

DÉPARTEMENT  
DES  
YVELINES

ARRONDISSEMENT  
DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

**SÉANCE DU**

**13 AVRIL 2023**

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 45

**OBJET**

**Quartier de l'hôpital :  
adoption d'un protocole  
d'accord transactionnel**

En vertu de l'article L.2131-1  
du C.G.C.T.  
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye  
atteste que le présent document  
a été publié le 14 avril 2023  
par voie d'affichages  
~~notifié le~~  
transmis en sous-préfecture  
le 14 avril 2023  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 14 avril 2023

Pour le Maire,  
Par délégation,  
Le Directeur Général des Services

Denis TRINQUETTES

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE  
LA COMMUNE NOUVELLE**

**DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

L'an deux mille vingt trois, le 13 avril à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 6 avril deux mille vingt trois, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

**Etaient présents :**

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT\*, Madame SLEMPKES, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Monsieur SALLE, Madame BOGE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame CASTIGLIEGO, Madame FRABOULET, Monsieur GREVET, Monsieur ROUXEL, Monsieur LE GARSMEUR

\*Monsieur de BEAULAINCOURT arrive au dossier 23 B 08

**Avait donné procuration :**

Monsieur BASSINE à Madame MACE  
Madame GRANDPIERRE à Monsieur SAUDO

**Secrétaire de séance :**

Monsieur MILOUTINOVITCH

Accusé de réception en préfecture  
078-200086924-20230413-23-B-16-DE  
Date de télétransmission : 14/04/2023  
Date de réception préfecture : 14/04/2023

**N° DE DOSSIER** : 23 B 16

**OBJET** : QUARTIER DE L'HOPITAL : ADOPTION D'UN PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

**RAPPORTEUR** : Monsieur SAUDO

---

**Monsieur le Maire,  
Mesdames, Messieurs,**

Par délibération en date du 11 juillet 2019, le Conseil Municipal a désigné le lauréat de la consultation Appel à Manifestation d'Intérêt pour la reconversion du site de l'hôpital, à savoir, le groupement OGIC/Marignan/ORPEA/Sodes – Projet Clos Saint Louis.

Conformément à l'offre finale présentée par le groupement OGIC/Marignan/ORPEA/Sodes en date du 21 juin 2019, une promesse de vente a été signée avec la SAS SAINT GERMAIN CLOS SAINT LOUIS le 17 janvier 2020 aux termes de laquelle la cession du foncier est conditionnée notamment à l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours.

Dans l'optique de préparer le dépôt des dossiers de permis de construire, le projet remis dans l'offre finale a fait l'objet d'une présentation et d'échanges itératifs pendant l'année 2020 avec l'Architecte des Bâtiments de France dont l'avis conforme était requis préalablement à la délivrance des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme de construction.

Le 18 juin 2021, différentes demandes de permis de construire ont été déposées, dont le PC n°3 correspondant à l'îlot dit n°5. Cette demande consiste en la construction d'un immeuble de quinze logements, d'un commerce et d'une crèche en rez-de-chaussée sur une partie de la parcelle cadastrée section AC n°499 située à proximité de la ruelle du Moulin à Vent (parcelle cadastrée AC 201).

Par un arrêté en date du 7 mars 2022, le permis de construire sollicité a été accordé.

Par courriers en date du 21 avril, 4 et 5 mai 2022, six requérants par l'intermédiaire de leur conseil ont formé un recours gracieux à l'encontre du permis de construire et, des suites du rejet des recours gracieux, ont saisi le Tribunal administratif de Versailles d'un recours en annulation du permis de construire enregistré sous les numéros 2206104, 2206153, 2206132, 2206112 et 2206107.

Afin de trouver une issue amiable au différend opposant la Ville aux requérants, des échanges sont intervenus et permettent d'aboutir à un protocole d'accord transactionnel dont les modalités essentielles sont les suivantes.

D'une part, le groupement accepte de déposer un permis de construire modificatif destiné à diminuer l'impact de la construction projetée sur les riverains. Des retraits partiels de façades viendront donc augmenter la distance entre la construction et les propriétés existantes. Un protocole d'accord transactionnel entre le groupement et les requérants, dont la signature sera concomitante avec celui présenté, fixera les modalités précises de ce permis de construire modificatif et l'engagement des requérants à se désister des instances et actions lorsque ce permis de construire modificatif aura été purgé de tout recours.

D'autre part, en contrepartie de l'engagement pris par les requérants de signer un protocole d'accord transactionnel avec le groupement et de se désister des instances et actions, la Ville s'engage pour sa part dans le cadre du protocole d'accord transactionnel :

- À signer une convention d'occupation précaire du domaine privé communal ayant pour objet de permettre l'occupation d'une partie de la ruelle du Moulin à Vent (parcelle AC 201) dans l'attente de l'achèvement des travaux autorisés par le permis de construire du 7 mars 2022,
- À céder aux bénéficiaires de la convention, selon des modalités financières qui restent à négocier et feront l'objet d'une délibération ultérieure, les parties de parcelles ainsi mises à disposition au plus tard six mois après l'achèvement de la construction.

La convention d'occupation temporaire sera signée par Monsieur le Maire au titre de ses pouvoirs délégués par application de la délibération du Conseil Municipal du 25 mai 2020 portant délégation de compétences au profit de Monsieur le Maire.

Il est en conséquence soumis à l'approbation du Conseil Municipal le protocole d'accord transactionnel tel qu'annexé à la présente délibération destiné à mettre un terme amiable au contentieux qui oppose la Ville aux requérants.

## DELIBERATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2122-21 et L. 2122-22,

Vu le Code civil et notamment ses articles 2044 et suivants,

Vu le permis de construire n° PC 078 551 21 Z0054 en date du 7 mars 2022,

Vu l'arrêté d'autorisation d'ester en justice n° 2022/DAJ-18 en date du 7 octobre 2022 autorisant la défense des intérêts de la Ville dans les instances et actions n° 2206104, 2206153, 2206132, 2206112 et 2206107 enregistrées devant le Tribunal Administratif de Versailles,

Vu l'avis de valeur vénale de la Direction de l'Immobilier de l'État en date du 14 février 2023,

Considérant que six recours contentieux ont été déposés devant le Tribunal Administratif de Versailles aux fins d'annulation du permis de construire susvisé et qu'il est de l'intérêt de la Commune de signer le projet protocole transactionnel joint à la présente délibération qui permettra d'éteindre amiablement le contentieux,

À L'UNANIMITÉ,

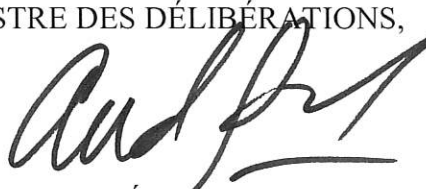
APPROUVE le protocole transactionnel, tel qu'annexé à la présente délibération, à intervenir avec M et Mme BESSOT, Mme LIBESKIND et M. BRANLY, Mme LECUYER et M. ROUDE, Mme LEFRANC et le Syndicat des copropriétaires du 6 rue Armagis, portant engagement de la Ville, en contrepartie du désistement d'instance et d'action de ces derniers, à :

- Signer une convention d'occupation précaire du domaine privé communal ayant pour objet de permettre l'occupation d'une partie de la ruelle du Moulin à Vent (parcelle AC n° 201) dans l'attente de l'achèvement des travaux autorisés par le permis de construire du 7 mars 2022,
- Céder aux bénéficiaires de la convention les parties de parcelles au plus tard six mois après l'achèvement de la construction.

PRECISE que l'engagement des requérants au désistement d'instance et d'action est conditionné par ailleurs à la signature avec la société titulaire du permis de construire d'un protocole d'accord transactionnel aux termes duquel ladite société devra obtenir un permis de construire modificatif purgé de tout recours.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le protocole d'accord transactionnel tel qu'annexé à la présente délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME,  
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD

Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

*La présente délibération ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.*

# PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

Articles 2044 et suivants du Code Civil

## ENTRE :

- **La Commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur le Maire Arnaud PERICARD, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville sis 16 rue de Pontoise, 78 100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, spécialement habilité à cet effet par une délibération en date du 13 avril 2023 (Annexe n° 1) ;

Ci-après désignée « la Commune »

## D'UNE PART

## ET

- Monsieur **Pierre-Gilles BESSOT**, né le XXX, de nationalité française, demeurant XXX – 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ;  
Madame **Chantal BESSOT**, née le XXXX, de nationalité française, demeurant XXXX – 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ;
- Madame **Karine LIBESKIND**, née le XXXX, de nationalité française, demeurant XXXX - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ;  
Monsieur **Richard BRANLY**, né le XXX, demeurant XXX - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ;
- Madame **Colette LECUYER** épouse ROUDE née le XXX demeurant XXX - 78112 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ;  
Monsieur **Jean-Claude ROUDE**, né le XXX, demeurant XXX - 78112 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ;
- Madame **Sophie Julie LEFRANC**, née le XXX, demeurant XXX - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ;
- **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES (SDC) du 6 rue ARMAGIS**, représenté par son Syndic le Cabinet SENNES situé 9 route de Fourqueux - 78750 MAREIL-MARLY ;  
Ci-après désignée « Les Requérants »

## D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensemble « les Parties »

## IL A PRÉALABLEMENT ÉTÉ RAPPELÉ CE QUI SUIT :

La Commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE a engagé une opération d'aménagement urbain pour la rénovation d'un îlot d'environ 4 hectares, affecté initialement au Centre Hospitalier Intercommunal Poissy-Saint-Germain (CHIPS).

En effet, ensuite de la concentration hospitalière, l'emprise foncière de l'ancien centre hospitalier se trouve libérée.

Plus précisément, la Commune souhaite développer un nouvel éco-quartier sur ce site, situé à proximité du Site Patrimonial Remarquable (SPR), qui comprendrait des commerces, services et deux parcs de stationnement publics.

Un Appel à Manifestation d'Intérêt a été organisé, au terme duquel le groupement OGIC/MARIGNAN/ORPEA/SODES a été retenu. Une promesse de vente a été signée le 17 janvier 2020 par la Commune avec la Société SAS CLOS SAINT LOUIS créée par le groupement pour la mise en œuvre de ce projet.

Le 18 juin 2021, une demande de permis de construire (PC n°3), enregistrée sous la référence PC 078 551 21 Z0054, a été déposée sur l'îlot 5, cadastré section AC n°499. Cette demande consiste en la construction d'un immeuble de quinze logements, d'un commerce et d'une crèche en rez-de-chaussée.

Par un arrêté en date du 7 mars 2022, le permis de construire sollicité a été accordé.

Par courriers en date du 21 avril, 4 et 5 mai 2022, les Requérants par l'intermédiaire de leur conseil, ont formé un recours gracieux à l'encontre du permis de construire en date du 7 mars 2022.

Des suites du rejet des recours gracieux, les Requérants ont saisi le Tribunal administratif de Versailles d'un recours en annulation à l'encontre de l'arrêté PC 078 551 21 Z0054 ensemble la décision expresse rejetant leur recours gracieux, par une requête enregistrée le 9 août 2022, au greffe de la juridiction, sous les numéros 2206104, 2206153, 2206132, 2206112 et 2206107.

**C'est dans ces circonstances que sans reconnaître le bien-fondé de leurs prétentions et analyses respectives, les Parties se sont rapprochées et ont convenu de mettre un terme à leur différend dans le cadre d'un protocole d'accord transactionnel conclu conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil.**

## **LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIVIT :**

### **Article 1 : OBJET**

Le présent protocole a pour objet de clore amiablement le litige survenu entre les Requérants et la Commune des suites des recours formés contre le permis de construire n° PC 078 551 21 Z 0054 délivré par M. le Maire de Saint-Germain-en-Laye le 7 mars 2022.

### **Article 2 : CONCESSIONS RECIPROQUES EN VUE DE L'EXTINCTION DU CONTENTIEUX**

#### **2.1. – Signature d'une convention d'occupation précaire du domaine privé communal :**

Les Parties conviennent de la signature d'une convention d'occupation précaire du domaine privé communal ayant pour objet de permettre, dans les conditions définies ci-après, l'occupation d'une partie à détacher en trois secteurs distincts (suivant le plan annexé – Annexe n° 2) de la parcelle cadastrée section AC n° 201 propriété de la Commune :

- Mise à disposition d'une emprise estimée d'environ 54 m<sup>2</sup> au Syndicat des copropriétaires du 89 rue Léon Désoyer (partie bleue), ou à défaut d'accord du syndicat des copropriétaires du 89 selon les termes ci-dessous évoqués la mise à disposition sera réalisée au profit de M Branly et Madame Libeskind ;
- Mise à disposition d'une emprise estimée d'environ 65 m<sup>2</sup> à M. BRANLY et Mme LIBESKIND (partie rouge) ;
- Mise à disposition d'une emprise estimée d'environ 71 m<sup>2</sup> à M. et Mme BESSOT (partie verte) ;

Le projet de convention d'occupation précaire est annexé au présent protocole (Annexe n° 3).

Les Requérants membres du Syndicat des copropriétaires du 89 rue Léon Désoyer s'engagent à soumettre au vote de son assemblée générale suivant immédiatement la signature du présent protocole l'acceptation des principes qu'il contient.

La convention d'occupation précaire aura vocation à régir la relation entre la Commune et les occupants désignés à l'alinéa précédent entre la prise d'effet de la convention d'occupation et une échéance fixée au plus tard six (6) mois après l'achèvement de la construction autorisée par le permis de construire n° PC 078 551 21 Z0054 du 7 mars 2022, sous réserve de la possible prorogation de la convention d'occupation précaire.

Pour l'application du présent article, la notion d'achèvement de la construction est définie comme la date de notification par la Commune au pétitionnaire de la décision de non-contestation de la conformité ou à défaut l'expiration du délai de cinq (5) mois mentionné à l'article R. 462-6 du code de l'urbanisme du code de l'urbanisme, lequel commence à courir à compter de la réception de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), dès lors que la commune n'a pas contesté la conformité des travaux.

En cas de contestation dans ce délai de la conformité des travaux par la commune, l'achèvement de la construction est défini de la même façon à l'issue de la réalisation des travaux de mise en conformité.

## 2.2. – Engagements de la Commune à céder une partie à détacher de la parcelle cadastrée AC n° 201 :

La Commune s'engage à céder aux bénéficiaires de la convention d'occupation précaire visée à l'article 2.1, les parties de la parcelle AC n° 201 dont ils seront titulaires d'une mise à disposition, au plus tard six (6) mois après l'achèvement de la construction autorisée par le permis de construire n° PC 078 551 21 Z0054 du 7 mars 2022 tel que défini précédemment.

Postérieurement à la conclusion du présent protocole et sans préjudice de son exécution, les Requérants sont libres de renoncer au bénéfice de la cession des parties de la parcelle AC n° 201 dont ils seront titulaires d'une mise à disposition.

Si le Syndicat des copropriétaires du 89 rue Léon Désoyer renonce à l'acquisition de la partie bleue, celle-ci sera proposée à la vente en priorité à M. BRANLY et Mme LIBESKIND, et en cas de désintérêt de leur part, à M. et Mme BESSOT.

Si M. BRANLY et Mme LIBESKIND renoncent à l'acquisition de la partie rouge, celle-ci sera proposée pour moitié au Syndicat des copropriétaires du 89 rue Léon Désoyer et pour moitié à M. et Mme BESSOT, ou en totalité aux uns en cas de désintérêt des autres pour la moitié les concernant.

Si M. et Mme BESSOT renoncent à l'acquisition de la partie verte, celle-ci sera proposée à la vente en priorité à M. BRANLY et Mme LIBESKIND, et en cas de désintérêt de leur part, au Syndicat des copropriétaires du 89 rue Léon Désoyer.

Il est également précisé que ce protocole s'applique aux ayants droits des bénéficiaires personnes physiques en cas de décès et aux acquéreurs successifs de leurs biens.

A cet effet, Les Parties s'accordent pour engager ces discussions au plus tard un mois avant la date prévisionnelle du 30 octobre 2026 d'achèvement de la construction autorisée par le permis de construire n° PC 078 551 21 Z0054 du 7 mars 2022 et modifié selon le permis de construire modificatif afin de préparer les actes authentiques de vente et de permettre la réalisation de la vente dans le délai de six (6) mois prévu à l'article 2.1.

En tout état de cause, la cession devra intervenir au plus tard six (6) mois après la date de délivrance de la conformité administrative de l'immeuble précité.

Les frais de division de la parcelle cadastrée AC n° 201 seront à la charge de la Commune.

Les frais d'acte notariés seront à la charge des acquéreurs.

La cession interviendra à un prix fixé d'un commun accord entre les parties et tenant compte de l'avis sur la valeur vénale rendu par la Direction de l'Immobilier de l'État. A cet effet, la Commune sollicitera dans la période préparatoire des actes authentiques, le renouvellement de l'avis en date du 14 février 2023 annexé au protocole. (Annexe n° 4)

### **Article 3 : DÉSISTEMENT D'INSTANCE ET D'ACTION**

Suivant la signature du présent protocole par les Requérants, la Commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE accomplira, dans les meilleurs délais, les formalités permettant de rendre le présent protocole exécutoire en le transmettant notamment au contrôle de légalité.



En conséquence, la signature de la convention d'occupation temporaire prévue à l'article 2.1 sera signée par les Parties concomitamment à la signature du présent protocole.

Parallèlement à l'accomplissement de ces formalités, les Requérants s'engagent à signer, concomitamment au présent Protocole, un protocole d'accord transactionnel de nature administrative avec la société SAS CLOS SAINT LOUIS (ci-après « la Société »), ou la société SCCV SGEL PC2 BARONNE GERARD qui lui sera substituée, à l'effet de mettre un terme au différend relatif au permis de construire n° PC 078 551 21 Z0054 du 7 mars 2022.

A cet effet, les Requérants s'engagent à se désister des instances engagées le 9 août 2022 devant le Tribunal Administratif de Versailles concluant à l'annulation dudit permis.

Ce désistement d'instance et d'action sera conditionné à l'obtention par la Société d'un permis de construire modificatif dont le dossier de demande est annexé aux présentes (Annexe n° 5), purgé de tout recours, dont les modalités auront été définies au titre du protocole d'accord transactionnel à intervenir avec la Société.

En contrepartie des engagements de la Commune visés au 2.1 et 2.2 du présent protocole, et sous réserve de l'obtention par la Société du permis de construire modificatif purgé de tout recours, les Requérants :

- renoncent à toute instance et action à l'encontre de la Commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ;
- renoncent à toute revendication de droit de jouissance ou de droit de propriété sur le surplus de la parcelle cadastrée section AC n° 201 non visées par la convention d'occupation précaire prévue à l'article 2.1.

En conséquence, les Requérants s'engagent à se désister des instances et actions n° 2206104, 2206153, 2206132, 2206112 et 2206107 enregistrées devant le Tribunal Administratif de Versailles, en ce compris leurs prétentions au titre des frais irrépétibles. A cet effet, les Requérants déposeront des conclusions de désistement d'instance et d'action dans un délai de quinze (15) jours suivant la constatation du caractère définitif du permis de construire modificatif dont le dossier de demande est annexé aux présentes à obtenir par la Société.

En contrepartie, la Commune déposera des conclusions d'acceptation du désistement d'instance et d'action et de renonciation à l'ensemble de ses prétentions au titre des frais irrépétibles dans un délai de quinze (15) jours suivant le dépôt des conclusions par les Requérants.

Les parties ci-avant susvisées se déclareront intégralement remplies de leurs droits et renoncent à toute autre prétention, réclamation, contestation ou action ultérieure relatives aux causes du présent Protocole telles qu'énoncées en Préambule.

#### **Article 4 : FRAIS**

Chacune des Parties supportera seule l'ensemble des frais qu'elle a personnellement et respectivement exposés dans le cadre du litige objet des présentes.

**Article 5 : CONFIDENTIALITE**

Sans préjudice des obligations administratives légales s'imposant à la Commune, notamment au titre de la transmission au contrôle de légalité, les Parties s'engagent à garder le présent Protocole transactionnel confidentiel à l'égard des tiers et à prendre toute mesure utile à cet effet.

Les tiers ne s'entendent pas des autorités habilitées par la loi à se faire communiquer le présent Protocole.

Il sera rappelé que le SDC 89 rue Léon DESOYER se verra transmettre pour les besoins du vote en assemblée générales des copropriétaires les principes du présent protocole

**Article 6 : EFFETS DU PRÉSENT PROTOCOLE D'ACCORD**

Les Parties déclarent avoir disposé du temps nécessaire pour parvenir aux présentes.

Par le présent accord, les Parties estiment que tout litige, toute contestation sont devenus sans objet.

Le présent protocole constitue une transaction au sens de l'article 2044 et suivants du Code civil, laquelle fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet.

Sous réserve de la parfaite exécution des dispositions qui précèdent, et comme conséquence de la présente transaction, les Parties soussignées se reconnaissent quittes et libérées l'une envers l'autre pour les faits exposés en pages 2 et 3 du présent protocole.

**FAIT A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, LE**  
**En deux exemplaires originaux**

**Pour la Commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

*Lu et approuvé Bon pour accord*

**Pour les Requérants**

*Lu et approuvé Bon pour accord*

M. BESSOT

Mme LIBESKIND

Mme LECUYER

Mme LEFRANC

Mme BESSOT

M. BRANLY

M. ROUDE

Syndicat des  
Copropriétaires du 6 rue  
Armagis

**Liste des annexes :**

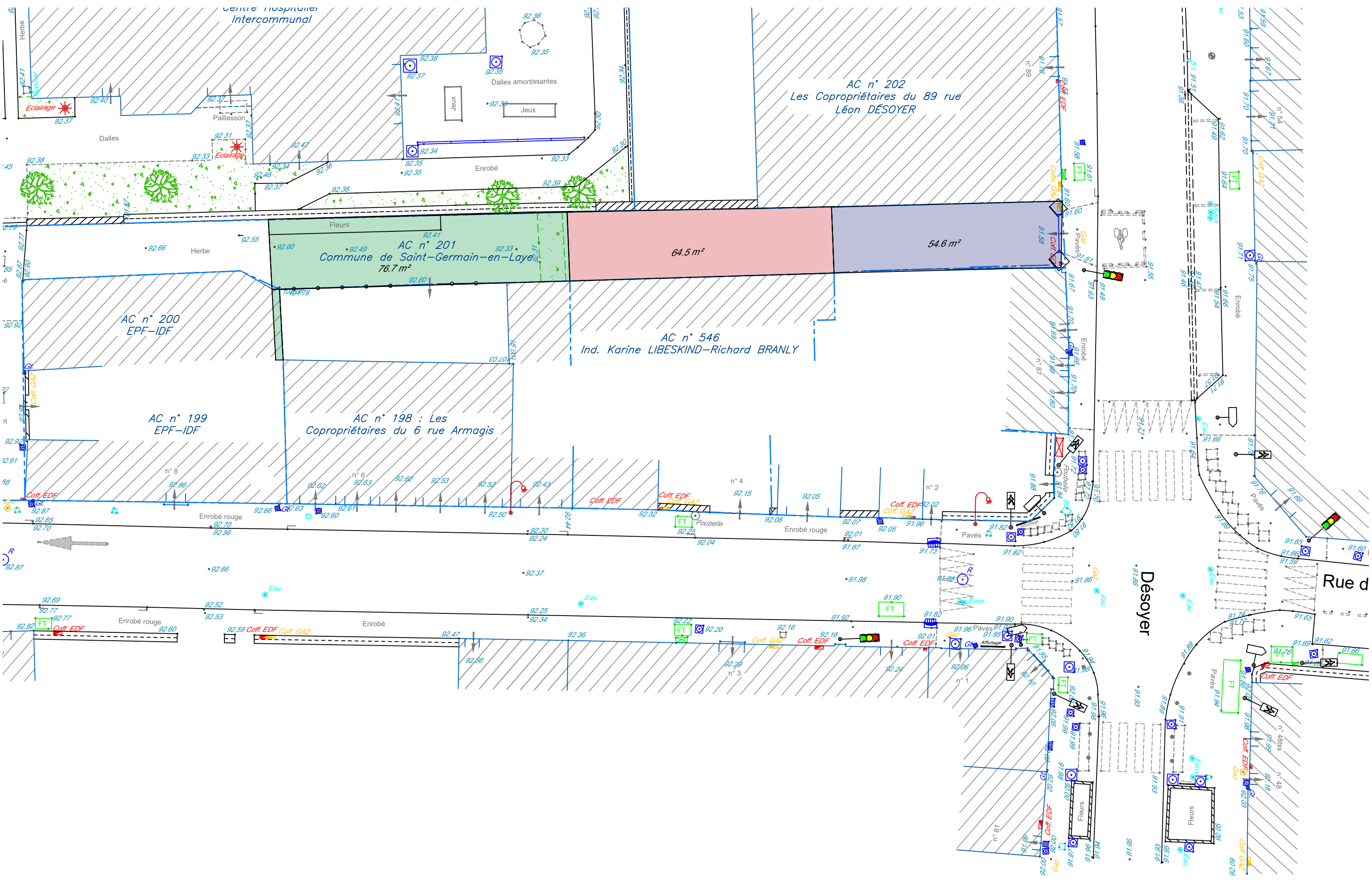
Annexe n° 1 : Délibération du Conseil municipal du 13 avril 2023 ;

Annexe n° 2 : Plan des emprises mises à disposition ;

Annexe n° 3 : Projet de convention d'occupation temporaire ;

Annexe n° 4 : Avis de la DIE en date du 14 février 2023

Annexe n° 5 : Dossier de permis de construire modificatif





## COMMUNE DE SAINT GERMAIN EN LAYE

---

# CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE DU DOMAINE PRIVE COMMUNAL

## Commune de Saint-Germain-en-Laye

---

N.B. : Chaque page de la présente convention sera paraphée par les parties

## SOMMAIRE

<u>ARTICLE 1 - OBJET</u>	4
<u>ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DU TERRAIN</u>	4
<u>ARTICLE 3 - DURÉE</u>	5
<u>ARTICLE 4 - DESTINATION</u>	5
<u>ARTICLE 5 - CONDITIONS D'OCCUPATION</u>	5
<u>ARTICLE 6 – RESPONSABILITÉ</u>	6
<u>ARTICLE 7 – ASSURANCE</u>	6
<u>ARTICLE 8 – REDEVANCE D'OCCUPATION</u>	7
<u>ARTICLE 9 – RÉILIATION</u>	7
<u>ARTICLE 10 – FIN D'OCCUPATION</u>	7
<u>ARTICLE 11 – CESSION DES TERRAINS</u>	7
<u>ARTICLE 12 – ANNEXES</u>	7
<u>ARTICLE 13 – LITIGES</u>	8
<u>ARTICLE 14 - DOMICILE</u>	8

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**La Commune de Saint-Germain-en-Laye**, Collectivité Territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Yvelines, dont l'adresse est à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE CEDEX (78101), 16 Rue de Pontoise, identifiée au SIREN sous le numéro 217 805 514.

Représentée par **Monsieur Arnaud PERICARD**, Maire de la commune de Saint-Germain-en-Laye.

Agissant en vertu d'une délégation du Conseil Municipal suivant délibération du 25 mai 2020 transmise à la sous-préfecture le 25 mai 2020, dont copie est ci-annexée, ladite délibération prise conformément à l'article L. 2122-22, 5° du code général des collectivités territoriales (CGCT), et en vertu de laquelle le Conseil Municipal a délégué à Monsieur le Maire le pouvoir de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans,

dénommée ci-après par le terme "la Commune"

de première part,

Monsieur **Pierre-Gilles BESSOT**, né le 9 août 1947 (22 Saint Briec) de nationalité française, retraité, demeurant 6 RUE ARMAGIS – 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ;

Madame **Chantal BESSOT**, née le 2 octobre 1948 (78 Saint-Germain-en-Laye), retraitée, de nationalité française, demeurant 6 RUE ARMAGIS – 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ;

dénommés ci-après par le terme "les époux BESSOT"

de deuxième part,

Madame **Karine LIBESKIND**, née le 30 novembre 1973, à Lille (59), de nationalité française, juriste, demeurant 4 Rue ARMAGIS - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ;

Monsieur **Richard BRANLY**, né le 18 avril 1974 à Monrovia (Libéria) de nationalité française, pilote de ligne, demeurant 4 Rue ARMAGIS - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ;

dénommés ci-après par le terme "les époux LIBESKIND - BRANLY"

de troisième part,

**Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES (SDC) du 89 rue LEON DESOYER**, représenté par son Syndic le Cabinet SENNES situé situé 9 route de Fourqueux - 78750 MAREIL-MARLY

dénommé ci-après par le terme "le SDC du 89 rue Léon Désoyer"

de quatrième part,

Les époux BESSOT, LIBESKIND - BRANLY et le SDC du 89 rue Léon Désoyer dénommés ensemble par le terme " l'Occupant ou les Occupants ".

## **IL A ÉTÉ EXPOSE CE QUI SUIT :**

La Commune est propriétaire de la parcelle cadastrée section AC n° 201 dite ruelle du Moulin à Vent.

Historiquement cette parcelle constituait une voie publique, la ruelle Armagis.

Par délibération en date du 28 juin 1895, le Conseil municipal, considérant aussi que cette « *ruelle n'était plus d'aucune utilité pour la Ville* », demanda au préfet de Seine-et-Oise :

- qu'il prononce le déclassement de cette ruelle comme voie publique de la commune afin d'en former « *un passage privé dont la jouissance serait remise aux propriétaires riverains qui seraient chargés à l'avenir de l'entretenir* » ;
- qu'il autorise la Ville ou les riverains de la ruelle à clore cette dernière par des portes à ses deux extrémités (sur la rue Armagis et sur la rue de Pologne, aujourd'hui Léon Désoyer) ;
- qu'il consente à ce que la Ville de Saint-Germain-en-Laye puisse aliéner ultérieurement le sol de la ruelle après « *entente avec les riverains de ce passage et avec leur consentement* ».

En conséquence, cette parcelle a été déclassée par le Préfet des Yvelines par un arrêté préfectoral en date du 31 janvier 1896.

Depuis cette date, aucune démarche n'a été engagée en vue de la cession du passage aux propriétaires riverains successifs.

Différents riverains actuels ayant manifesté leur intention de pouvoir jouir et occuper une partie de la ruelle, il a été décidé d'établir, pendant la période de réalisation des travaux de construction de l'îlot n° 5 devant être réalisé sur la parcelle limitrophe cadastrée section AC n° 499, et dans l'attente d'une cession d'une partie de la parcelle à l'issue des travaux, une convention d'occupation temporaire afin de clarifier les droits et obligations de chacun.

C'est ainsi l'objet de la présente convention.

## **IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 - OBJET**

La présente convention a pour objet :

- de permettre à l'Occupant, d'occuper le terrain désigné ci-après, pour un usage et une durée déterminée ;
- d'encadrer les conditions d'occupation en prévoyant les obligations de chacune des parties.

### **ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DU TERRAIN**

Le terrain, objet de la présente convention, est le suivant :

Commune de Saint Germain en Laye (78100)



Partie de la parcelle cadastrée AC 201 pour une surface estimée de 190 m<sup>2</sup> (Superficie cadastrale de 314 m<sup>2</sup>) et située entre les rues ARMAGIS et Léon DESOYER mise à disposition des Occupants comme suit :

- une emprise estimée d'environ 54 m<sup>2</sup> au Syndicat des copropriétaires du 89 rue Léon Désoyer (partie bleue) ;
- une emprise estimée d'environ 65 m<sup>2</sup> aux époux LIBESKIND - BRANLY (partie rouge) ;
- une emprise estimée d'environ 71 m<sup>2</sup> aux époux BESSOT (partie verte).

La partie de terrain mise à disposition est représentée sur le plan ci-annexé aux présentes (annexe n° 2).

Le terrain est clos sur la rue Léon Désoyer par un portail.

Il est précisé que le mur assurant la séparation physique entre la copropriété du 6 rue Armagis et l'ancien immeuble du 10 rue Armagis, identifié en vert sur le plan mais non compris dans le terrain mis à disposition, a vocation à être rétrocedé au syndicat de copropriétaires du 6 rue Armagis.

Tel que ledit terrain existe, se poursuit et comporte avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Toute erreur dans la désignation et toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe et excédât-elle un/vingtième devra faire le profit ou la perte de l'Occupant, la Commune n'apportant aucune garantie.

### **ARTICLE 3 - DURÉE**

La présente convention prend effet à sa date de signature.

Son terme est fixé à la plus tardive des deux dates suivantes :

- à l'expiration d'un délai de six (6) mois à compter de l'achèvement de la construction autorisée par le permis de construire n° PC 078 551 21 Z0054 du 7 mars 2022 modifié.

La notion d'achèvement est définie comme la date de notification par la Commune au pétitionnaire de la décision de non-contestation de la conformité ou à défaut l'expiration du délai de cinq (5) mois mentionné à l'article R. 462-6 du code de l'urbanisme, lequel commence à courir à compter de la réception de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), dès lors que la commune n'a pas contesté la conformité des travaux.

En cas de contestation dans ce délai de la conformité des travaux par la commune, l'achèvement de la construction est défini de la même façon à l'issue de la réalisation des travaux de mise en conformité ;

- à la date de cession par acte authentique des emprises mises à disposition dans les conditions fixées par l'article 11.

Pour l'application du présent article, la Commune informe l'Occupant par courrier recommandé avec accusé réception :

- de la date de réception de la DAACT, et ce, au plus tard un mois après cette date,
- le cas échéant, de la date de notification par la Commune au pétitionnaire de la décision de non-contestation de la conformité, et ce, au plus tard un mois après cette date.

En cas de contestation par la Commune de la conformité des travaux, celle-ci en informe l'Occupant par courrier recommandé avec accusé réception au plus tard un mois après la date de la décision de contestation.

Si les discussions relatives à la cession des biens objets des présentes n'ont pas pu aboutir à l'expiration du délai de six (6) mois mentionné ci-dessus, notamment pour des motifs tirés de l'obtention des pièces administratives nécessaires à la préparation des actes authentiques, mais sont suffisamment avancées, les parties conviennent dès à présent d'une faculté de prorogation de la présente convention pour une durée permettant la réalisation de la cession.

L'accord réciproque des Parties pourra résulter soit d'un échange de courrier avec accusé réception indiquant l'accord sur la prorogation et le délai de celle-ci, soit d'un avenant de prorogation.

La prorogation ne pourra en aucun cas dépasser une durée de un (1) an à compter de l'achèvement de la construction autorisée par le permis de construire n° PC 078 551 21 Z0054 du 7 mars 2022 modifié.

#### **ARTICLE 4 - DESTINATION**

L'Occupant ne pourra affecter le terrain à une destination autre que celle de jardin / terrasse / cours d'agrément.

A l'exception des cycles, le stationnement des véhicules ou de conteneurs à déchets est proscrit, même pour des courtes durées.

Le stationnement de cycles n'est possible uniquement sous réserve, d'une part, de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires et, d'autre part, que l'opacité visuelle soit garantie entre l'aire de stationnement et la rue Léon Désoyer (par exemple, par la plantation d'une haie, le long de la grille, rue Léon Désoyer).

Il ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage, la destination ou la nature des lieux mis à disposition, l'Occupant ne pouvant, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination sans avoir recueilli l'accord préalable de la Commune.

Toute modification non autorisée des activités mentionnées ci-dessus est de nature à mettre fin à la présente convention.

#### **ARTICLE 5 - CONDITIONS D'OCCUPATION**

##### 5.1 – Généralités

L'Occupant ci-dessus désigné est seul bénéficiaire de la présente convention et il ne pourra en aucun cas la céder à un tiers sauf accord préalable de la Commune. Toutefois, la convention est transférée automatiquement aux ayants droits des bénéficiaires personnes physiques en cas de décès et aux acquéreurs successifs de leurs biens .

L'Occupant déclare :

- Accepter le terrain dans l'état où il se trouve ;

- Avoir connaissance de l'absence de droit réel conféré par la présente convention ;
- Avoir pris connaissance de ce qui concerne soit l'état du terrain et les vices de toute nature apparents ou cachés dont il peut être affecté ;
- S'engager, si la convention arrive à échéance pour un motif autre que la cession des emprises aux Occupants, à remettre le terrain dans son état d'origine, sous réserve des aménagements réalisés avec l'accord de la Commune et des dégradations qui pourraient être mises à la charge du maître d'ouvrage en charge de la construction de l'immeuble de l'îlot 5 à l'expiration de ladite convention.

## 5.2 - État des lieux

Un état des lieux contradictoire sera dressé à la prise d'effet de la convention et à son expiration si la convention arrive à échéance pour un motif autre que la cession des emprises aux Occupants.

## 5.3 - Usage et entretien

L'Occupant assume seul, pour la partie dont il est bénéficiaire de la mise à disposition, l'entretien du terrain et s'engage :

- Pour l'Occupant bénéficiaire de la partie verte, à faire son affaire personnelle, s'il le souhaite, de l'installation éventuelle d'une grille, grillage ou portail permettant de clore l'extrémité sud-ouest du terrain ;
- Pour l'Occupant bénéficiaire de la partie bleue, à entretenir le portail existant situé à l'extrémité nord est du terrain et assumer toutes les charges, réparations afférentes au dispositif d'accès ; dans le cas où l'Occupant souhaite faire évoluer ses installations, l'autorisation de la Commune de Saint-Germain-en-Laye devra être obtenue avant d'accomplir toute modification ;
- à maintenir le terrain en bon état d'entretien et de propreté pendant toute la durée de la convention ;
- à ne faire aucune construction ou aménagement sur le terrain sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et l'autorisation écrite de la Commune.

Les aménagements et embellissements autorisés par la Commune de Saint-Germain-en-Laye et effectués par l'Occupant deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété de la Commune à l'expiration de la présente convention, qui ne pourra pas demander à l'Occupant en fin de convention la remise en état initial dans ce cas précis.

- à prendre à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite :
  - Soit du défaut d'exécution des obligations d'entretien, de réparation et de réfection dont il est tenu,
  - Soit de dégradations, effraction ou de vol résultant de son fait ou de celui de son personnel.
- à effectuer tous travaux de mise en conformité qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques ;
- sans préjudice de l'application de l'article 6, à restituer le terrain dans son état d'origine à la date d'expiration de la présente convention ;

- à contracter le cas-échéant, dans les conditions définies à l'article 7, les polices d'assurances nécessaires à l'occupation temporaire du terrain.

## **ARTICLE 6 – RESPONSABILITÉ**

Les Occupants seront seuls responsables, sauf à engager la responsabilité d'un tiers et notamment du maître d'ouvrage de la construction de l'îlot 5, en cas de trouble ou de dommage causé à un tiers et résultant de son fait, de celui des personnes agissant pour son compte et de manière générale de l'occupation du terrain objet de la présente convention. Aussi, les Occupants devront se substituer à la Commune de Saint-Germain-en-Laye en cas d'action en responsabilité exercée à l'encontre de cette dernière par un tiers en raison de trouble ou de dommage résultant de l'occupation du terrain.

En revanche, les Occupants ne pourront en aucun cas être tenus pour responsables des dégradations causées par le maître d'ouvrage de l'immeuble de l'îlot 5. A cette fin, les Parties prennent acte du planning opérationnel des travaux de construction de l'îlot n° 5 identifiant les emprises occupées des biens objets des présentes et conviennent de l'annexer à la présente convention (Annexe n° 3).

Pendant ces périodes d'occupation identifiées pour les besoins du chantier les dégradations causées sur les seules emprises concernées seront présumées imputables au maître d'ouvrage de l'immeuble de l'îlot 5, à charge pour ce dernier ou la Commune de Saint-Germain-en-Laye de renverser cette présomption.

Pour faciliter l'exécution du présent article, les Occupants ont la faculté de signaler à la Commune de Saint-Germain-en-Laye toute méconnaissance de ce calendrier opérationnel et de conditions d'occupation des biens pour les besoins des travaux de construction de l'îlot n° 5, ainsi que tous les dommages causés aux biens mis à disposition.

Les Occupants s'engagent à n'exercer aucun recours contre la Commune de Saint-Germain-en-Laye ou l'assureur de cette dernière en raison d'accidents ou de dommages qui pourraient résulter directement ou indirectement de l'occupation du terrain quelle qu'en soit la cause.

De même, les Occupants ne pourront exercer aucun recours contre la Commune de Saint-Germain-en-Laye ou l'assureur de cette dernière en raison d'éventuels dommages causés par un tiers aux aménagements qu'il aura réalisés sur le terrain.

## **ARTICLE 7 – ASSURANCE**

L'Occupant fait son affaire de la souscription et du maintien en cours de validité pendant toute la durée de la présente autorisation d'occupation, auprès d'une compagnie d'assurance, d'une ou plusieurs polices garantissant les dommages subis par ses biens immobiliers et/ou mobiliers ainsi que sa responsabilité civile résultant de son activité, de ses biens immobiliers et/ou mobiliers.

## **ARTICLE 8 – REDEVANCE D'OCCUPATION**

L'occupation de cette parcelle est consentie à titre gratuit.

## **ARTICLE 9 – RÉSILIATION**

La présente convention pourra être résiliée par la Commune de Saint-Germain-en-Laye en cas de non-respect par l'Occupant de l'ensemble des stipulations de l'article 4 relatif à la destination des biens. Cette résiliation interviendra, de plein droit, après mise en demeure par la Commune effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant quinze (15) jours.

L'Occupant ne peut prétendre à aucune indemnité ou dédommagement de quelque nature que ce soit du fait de la résiliation de la convention.

## **ARTICLE 10 – FIN D'OCCUPATION**

Les Occupants devront, à la date d'expiration de la présente convention avoir remis le terrain dans son état d'origine si la convention arrive à échéance pour un motif autre que la cession des emprises aux Occupants.

Cette fin d'occupation fera l'objet d'un état des lieux contradictoire réalisé le jour de l'expiration de la présente convention, tel que le prévoit l'article 5.2 des présentes.

Pour le cas où il serait constaté par les Parties un mois après l'expiration de la présente convention que l'Occupant n'a pas libéré l'emprise et/ou remis le terrain dans son état d'origine à l'exception des aménagements acceptés au cours de la convention par la Commune ainsi que des dégradations imputables au maître d'ouvrage de l'immeuble de l'îlot 5, l'Occupant s'engage à verser à la Commune de Saint-Germain-en-Laye, sans que cette dernière n'ait à faire la preuve d'un quelconque dommage, une pénalité forfaitaire d'un montant fixé à mille (1 000) euros par mois. Le versement de cette pénalité se fera sans préjudice, d'une part, des stipulations des paragraphes suivants du présent article, et d'autre part, de toutes les autres actions que pourrait tenter la Commune de Saint-Germain-en-Laye à l'encontre de l'Occupant, notamment en dommages-intérêts.

## **ARTICLE 11 – CESSIION DU TERRAIN**

Les Parties s'engagent respectivement à engager des discussions et faire leurs meilleurs efforts pour définir les conditions dans lesquelles la cession du terrain au bénéfice des Occupants pourra intervenir.

Les Parties s'accordent pour engager ces discussions au plus tard un mois avant la date prévisionnelle du 30 octobre 2026 d'achèvement de la construction autorisée par le permis de construire n° PC 078 551 21 Z0054 du 7 mars 2022 modifié afin de préparer les actes authentiques de vente et de permettre la réalisation de la vente dans le délai de six (6) mois prévu à l'ARTICLE 3.

La cession interviendra aux conditions fixées par le protocole d'accord transactionnel en date du ....

## **ARTICLE 12 – ANNEXES**

Sont annexés à la présente convention :

- la délibération du 25 mai 2020 (annexe 1)
- un plan localisant le terrain concerné par la présente convention (annexe 2)
- planning opérationnel des travaux de construction de l'îlot n° 5 pour l'occupation des biens mis à disposition (annexe 3)
- délibération du CM du 13 avril 2023 (annexe 4)

## **ARTICLE 13 – LITIGES**

Toute difficulté ou contestation relative à l'application des présentes est soumise, à défaut d'accord amiable des parties, au Tribunal judiciaire compétent du lieu de situation du terrain objet de l'autorisation d'occupation.

Cette clause d'attribution de juridiction, par accord exprès des parties, s'applique même en cas de référé.

## **ARTICLE 14 - DOMICILE**

Dans le cadre de l'exécution de la présente convention, les domiciles des parties sont :

- pour la Commune de Saint-Germain-en-Laye : Hôtel de Ville – 16 Rue de Pontoise  
– B.P. 10101  
78101 SAINT GERMAIN EN LAYE CEDEX.
- pour les Occupants : à l'adresse visée à l'entête des présentes

En trois 4 originaux

Fait à	
le :	
<b><u>Pour les époux BESSOT</u></b>	<b><u>Pour la Commune de Saint-Germain-en-Laye</u></b>
	<b>Le Maire de Saint-Germain-en-Laye</b>
	<b>Arnaud PERICARD</b>
<b><u>Pour les époux LIBESKIND - BRANLY</u></b>	<b><u>Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES (SDC) du 89 rue LEON DESOYER</u></b>

Direction Générale des Finances Publiques

Le 14/02/2023

Direction départementale des Finances publiques des Yvelines

Pôle d'évaluation domaniale de Versailles

16 avenue de Saint-Cloud

78011 Versailles cedex

Courriel : [ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Yvelines

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Serge FLAUD

Courriel : [ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 01 30 84 58 58

Commune de saint-Germain-en-Laye

Réf DS : 11196041

Réf OSE : 2023-78551-04690

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr/)



*Nature du bien :*

Une ancienne sente de 189,60 m<sup>2</sup>

*Adresse du bien :*

89 rue Léon Désoyer, 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

*Valeur :*

XXX XXX €, assortie d'une marge d'appréciation de Y %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT : COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

affaire suivie par : M. Sylvain BRAULT – [sylvain.brault@saintgermainrnlaye.fr](mailto:sylvain.brault@saintgermainrnlaye.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	18/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	18/01/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une ancienne ruelle désaffectée en 1896 et mise à disposition de riverains pour un usage privatif. Dans le cadre d'une opération de requalification urbaine touchant l'ensemble du quartier environnant, la partie de la ruelle serait cédée à trois riverains.

La commune de Saint-Germain-en-Laye souhaite obtenir une estimation de la valeur vénale.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de Saint-Germain-en-Laye, située dans la banlieue ouest de Paris et dans le nord-est du département des Yvelines, est, avec sa forêt domaniale qui lui donne plus de 4 800 hectares, la plus vaste du département (la troisième d'Île-de-France après Fontainebleau et Paris). Elle occupe la majeure partie d'une boucle de la Seine. Le site historique de la ville se trouve dans la partie sud-est de ce territoire, sur le rebord d'un plateau calcaire dominant la Seine de 60 mètres environ et d'où la vue s'étend sur une grande partie de l'ouest parisien.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La sente est située dans l'hyper centre de saint-Germain-en-Laye. Elle a accès à toute les commodités (commerces, transports etc...)

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	AC 201	89 rue Léon Désoyer	314	Ancienne sente fermé par un portail en fer forgé.
TOTAL			314	

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'une ancienne ruelle servant d'espace d'agrément privé. La commune prévoit de céder à 3 riverains la surface totale de 189,60 m<sup>2</sup> (71 m<sup>2</sup> + 65 m<sup>2</sup> + 53,60 m<sup>2</sup> = 189,60 m<sup>2</sup>)

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Germain-en-Laye

### 5.2. Conditions d'occupation

Occupé par les riverains

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

La zone UA du PLU de la commune, opposable depuis le 22 mars 2019.

La zone UA correspond au tissu urbain traditionnel dans lequel les constructions sont implantées pour l'essentiel, à l'alignement des voies, en ordre continu et présentant une unité volumétrique.

Pour partie elle est située en continuité du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans le centre-ville et a une vocation mixte, et au-delà elle se prolonge le long des principaux axes historiques soit avec un tissu mixte de faubourg, soit avec une vocation plus résidentielle. [...]

La zone UA comprend deux secteurs :

- Le secteur UAa qui correspond au tissu moins dense plus éloigné du centre-ville, présentant des caractéristiques urbaines et paysagères similaires à la zone UA, mais des hauteurs plus faibles et une vocation plus résidentielle ;

- Le secteur UAp qui regroupe un ensemble de constructions de grand intérêt patrimonial, principalement composé d'immeubles collectifs, contigu au SPR dont une partie du bâti fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme.[...]

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 est définie, sur le site de l'hôpital et ses abords, pour encadrer sa restructuration et sa reconversion et celle du quartier environnant (pièce n°4 du présent PLU).

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

Une recherche « Patrim » s'est portée sur les ventes récentes de terrain d'agrément ayant une superficie comprise entre 10 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup> sur la commune de Saint-Germain-en-Laye sur la période du 01/01/2020 au 31/01/2023 dans un périmètre de 3 000 m autour du bien à évaluer. Les termes de comparaison suivants ont été relevés :

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbainisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	01/10/2021	Rue des Cytises, Saint-Germain-en-Laye	AS 2778	46		UD	16500	358,7	Terrain d'agrément vendu par la commune de SGL
2	01/10/2021	Rue des Cytises, Saint-Germain-en-Laye	AS 2779	137		UD	48960	357,37	Terrain d'agrément vendu par la commune de SGL
3	25/10/2021	Rue du Quatre Septembre, Saint-Germain-en-Laye	B2360	85		UG	5780	68	Terrain d'agrément vendu par le Département du 78
							moyenne	261,79	
							Médiane	357,37	

L'étude a permis de relever 3 valeurs de terrains d'agrément comprises entre 68 €/m<sup>2</sup> et 358,70 €/m<sup>2</sup> pour une moyenne de 261,79 €/m<sup>2</sup> et une médiane à 357,37 €/m<sup>2</sup>.

Le service constate que 2 des trois termes correspondent à des parcelles enclavées en fonds de jardin.

#### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le service constate que les 2 premières ventes correspondent à des ventes de terrains d'agrément par la commune de Saint-Germain-en-Laye.

En conséquence, le service entend retenir la valeur médiane de 357,37 €/m<sup>2</sup> arrondie à 357 €/m<sup>2</sup> qui correspond à des ventes récentes de terrains d'agrément par la commune de Saint-Germain-en-Laye .

La valeur vénale de 189,60 m<sup>2</sup> est de 67 700 €, soit 357 €/m<sup>2</sup> x 189,60 m<sup>2</sup> = 67 687,20 € arrondie à 67 700 €

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **67 700 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 61 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## **12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques  
et par délégation,

A blue ink signature, appearing to read 'S. FLAUD', is written over a horizontal line.

Serge FLAUD

Inspecteur des Finances publiques