

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 22 JUIN 2023



Extrait du registre des délibérations
République Française

N°DEL_2023_086

**CESSION AMIABLE DE LA PARCELLE COMMUNALE CADASTREE AP 661 SITUEE
22 BIS RUE DES BEAUNES A CHATOU**

L'an deux mille vingt trois, le vingt deux juin à 20 h 30

Le Conseil Municipal, dûment convoqué par le Maire, le 16 juin 2023, s'est assemblé dans l'Auditorium du Conservatoire, 85 boulevard de la République, sous la présidence de Monsieur Eric DUMOULIN .

Présents :

Eric DUMOULIN, Michèle GRELLIER, Pascal PONTY, Malika BARRY, Paul MARSAL, Inès de MARCILLAC, Pierre ARRIVETZ, Virginie MINART-GIVERNE, Vincent GRZECZKOWICZ, Véronique FABIEN-SOULE, François SCHMITT, Véronique CHANTEGRELET, Nicole CABLAN-GUEROULT, Emmanuel LOEVENBRUCK, Dominique BAUD, Pascale PATAT, Cécile DELAUNAY, Jean-Baptiste GODILLON, Laurence BOUDER, Arménio SANTOS, Levon MINASSIAN, Sandrine COMBASTEIL, Christelle HANNEBELLE, Laurent LEFEVRE, Sophie LEFEBURE, Arnaud BEAUVOIR, Aymeric TONNEAU, Pierre GUILLET, Béatrice BELLINI, José TOMAS, Yves ENGLER, Edith MOLDOVAN, Franck PACQUET

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Laurence GNEMMI à Jean-Baptiste GODILLON, Olivier LASSAL à Véronique FABIEN-SOULE, Laurent MALOCHET à Véronique CHANTEGRELET, Véronique LIGNIER à Michèle GRELLIER, Jean-Manuel PARANHOS à Inès de MARCILLAC, Nathalie MOULIN à Laurent LEFEVRE

Secrétaire :

Pascal PONTY

Les 33 membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

NOTE DE SYNTHESE

La Commune est propriétaire de parcelles de terrain localisées sur son territoire.

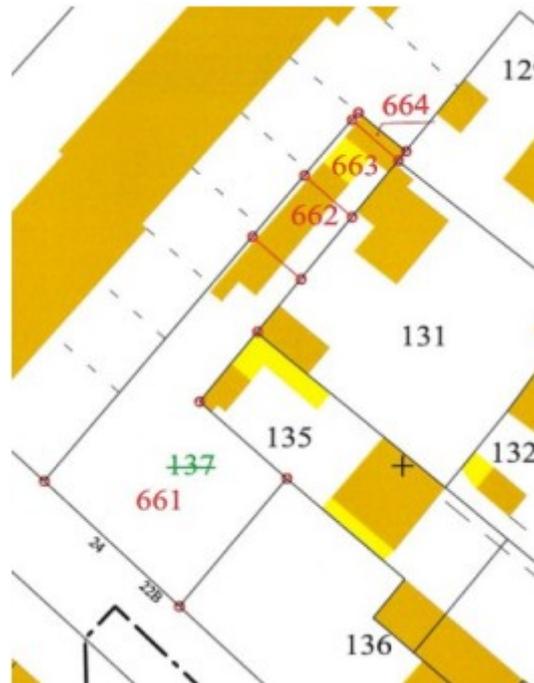
Dans le cadre de l'objectif que la commune poursuit en matière de rationalisation de ses biens, la Commune a décidé de céder la parcelle communale située 22 bis rue des Beaunes à des propriétaires privés. Il s'agit d'un terrain nu de 364m².

Pour rappel : la parcelle communale AP n°661 est issue de la division de la parcelle AP n°137 d'une contenance de 459 m² située 22 bis rue des Beaunes. Elle a fait l'objet d'une procédure de biens vacants et sans maître et a été incorporée dans le patrimoine

privé communal par arrêté du 17 novembre 2014, publié et enregistré le 27 avril 2015.

Les voisins immédiats, situés au 24 rue des Beaunes, intéressés par l'acquisition d'une partie du terrain jouxtant leur fond de jardin, ont interrogé la ville sur ses intentions quant au devenir de ce terrain. La ville projetait une cession de ce terrain aux fins de réalisation d'une maison individuelle.

Les deux projets étant compatibles, un géomètre missionné par la ville a établi une division ayant eu pour effet, à partir de la parcelle AP n°137, de créer 4 nouvelles parcelles : la principale AP n°661, et 3 parcelles destinées à être cédées aux voisins immédiats : AP n°662, 663 et 664 comme indiqué sur le plan suivant :



Les parcelles cadastrées AP n°662-663 et 664 ont été cédées le 22 septembre 2022.

Afin de poursuivre sa démarche de valorisation de son patrimoine immobilier de manière plus efficiente, la Commune a souhaité collaborer avec la société AGORASTORE, leader pour la vente, par internet, des biens immobiliers des collectivités et des entités publiques.

Le pôle d'évaluation des Domaines a été consulté et a remis un avis le 30 novembre 2021, n°2021-78146-82704. Il en ressort que la valeur vénale du terrain est arbitrée à 349 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation est le reflet du degré de précision de l'évaluation réalisée, de ce fait elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant (la Ville).

Dès lors, le consultant peut toujours vendre à un prix différent sans nouvelle consultation. Sur la présente vente, le prix de cession se situe dans la fourchette des 10 % de marge d'appréciation, la vente du terrain ayant été soumise à des contraintes de construction à savoir une emprise au sol maximum de 70m².

Par décision DEC_2022_213, du 16 décembre 2022, la Ville et la société AGORASTORE, ont signé une convention cadre immobilier. C'est dans ce cadre, que la Ville a décidé de leur confier la cession de la parcelle objet de la présente.

Dans ce cadre, AGORASTORE a géré l'ensemble de la procédure à savoir : la multidiffusion sur les canaux, le relai de l'annonce sur les réseaux sociaux, la prospection

sortante et l'utilisation de la base acquéreur AGORASTORE, le suivi et la relance des prospects, la qualification et l'animation des enchérisseurs, la réception et l'analyse des dossiers des candidats, l'organisation des enchères et l'examen de ces dernières.

A l'adresse du 22 bis rue des Beaunes, à l'issue de la commercialisation du 29 mars au 17 mai, il y a eu 5 778 consultations de l'annonce, 34 contacts pris, 17 visites effectuées et 17 enchères réalisées, 4 dossiers complets reçus dont 3 retenus (l'un des acquéreurs n'ayant fait que l'offre de départ).

L'analyse des offres conduit à retenir l'offre la mieux disante, soit celle présentée par Monsieur et Madame LEGOUDA pour la somme de 325 688€ net vendeur, soit 355 000€ frais d'agence inclus. Pour rappel, la mise aux enchères était au prix de 295 000€ FAI.

Les conjoints sont des particuliers, propriétaires d'un appartement à ARGENTEUIL, ils souhaitent le mettre en location, et construire une maison à Chatou pour y en faire leur résidence principale.

Si toutefois, l'acquéreur n'était pas en mesure de procéder à l'acquisition et ne signait pas de compromis ou l'acte de vente, dans le cas où les conditions suspensives liées au prêt et à l'obtention du permis de construire n'étaient pas levées, la Commune se réserverait la possibilité de retenir les offres qui ont suivi.

La commission communale Aménagement Urbain, Habitat et Logement du 13 juin 2023, a émis un avis également favorable à cette cession.

C'est pourquoi, il vous est proposé :

- d'approuver la cession à l'amiable du bien situé 22 bis rue des Beaunes, cadastré section AP n°661, d'une superficie de 364m², au prix de 325 688€ net vendeur, soit 355 000€ FAI, hors droits et frais de notaires à la charge de l'acquéreur,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer pour le compte et au nom de la Ville tous les actes relatifs à cette vente,
- de désigner l'office notarial SCP MARTEAU-REFFAY-TREVISIOL TOKKA, situé à CHATOU pour la rédaction des actes à intervenir.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2122-21, L.2211-1 à 2211-19 et L.2241-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment l'article L.3211-14,

Vu l'avis des Domaines concernant la valeur vénale, effectuée par la Direction Générale des Finances Publiques, Trésorerie Générale des Yvelines, Pôle d'Évaluation Domaniale de Versailles, sous la référence n°2021-78146-82704, en date du 30 novembre 2021,

Vu le document d'arpentage n°1870E dressé par le cabinet de géomètres-experts TASSOU/CAVEL en date du 21 décembre 2021,

Vu la décision DEC_2022_213 du 16 décembre 2022, portant sur la signature d'une convention cadre immobilier avec la SAS AGORASTORE,

Vu la procédure de commercialisation lancée du 29 mars au 17 mai, dont la phase enchères des 16 et 17 mai, portant sur la cession du terrain sis 22 bis rue des Beaunes, cadastré section AP 661, d'une superficie de 364m²,

Vu l'avis de la commission communale Aménagement Urbain, Habitat et Logement en date du 13 juin 2023,

Considérant que la Ville est propriétaire de la parcelle, située 22 bis rue des Beaunes, cadastrée section AP n°661, d'une superficie de 364m²,

Considérant que la commune s'est engagée dans une démarche de rationalisation des biens qu'elle possède,

Considérant qu'afin de procéder à l'aliénation de ce tènement foncier, la SAS AGORASTORE a procédé à une mise aux enchères qui s'est tenue du 16 au 17 mai 2023,

Considérant qu'au regard de l'analyse des offres, 3 dossiers ont été retenus, et qu'après analyse, il apparaît que c'est le dossier de Monsieur et Madame LEGOUDA, qui a été retenu pour un prix de cession de 325 688€ net vendeur, soit 355 000€ FAI, hors droits et frais de notaires à la charge de l'acquéreur,

Considérant qu'avant d'autoriser la signature de tous les actes, il convient pour le Conseil Municipal d'approuver le choix du candidat retenu et son offre,

Le Conseil Municipal,

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

DECIDE :

- **d'approuver** le choix du candidat retenu suite aux enchères, à savoir Monsieur et Madame LEGOUDA,
- **d'approuver** la cession amiable, du bien sis 22 bis rue des Beaunes, section AP n°661, au prix de 325 688€ net vendeur, soit 355 000€ FAI, hors droits et frais de notaires à la charge de l'acquéreur,
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à signer pour le compte et au nom de la Ville tous actes relatifs à cette vente,
- **de désigner** l'office notarial SCP MARTEAU-REFFAY-TREVISIOL TOKKA, situé à Chatou pour la rédaction des actes à intervenir.

A L'UNANIMITÉ,

Publiée le : 23/06/2023