

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

Article L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales

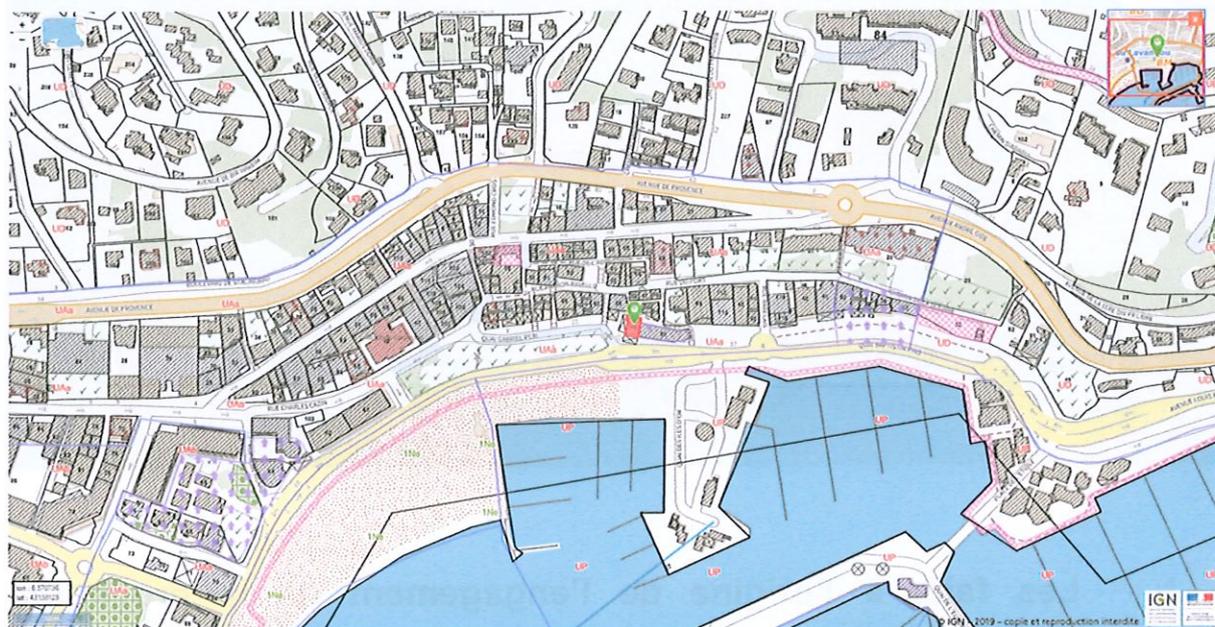
Délibération approuvant l'engagement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et sollicitant auprès du Préfet du Var l'ouverture d'une enquête publique et parcellaire – Parcelle cadastrée section BM n° 52 – Immeuble « Le Château » – Centre-ville

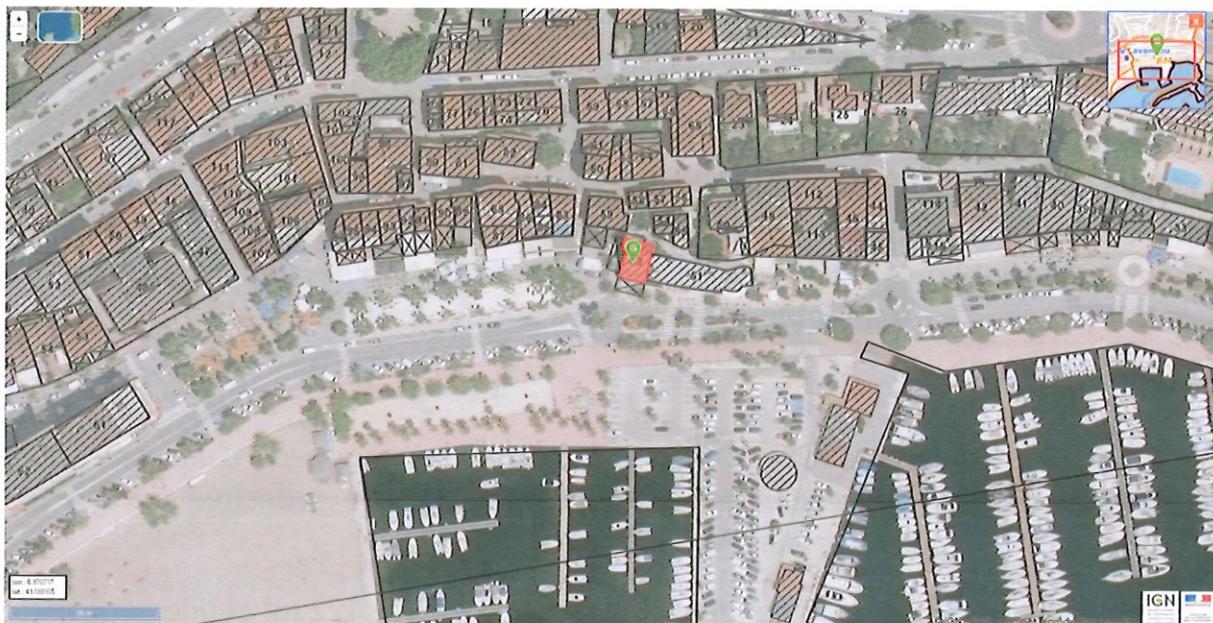
Est soumise à la délibération du Conseil municipal l'engagement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de la parcelle cadastrée section BM n° 52 située au 153 Quai Gabriel Péri.

Cet immeuble de 3 étages comporte une emprise au sol de 122 m² et une surface de 269 m², et était à l'origine à usage d'hôtel-restaurant.

Le bâtiment est situé en zone UAa du PLU, et est grevé de l'emplacement réservé n° 32 « acquisition Le Château ».

Le « Château » est loué à la Commune depuis plus de vingt ans en vertu d'un contrat de bail conclu avec Madame Jacqueline AURIOL les 8 et 9 août 2002, modifié par avenant du 28 mars 2007, et abrite aujourd'hui l'Office du tourisme communal ainsi que le service évènementiel.





I- Les faits à l'origine de l'engagement de la procédure d'expropriation

Suite au décès de Madame Jacqueline AURIOL, Madame Séverine AURIOL épouse SADOUX, son héritière et actuelle propriétaire du bâtiment, a fait signifier par voie d'huissier le 1^{er} février 2022 un congé devant prendre effet le 30 septembre 2022, soit à la date d'échéance du bail susmentionné.

Suite à réception dudit congé, la Commune a pris attache avec la propriétaire, laquelle a fait deux propositions, à savoir :

- Nouveau bail sur l'intégralité du bâtiment moyennant un loyer annuel de 60 000 € HT ;
- Nouveau bail moyennant un loyer annuel de 50 000 € HT avec conservation de l'usage privatif du dernier étage par la propriétaire.

Alors que la Commune avait indiqué son accord pour la solution n° 1, la propriétaire est revenue sur sa position en rétractant cette proposition n° 1 et maintenant uniquement la proposition n° 2.

Or, il était bien évidemment parfaitement impossible pour la Commune d'accepter une telle proposition, car, en premier lieu, le dernier étage n'est pas physiquement séparé du reste du bâtiment et ne dispose pas d'entrée propre, et en second lieu car cet espace est actuellement utilisé par les services communaux.

Madame Séverine AURIOL épouse SADOUX a toutefois maintenu son refus de louer à la Commune le dernier étage de l'immeuble, et ce malgré des discussions et l'envoi d'un courrier l'avisant de l'intention de la Commune d'engager une procédure d'expropriation si aucun compromis n'était trouvé.

Contre toute attente, Madame Séverine AURIOL épouse SADOUX a, le 18 juillet 2022, renoncé à la jouissance exclusive du dernier étage, et a formulé une nouvelle proposition portant sur l'octroi d'un bail commercial, pour un loyer de 60 000 € HT, et mettant à la charge de la Commune les frais de rédaction du bail, les frais d'entretien et de réparation, et les impôts y compris la taxe foncière.

La Commune n'a pas donné de suite favorable à cette troisième proposition, puisque ces nouvelles charges alourdissaient considérablement le coût de la location.

En effet, l'addition du loyer (qui s'élève au double que ce que règle actuellement la Commune) qui sera révisé chaque année, des frais et impôts listés *supra* sur une période de 12 années représentera un montant se rapprochant sensiblement de la valeur du bien telle qu'évaluée par le service des Domaines.

Le congé prenant effet au 30 septembre 2022, il est urgent pour la Commune de trouver une solution lui permettant de maintenir l'Office du tourisme dans les lieux.

II- La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique

L'expropriation pour cause d'utilité publique a pour but de permettre à une personne publique d'acquérir un bien détenu par une personne privée ou morale afin de réaliser un objectif d'utilité publique, moyennant le paiement d'une indemnité.

A- Les conditions de mise en œuvre de l'expropriation pour cause d'utilité publique

L'expropriation pour cause d'utilité publique est conditionnée, comme son nom l'indique, à l'existence d'une utilité publique, caractérisée par la réunion de plusieurs éléments, appréciés de manière *in concreto* par le juge :

- Une finalité d'intérêt général ;
- Une impossibilité de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine ;
- Une atteinte à la propriété privée et un coût financier non-excessifs eu égard à l'intérêt de l'expropriation.

(CE, 19 oct. 2012, n° 343070)

Il existe bien, en l'espèce, une utilité publique à exproprier :

- **Finalité d'intérêt général** : maintenir le service évènementiel et surtout l'Office du tourisme communal dans des locaux situés en centre-ville et adaptés à la réception du public.
- **Impossibilité de réaliser l'opération sans exproprier** : les tentatives de négociation amiable n'ont pas abouti, et la Commune ne détient pas de bien dans ce secteur.
- **Atteinte à la propriété privée non-excessive** : seule une personne privée serait expropriée.
- **Coût financier non-excessif** : l'indemnité de dépossession a été évaluée à la somme de 951 400 € par avis du service des Domaines en date du 21 septembre 2022 (indemnité principale de 864 000 € et indemnité de remplacement de 87 400 €).

Il sera noté à ce titre que l'immeuble a été évalué, en décembre 2021, dans le cadre de la succession de Madame AURIOL, à la somme de 800 000 €. Dès lors, la Commune pourrait invoquer l'application de l'article L. 322-9 du Code d'expropriation pour cause d'utilité publique, ce qui plafonnerait l'indemnisation principale du bien exproprié à la somme de 864 000 €.

B- Le déroulement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est initiée par la Commune, puis est engagée et organisée en majeure partie par le Préfet.

Le Conseil municipal doit adopter une délibération décidant d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, et sollicitant du Préfet l'ouverture d'une enquête publique et parcellaire.

Les dossiers d'enquête publique et parcellaire qui seront soumis au public devront être élaborés et envoyés au Préfet par la Commune.

Le Préfet adoptera, suite à la réception de ces dossiers, un arrêté d'ouverture d'une enquête publique et parcellaire conjointe, s'il estime les conditions de l'expropriation réunies.

Cet arrêté organisera les modalités de l'enquête conjointe, dont notamment sa durée qui sera de 15 jours minimum, et fera l'objet d'un avis qui devra être publié et affiché en Mairie.

L'enquête publique permet de vérifier l'utilité publique du projet et aboutira à l'adoption d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), tandis que l'enquête parcellaire a pour objet de déterminer les biens à exproprier, ainsi que leurs propriétaires, soit, dans le cas présent, le bien de Madame AURIOL épouse SADOUX.

Un commissaire enquêteur sera désigné et recevra le public qui pourra consulter les dossiers et apposer ses observations dans un registre prévu à cet effet.

A l'issue de cette enquête, le Commissaire enquêteur communiquera son avis sur l'utilité publique de l'opération ainsi que sur l'emprise du projet d'expropriation, et dressera le procès-verbal de l'opération.

Le Préfet décidera alors, dans un délai d'un an après la clôture de l'enquête publique, de prononcer, par arrêté, l'utilité publique de l'expropriation, ou refusera de la déclarer.

L'arrêté déclarant l'utilité publique vaudra également arrêté de cessibilité, et identifiera les biens et propriétaires concernés par l'expropriation.

La Commune pourra, dès l'ouverture de l'enquête publique, notifier son offre d'indemnisation aux propriétaires expropriés, qui disposeront d'un délai d'un mois pour faire connaître leur acceptation ou leur contre-offre.

A défaut d'accord, l'indemnité sera fixée par le juge de l'expropriation selon les modalités prévues dans le Code de l'expropriation.

Si aucune vente amiable n'a été conclue, le juge de l'expropriation sera saisi par le Préfet dans un délai de 3 mois après l'adoption de l'arrêté de cessibilité, et rendra sous 15 jours, s'il estime le dossier complet, une ordonnance d'expropriation qui aura pour effet de transférer la propriété des biens à la Commune.

Annexes à la présente note explicative de synthèse :

- Projet de délibération,
- Avis des domaines en date du 21 septembre 2022,
- Schéma synthétique de la procédure d'expropriation.

Direction départementale des Finances publiques du Var

le 21 septembre 2022

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne – CS 91409
83 056 TOULON Cedex

téléphone : 04 94 03 81 35
mél. : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

*Le Directeur départemental des
Finances publiques à*

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Anne ROCCASALVA

COMMUNE DU LAVANDOU

téléphone : 04 94 50 52 68
courriel : anne.roccasalva@dgfip.finances.gouv.fr

PLACE ERNEST REYER

Réf. DS : 9373196
N°OSE : 2022-83070-55891

83980 LE LAVANDOU

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE
AVIS RECTIFICATIF**

ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Désignation du bien : ÉQUIPEMENT PUBLIC

Adresse du bien : Quai Gabriel Péri – LE LAVANDOU

Valeur vénale (indemnité principale) : 864 000 €

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

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune du LAVANDOU

Affaire suivie par : Christophe MILESI

2 – DATE

de consultation : 15 juillet 2022

de visite : 02 septembre 2022

de dossier en état : 02 septembre 2022

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

Acquisition d'une propriété située en emplacement réservé.

Élément nouveau apporté par le consultant : une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sera lancée pour acquérir le bien.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune du LAVANDOU

Références cadastrales – Surface foncière :

Section	Parcelle	Superficie (en m ²)
BM	52	122

Nature – Situation :

La parcelle se situe dans le centre de la commune, accessible à partir du quai Gabriel Péri. De bonne planimétrie, elle est encombrée dans sa totalité par un immeuble de style « néogothique » avec façade ornée de deux tours rondes, édifié sur trois et quatre niveaux, à usage d'hôtel-restaurant avec terrasse à baies vitrées dénommé « Hôtel-Restaurant du Château ». Ce bâtiment abrite le service événementiel communal ainsi que l'Office du tourisme du Lavandou.

Le bâtiment comprend :

- au rez-de-chaussée, un local à usage professionnel (ancien restaurant) d'une superficie de 88 m², aujourd'hui occupé par l'office du tourisme, comprenant un espace d'accueil double avec escalier et comptoir en pierres, un espace de stockage, deux toilettes et une cuisine, un accès extérieur à une terrasse
- au 1^{er} étage, un espace professionnel d'une superficie de 80 m² comprenant des bureaux avec une grande salle de réunion en véranda avec vue mer, un local technique, des toilettes avec lavabo, avec un accès indépendant sur l'extérieur
- au 2^e étage, les locaux du service animation comprenant 3 bureaux (dont un petit servant d'espace de stockage et un grand avec toilettes attenants) pour une superficie d'environ 61 m²
- au 3^e étage de l'une des deux tours, des combles aménagés en deux bureaux et un local de stockage, pour une superficie de 40 m² environ.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : M. Laurent Pierre Hubert AURIOL et Mme Séverine Pauline Eva AURIOL

Situation locative : le bien est loué à la commune du Lavandou par bail en date des 08 et 09 août 2002, ayant fait l'objet d'un avenant en date du 28 mars 2007.

Le bail est consenti pour une durée de 16 ans prenant effet le 1^{er} octobre 2006 et se terminant le 30 septembre 2022. La location se poursuit par tacite reconduction pour des périodes successives de 16 ans, sauf dénonciation six mois à l'avance par l'une des parties. Loyer annuel actualisé en 2006 (indice 4^e trimestre 2005) : 26 719 €. Révision annuelle en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

PLU de la commune du LAVANDOU.

Zone UA : zone qui correspond au centre historique du Lavandou et à sa partie moderne, ainsi qu'au centre urbain de Cavalière.

Le **secteur UAa** correspond au centre historique.

La parcelle est concernée partiellement par l'**emplacement réservé n°32** : acquisition « le Château » par la Commune

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Date de l'estimation

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison directe de biens équivalents. Cette méthode est privilégiée en raison de l'existence d'un marché local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

a – Indemnité principale :

Elle doit correspondre à la valeur de l'immeuble qui s'établit de la manière suivante :

Superficie utile en m ²	Valeur au m ²	Valeur	Arrondie à
269	3 213 €	864 297 €	864 000 €

b – Indemnités accessoires :

Remploi (*)	87 400 €
-------------	----------

Total de l'indemnité de dépossession **951 400 €**

(*) Sous réserves de D.U.P ou de mise en demeure d'acquérir les emplacements réservés. Reconstitution des haies, clôtures, murets... à la charge de l'expropriant ou sur devis.

Indemnité de remploi au taux à 20 % pour la fraction inférieure à 5.000 €, 15 % pour la fraction comprise entre 5.001 et 15.000 € et 10 % au delà.

9. INDEMNITÉ D'ÉVICTION : NÉANT

10 – DURÉE DE VALIDITÉ

Dix-huit mois.

11 – 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine 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 le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

Le responsable de la division Domaine

José SCHIAVO

administrateur des Finances publiques Adjoint

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'José Schiavo', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat abstract.

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.

Synthèse explicative de la procédure d'expropriation

