R 213-10, 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 le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LIMEIL-BREVANNES approuvé le 11 octobre 2012,

Vu la révision dudit Plan Local d'Urbanisme, approuvée en Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir le 26 septembre 2018, et modifié le 7 octobre 2020,

Vu la Convention d'Etude Foncière sur le secteur « CENTRE VILLE », intervenue le 13 juin 2022, entre le SAF 94 et la Ville de LIMEIL-BREVANNES,



Vu la décision du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA), en date du 29 novembre 2024, portant délégation au SAF 94 de l'exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle objet de la demande d'acquisition sise 17 avenue Gabriel Péri à LIMEIL-BREVANNES, et cadastrée AD n°524,

Vu la demande d'acquisition établie par Madame Estelle HORN, propriétaire, reçue en mairie de LIMEIL-BREVANNES le 07 novembre 2024, relative à une maison usage d'habitation, bâtie sur terrain propre, parcelle cadastrée AD n°524 d'une superficie totale de 1251 m², sise 17 avenue Gabriel Péri, au prix de 2 200 000 €,

Vu la notification de demande de visite du bien et de transmission de pièces complémentaires, par courrier recommandé reçu par Madame Estelle HORN le 06 décembre 2024,

Vu les pièces complémentaires transmises par Madame Estelle HORN, par mail reçu au SAF 94 le 19 décembre 2024,

Vu le procès-verbal contradictoire constatant la visite dudit bien réalisée le 19 décembre 2024, établi le même jour,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne, Pôle d'évaluation domaniale, en date du 27 décembre 2024,

Vu l'arrêté du Président du SAF 94 du 14 janvier 2025, décidant l'acquisition par voie de préemption de ce bien, au prix de 980 000 €,

Vu la signification de ladite décision du Président du SAF 94, par exploit du commissaire de justice en date du 16 janvier 2025, signifiée au vendeur auteur de la DA,

Vu la lettre recommandée en date du 11 mars 2025, reçue le 14 mars 2025 au SAF 94, le vendeur Madame Estelle HORN a manifesté son désaccord sur le montant de la préemption, au visa de l'article R.213-10 du Code de l'urbanisme,

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

Considérant que le SAF 94 a demandé au Juge de l'expropriation près le Tribunal Judiciaire de Créteil (94) de fixer le prix du bien sis 17 avenue Gabriel Péri, parcelle cadastrée section AD n° 524 d'une superficie totale de 1251 m², à LIMEIL-BREVANNES, par mémoire de saisine de ladite juridiction, notifié le 24 mars 2025,

Considérant que, depuis le 29 janvier 2017, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) est compétent en matière de droit de préemption urbain,

Considérant que la commune de Limeil-Brevannes a transmis à GPSEA une déclaration d'intention d'aliéner portant sur le bien immobilier sis 17 avenue Gabriel Péri sur la parcelle cadastrée section AD n°524 au prix de 2 200 000 €,

Considérant que la commune poursuit un projet de requalification visant à revitaliser le centre-ville ; qu'à cette fin, elle a conclu une convention d'étude foncière avec le SAF 94,

Considérant que le bien immobilier susmentionné se situe dans le périmètre de cette convention d'étude foncière,

Considérant en conséquence l'intérêt de déléguer au SAF 94 l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation du bien immobilier susvisé,

Considérant l'article L. 213-4 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme, stipulant que « Lorsque la juridiction compétente en matière d'expropriation a été saisie dans les cas prévus aux articles L. 211-5, L. 211-6, L. 212-3 et L. 213-4, le titulaire du droit de préemption doit consigner une somme égale à 15 % de l'évaluation faite par le directeur départemental des finances publiques »,

APRES EXAMEN DECIDE

Article 1 : la somme de 162 000 € - CENT SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS, correspondant à 15 % de la valeur vénale du bien évaluée par France Domaine au vu de la saisine du juge de l'expropriation dans le cadre de l'acquisition par voie de préemption par le SAF 94, à LIMEIL-BREVANNES, dans le périmètre « DIFFUS CENTRE VILLE », de la propriété bâtie sur terrain propre sise 17 avenue Gabriel Péri, parcelle cadastrée section AD n° 524 d'une superficie totale de 1 251 m²

Article 2 : Cette somme sera consignée dans les écritures de la Caisse des Dépôts et Consignations, au nom et pour le compte de Madame Estelle HORN.

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,
- Madame la Maire de LIMEIL-BREVANNES,
- Madame Estelle HORN, Vendeur et auteur de la DA
- Maître Bruno CHAUSSADE, Conseil du SAF 94,
- Maître Philippe LOUIS, Conseil du vendeur,
- Madame le Juge de l'expropriation en charge du dossier – Tribunal Judiciaire de CRETEIL.

Fait à Choisy-le-Roi, le 23 mai 2025

**Le Président,
Charles ASLANGUL,
Et par délégation,
La Directrice du SAF 94**



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.