



REPUBLIQUE FRANCAISE  
Liberté – Egalité – Fraternité  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE  
**VILLE DE CHENNEVIERES-SUR-MARNE**

**DECISION MUNICIPALE**

**OBJET** : Décision municipale de consignation pour la préemption du 55 av. de la Gare

Le Maire de Chennevières-sur-Marne,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriale et notamment son article L.2212-22,

**VU** le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.211-1, L.213-1, L.213-4 et suivants, et R.213-11,

**VU** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles R.323-8 et suivants relatifs à la consignation,

**VU** la délibération du Conseil du Territoire n° CT2017.1/007-1 du 1<sup>er</sup> février 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chennevières-sur-Marne,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1<sup>er</sup> février 2017, modifiés le 4 avril 2018, mis à jour le 5 décembre 2019, modifiés les 22 juillet 2020 et 22 juin 2022,

**CONSIDERANT** que depuis le 29 janvier 2017 l'établissement public Grand Paris Sud Est Avenir est compétent en matière de droit de préemption urbain,

**VU** la délibération du Conseil du Territoire n° CT2017.3/038-3 du 29 mars 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur la commune de Chennevières-sur-Marne,

**VU** la délibération du Conseil du Territoire n° CT2017.4/056-4 du 21 juin 2017 par laquelle l'établissement public territorial a délégué à la commune de Chennevières-sur-Marne l'exercice du droit de préemption urbain institué sur les zones « Entrée de ville nord », « Maillarde », « Centre-Ville », « Bords de Marne », « et Coteaux » telles qu'identifiées sur le plan annexé au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chennevières-sur-Marne,

**VU** la délibération du Conseil du Territoire n° CT2021.2/025-3 du 31 mars 2021 relative aux attributions du Président en matière de droit de préemption urbain,

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Chennevières-sur-Marne n° 2020/007 du 5 juillet 2020 par laquelle le Conseil Municipal délègue au maire l'exercice du droit de préemption urbain institué sur les zones « Entrée de Ville nord », « La Maillarde », « Centre-Ville », Bords de Marne » et « Coteaux »,

**VU** la délibération du Conseil Municipal n° 2020/007 du 5 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs au Maire,

**VU** la déclaration d'intention d'aliéner n° IA9401922N0077 adressée au titulaire du droit de préemption contre accusé de réception en date du 25 avril 2022, relative à la parcelle AV 425 sise 55 avenue de la Gare, appartenant à la SCI KM, moyennant le prix de 1 170 000€,

**VU** l'avis des Domaines en date du 1<sup>er</sup> juillet 2022 évaluant la parcelle AV 425 à 768 000 €,

**VU** la décision municipale n° 2022/049 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2022 d'exercer le droit de préemption urbain sur la parcelle AV 425 au prix de 768 000 €,

**VU** le courrier de la SCI KM reçu le 31 août 2022 informant la Ville de son refus de vendre la parcelle AV 425 au prix de 768 000€, et de son intention de déposer une requête en annulation contre la décision municipale de préemption du 1<sup>er</sup> juillet 2022,

**VU** la saisine du Juge de l'expropriation du tribunal judiciaire de Créteil aux fins de fixation judiciaire du prix d'aliénation du bien préempté, par requête datée du 08 septembre 2022, réceptionnée le 13 septembre 2022, du fait du désaccord sur le prix,

**VU** la notification de la requête de saisine du juge de l'expropriation du tribunal judiciaire de Créteil à la SCI KM, propriétaire du bien préempté, par lettre recommandée avec accusé de réception du 08 septembre 2022,

**CONSIDERANT** que l'article L.213-4-1 du Code de l'urbanisme impose au titulaire du droit de préemption de consigner une somme égale à 15% de l'évaluation faite par la Direction Départementale des Finances Publiques dans le délai de trois mois à compter de la date de saisine du Juge de l'Expropriation, et la notification d'une copie du récépissé de consignation au Juge de l'Expropriation et au propriétaire dans le même délai,

**CONSIDERANT** que la Direction Départementale des Finances Publiques a estimé la valeur du bien cédé à 768 000 €,

**CONSIDERANT** que la sommes représentant 15% du montant de l'évaluation de la Direction Départementale des Finances Publiques est de 115 200 €,

**VU** le budget communal,

### DECIDE

**ARTICLE 1** : La somme de 115 200 € (cent quinze mille et deux cents euros) correspondant à 15% de l'évaluation de la Direction Départementale des Finances Publiques, soit 768 000 €, est consignée auprès de la Trésorerie Générale du Val de Marne, service Caisse des Dépôts et Consignations, 1 place du Général P. Billotte, 94040 Créteil cedex, dans le cadre de la saisine du Juge de l'Expropriation pour fixation judiciaire du prix du bien préempté par décision du 1<sup>er</sup> juillet 2022.

**ARTICLE 2** : En application des dispositions de l'article L.213-4-2 du Code de l'urbanisme, la libération des fonds consignés ne pourra être effectuée que si la Commune de Chennevières-sur-Marne renonce à l'acquisition ou à l'exercice du droit de préemption ou après le transfert du droit de propriété.

**ARTICLE 3** : En application des dispositions de l'article L.213-4-1 du Code de l'urbanisme, une copie du récépissé de consignation sera notifiée à la Juridiction et au propriétaire dans le délai de trois mois à compter de la saisine du Juge de l'Expropriation.

**ARTICLE 4** : L'avis des Domaines en date du 1<sup>er</sup> juillet 2022 évaluant le bien préempté à 768 000 € ainsi que la requête de saisine du Juge de l'Expropriation du tribunal judiciaire de Créteil aux fins de fixation judiciaire du prix d'aliénation du bien préempté, datée du 8 septembre 2022, sont annexés à la présente décision.

La présente décision sera inscrite au registre des décisions municipales et portée à la connaissance du Conseil Municipal lors de sa prochaine réunion conformément aux dispositions de la Loi.

Fait à Chennevières-sur-Marne,  
le 9 décembre 2022.

**Jean-Pierre BARNAUD**



Maire

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DU VAL DE MARNE  
Pôle Gestion Publique – Division Domaine  
Pôle Évaluation Domaniale  
1, place du général Pierre Billotte  
94040 CRÉTEIL CEDEX  
Téléphone : 01 41 94 80 44  
Courriel : [ddfip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip94.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Créteil, le 01/07/2022

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Séverine TRÉSOR

téléphone : 06 25 60 96 55

courriel : [severine.tresor@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:severine.tresor@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 8706630

Réf OSE : 2022-94019-35844

Commune de Chennevières sur Marne  
14, avenue du Maréchal Leclerc  
94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<i>Désignation du bien :</i>	Local d'activités
<i>Adresse du bien :</i>	55, Avenue de la Gare 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE
<i>Valeur vénale :</i>	768 000 € HT-HD, en valeur libre d'occupation

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*



## **1 – SERVICE CONSULTANT**

COMMUNE DE CHENNEVIERES SUR MARNE

Affaire suivie par : Clémence BERGER

01 75 65 18 41

[urbanisme@chennevieres.fr](mailto:urbanisme@chennevieres.fr)

## **2 – DATE**

de consultation : 05/05/2022

de réception : 05/05/2022

de visite : 09/06/2022

de dossier en état : 13/06/2022

## **3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Demande d'estimation de la valeur vénale d'un bien immobilier – Exercice du droit de préemption urbain (DPU) article L. 213-4 et 213-6 du Code de l'Urbanisme.

La commune de Chennevières-sur-Marne sollicite l'avis du Pôle Évaluation Domaniale concernant la valeur vénale d'un bien sis 55 avenue de la Gare à Chennevières-sur-Marne (94430), qu'elle envisage de préempter dans le but de créer un parc de stationnement.

**Prix mentionné dans la DIA : 1 170 000 € dont une commission de 80 000€TTC à la charge de l'acquéreur.**

## **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Sur la commune de CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE (VAL DE MARNE, 94430) : **parcelle cadastrée section AV n° 425 d'une contenance de 1 043 m<sup>2</sup>.**

Sur cette parcelle, a été édifié un local d'activités à usage principal d'entrepôt.

Ce local comprend trois espaces :

– Une grande partie dédiée principalement au stockage avec un quai de chargement dont l'accès se fait via l'avenue de la Gare et une partie annexe dédiée à un espace atelier/bureaux/vestiaire.

– Un deuxième espace de stockage dont l'accès, distinct, se fait via une large porte métallique, avenue de la Gare.

– Un troisième espace dont l'accès se fait via un escalier extérieur. Ce local n'a pu être visité car il a été récemment muré.

Selon le relevé de Surface, le local d'activités bénéficie d'une surface utile de 960 m<sup>2</sup>.

À défaut d'autres éléments, cette valeur sera maintenue.

### **Situation géographique :**

Cette parcelle est située à l'Ouest de la commune, non loin des bords de Marne. Elle est desservie par les lignes de bus 6, 8, 81, 82, 111 et 308 à moins de 700 m.

Le RER station La Varenne-Chennevières se situe à environ 980 m.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

**Propriétaire du bien :** La Société Civile Immobilière KM dont le siège se situe au 28 rue de Constantinople à Paris (75008).

**Origine de propriété :** Bien acquis le 30/12/2021 selon acte notarié réf 2022P00028 (prix=525 000 €)

**Situation locative :** Le bien est libre d'occupation.

## **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

La parcelle est classée en zone UD du PLU de la commune approuvé par délibération n° CT2017.1/007-1 du 01/02/2017, puis modifié en dernier lieu par délibération n° CT 2020.3/028 du 22/07/2020.

### **Dispositions générales de la zone UD :**

L'emprise au sol des constructions : non réglementée

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faîtage.

La hauteur en tous points des constructions annexes ne doit pas excéder 3,2 m.

## **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

Exercice du droit de préemption urbain (DPU) article L. 213-4 et 213-6 du Code de l'Urbanisme.

## **8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

**Méthode d'estimation retenue :** Par comparaison.

La méthode dite par comparaison est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions, elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

**Suite à l'enquête à laquelle il a été procédé, la valeur du bien est estimée à 768 000 € HT/HD, en valeur libre d'occupation.**

## **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

Le présent avis est valable 12 mois.

## **10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques  
et par délégation,

Séverine TRÉSOR  
Inspectrice des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



**Charles CHAIGNET**

*Avocat au Barreau du Val-de-Marne*

60, Avenue de la République – 94700 Maisons-Alfort



Secrétariat du Juge de l'Expropriation  
Tribunal Judiciaire  
Chambre de l'expropriation  
Madame, Monsieur le greffier en Chef  
Rue Pasteur Vallery Radot  
94011 CRETEIL CEDEX

Maisons-Alfort, le 13 septembre 2022

Par remise en mains propres

**AFF.** : Ville de Chennevières-sur-Marne c/ SCI KM

**Objet** : **Mémoire de saisine du Juge de l'expropriation** (R. 213-11 C. urbanisme)

Madame, Monsieur le Secrétaire du Juge de l'Expropriation,

En ma qualité de conseil de la Ville de Chennevières-sur-Marne et conformément aux dispositions de l'article R. 213-11 du Code de l'urbanisme, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint deux exemplaires d'un mémoire de saisine du Juge de l'expropriation du Val de Marne aux fins de fixation judiciaire du prix d'aliénation de la **parcelle cadastrée section AV n° 425, sise 53-55, avenue de la Gare à Chennevières sur Marne (94430) et du bien qui y est implanté.**

Les pièces afférentes à ce mémoire vous sont également transmises en deux exemplaires.

Vous trouverez également ci-joint copie du courrier de notification de la requête au propriétaire de cette parcelle.

Le présent pli vous est remis en mains propres, le précédent pli devant vous être distribué par Chronopost depuis samedi dernier ne l'ayant manifestement toujours pas été à ce jour.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le Greffier en Chef, en l'assurance de ma considération distinguée.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Charles Chaignet'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

PJ : 2 exemplaires de la requête et des pièces  
copie du courrier de notification

Tél : 06 18 36 24 15  
[chaignet.avocat@gmail.com](mailto:chaignet.avocat@gmail.com)  
Toque : PC 393