



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté
Égalité
Fraternité



copie -> JNT
16F

751-SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques
Direction départementale des Finances
publiques des Yvelines
16 Avenue de Saint Cloud
78 000 VERSAILLES
Téléphone : 01 30 84 62 90
Mél. : ddfip78@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Marguerite MOREAU
Téléphone : 01 30 84 57 45
Mél. : marguerite-
m.moreau@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. OSC : 230780014

MONSIEUR LE PRÉSIDENT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS
HOUDANAIS
PORTE D'ÉPERNON
78550 MAULETTE

Versailles, le - 8 NOV. 2023

Objet : cession par l'Etat du centre d'entretien et d'intervention de Maulette situé 25 rue de Gambais à Maulette

Pièces jointes :

- avis domanial n° 2023-78381-72709 du 25/10/2023
- annexe relative aux clauses d'intéressement
- plan cadastral

Monsieur le Président,

L'État souhaite céder le centre d'entretien et d'intervention de Maulette dont il est propriétaire, situé au 25 rue de Gambais à Maulette, comprenant les surfaces utiles et habitables suivantes, résultant des relevés d'un géomètre :

- bureaux : 116,40 m²
- hangar : 385,10 m²
- garage : 382,50 m²
- maisons : 92,80 m² et 92,70 m², le tout implanté sur une superficie de terrain de 5 731 m².

En application des articles L 240-1 à L 240-3 du Code de l'Urbanisme qui accordent aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale une priorité d'acquisition sur la cession d'un bien de l'État situé sur leur territoire, je sou mets ce projet de cession au droit de priorité de la communauté de communes du pays houdanais au prix de 1 025 000 € (un million vingt-cinq mille euros).

Cette valeur résulte de l'avis domanial rendu par le pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des Finances publiques des Yvelines en date du 25 octobre 2023 et tient compte d'une servitude de passage au profit de l'État portant sur une bande de terrain de 4 mètres de large sur 126,30 mètres de long, soit une surface de 504,40 mètres carrés.

Les clauses d'intéressement et annexes de ce courrier en constituent une partie intégrante et indissociable.

En application des dispositions de l'article L 240-3 du Code précité vous disposez d'un délai de 2 mois (deux mois) à compter de cette notification pour me faire connaître le souhait de la communauté de communes du pays houdanais de faire valoir son droit de priorité pour l'acquisition de ce bien.

1/2

Accusé de réception en préfecture
078-247800550-20240301-DEL0501032024-DE
Date de télétransmission : 01/03/2024
Date de réception préfecture : 01/03/2024

En cas de réponse favorable, le service du Domaine de la Direction départementale des Finances publiques donnera instruction de passation de l'acte de cession au notaire instrumentaire de l'État, dont les frais et honoraires seront intégralement à la charge de la communauté de communes de même que tous les frais annexes, taxes et droits.

Je me permets de vous informer qu'en cas d'exercice de votre droit de priorité, la décision d'acquérir le bien ne pourra pas faire l'objet de négociations contractuelles et devra être notifiée sans conditions particulières.

En cas de désaccord sur le prix, vous avez la possibilité de saisir le juge de l'expropriation en vue de fixer le prix de l'immeuble, dans le délai de deux (2) mois mentionné ci-dessus ou dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification de ma réponse à votre demande d'une diminution de prix.

A défaut de réponse dans le délai légal précité, ou en cas de réponse négative de votre part, le service du Domaine procédera à la cession de ce bien.

Dans cette perspective, je vous remercie de bien vouloir veiller au caractère confidentiel de la présente évaluation domaniale dont vous êtes l'un des destinataires identifiés.

Enfin, je vous précise que j'adresse ce jour un courrier à Monsieur le Maire de Maulette afin de lui permettre d'exercer le droit de priorité dont bénéficie sa collectivité pour cette acquisition au même prix et selon les modalités qui vous sont également exposées ci-dessus.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par
délégation



Isabelle GERVAL
Directrice du Pôle gestion publique

CLAUSE D'INTÉRESSEMENT ET DE COMPLÉMENT DE PRIX

Centre d'entretien et d'intervention
25 rue de Gambais à Maulette

L'estimation du centre d'entretien et d'intervention de Maulette, situé commune de Maulette correspond à sa valeur vénale actuelle, déterminée par la méthode par comparaison des biens similaires dans le même secteur. Le centre est situé en zone Uja réservée aux secteurs à vocation d'activités, industries, bureaux et entrepôts.

En conséquence, il est convenu entre les parties que deviendraient exigibles dans les hypothèses suivantes :

- **une clause de complément de prix en cas d'augmentation de la constructibilité** apportée à l'emprise cédée aux présentes, par toute obtention d'une autorisation administrative (permis de construire ou permis de construire modificatif devenu définitif emportant augmentation de la surface de plancher existante de l'Ensemble immobilier).
- **une clause d'intéressement en cas de mutation à titre onéreux** pour le tout ou partie de l'immeuble, à un tiers générant **une plus-value immobilière**.

A – OPPOSABILITÉ DES CLAUSES DE COMPLÉMENT ET D'INTÉRESSEMENT ÉVENTUEL DE PRIX

L'acquéreur s'oblige à :

- reproduire la présente clause dans tous les cas de mutation de tout ou partie de l'immeuble et des droits y afférents ;
- requérir le service de publicité foncière de porter mention marginale expresse de cette clause ;
- imposer à ses sous-acquéreurs et propriétaires subséquents les mêmes obligations de telle sorte que toute mutation de l'immeuble et des droits y afférents donne lieu à l'application des clauses d'intéressement éventuel de prix stipulées au titre B ci-après.

B – DÉTERMINATION D'INTÉRESSEMENT ET DU COMPLÉMENT DE PRIX ÉVENTUEL DE PRIX

Les compléments et intéressements de prix suivants sont acquis à l'État :

- **en cas d'augmentation ou de modification de la constructibilité**
- **en cas de mutation de l'immeuble** ou des droits y afférents **avec plus-value** selon les modalités définies ci-après :

1°) Faits générateurs :

Il est convenu entre les parties qu'un complément de prix à la présente vente et un

intéressement deviendraient respectivement exigibles :

a) En cas d'augmentation ou de modification de la constructibilité :

Toute augmentation de la constructibilité apportée à l'immeuble par modification des règles d'urbanisme conduit à la prise en compte d'un complément de prix. Il en sera de même en cas de modification de la destination d'une surface de plancher d'activité vers une destination d'habitation.

Il est expressément convenu entre les parties que, dans l'hypothèse où un permis de construire, ou un permis de construire modificatif, devenu définitif autoriserait la réalisation d'une **Surface de plancher (SDP)** supplémentaire à celles de 507 m² de SDP à destination d'activité ou de 221 m² de SDP à destination d'habitation, prises en compte pour la définition du Prix de vente, ou autoriserait la modification de la destination d'une SDP d'activité existante vers une destination d'habitation, un complément de prix sera versé à l'État, calculé selon un barème déterminé forfaitairement :

- de 330 € (330,00 euros H.T) par m² de SDP à destination de logements (augmentation ou modification),
- de 170€ (cent soixante-dix euros H.T) par m² de SDP à destination de locaux d'activités.

Cette somme sera indexée comme indiqué ci-après.

La clause s'appliquera pendant une durée de **DIX-HUIT ans (18 ans)** à compter de la date de l'acte constatant le transfert de propriété.

b) En cas de mutation à titre onéreux :

- pour tout ou partie de l'immeuble pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation (**Valeur de la Mutation**) supérieur au Prix de Vente stipulé aux présentes, augmenté des Frais versés par l'ACQUÉREUR au titre de l'acquisition et des Frais Financiers supportés par lui pendant la période de détention (**Valeur d'Acquisition**), le redevable versera à l'État un intéressement de prix correspondant à un pourcentage de la plus-value nette réalisée par le redevable.

Ce pourcentage, correspondant à **CENT POUR CENT (100 %)** de la plus-value au cours de la première année, évoluera de manière dégressive, diminuant de 10 points de pourcentage par année écoulée.

L'évolution du pourcentage de reversement au profit de l'État évoluera à chaque date d'anniversaire à compter de la signature du présent acte.

Il ne sera pas tenu compte du prorata-temporis lors des mutations en cours d'année.

Il est ici précisé que la plus-value nette sera égale à la différence positive entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition (indexée comme indiqué ci après), après déduction :

- de l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation ;
- des frais de mutation générés par la présente Acquisition ;

– du coût des travaux que l'acquéreur réalisera ou fera réaliser (dûment justifié par la présentation d'un descriptif détaillé desdits travaux, des devis acceptés des entreprises et des factures acquittées au jour de la mutation. À défaut ces frais ne pourront être pris en compte). Les frais annexes à ces travaux, dûment justifiés, pourront également être déduits (frais et honoraires des géomètres, architectes, bureaux d'études...).

En cas de mutation partielle de l'immeuble à titre onéreux, les parties reconnaissent par convention expresse que le prix d'acquisition (PA) versé par l'acquéreur initial se décompose de la façon suivante :

– 80 % du prix d'acquisition correspond à la valeur vénale du bâti et de son terrain d'assiette soit un prix au m² (ci-après désigné « B ») défini de la façon suivante :
« B » = 80 % PA / 1 069,50 m² représentant la totalité de la surface bâtie.

– 20 % du prix d'acquisition correspond à la valeur vénale du non bâti à savoir le reste de la parcelle (terrain autour du bâti) soit un prix au m² (ci-après désigné « T ») défini de la façon suivante :
« T » = 20 % PA / 4 661,50 m² (superficie qui correspond au non-bâti défini de la façon suivante 5 731 m² – 1 069,50 m²).

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'immeuble, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange, à savoir la valeur vénale de l'immeuble.

En cas de cession de titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'immeuble, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valeur vénale de l'immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicable à cette plus-value.

La clause s'appliquera pendant une durée de **QUINZE ans (15 ans)** à compter de la date de l'acte constatant le transfert de propriété.

2°) Redevable de l'intéressement et du complément de prix :

► L'ACQUÉREUR ou tout sous-acquéreur successif

L'ACQUÉREUR restera solidaire du sous-acquéreur pour le paiement de l'intéressement éventuel de prix.

L'ACQUÉREUR et tous les sous-acquéreurs seront tenus solidairement au paiement des intéressements éventuels de prix, l'ACQUÉREUR renonçant expressément aux bénéfices de discussion et de division. Les sous-acquéreurs devront renoncer expressément aux bénéfices de discussion et de division aux termes de leurs actes d'acquisition.

3°) Indexation :

Les parties conviennent que l'index retenu est l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques

(INSEE) ; l'indice de base retenu étant le dernier indice publié au jour du présent Acte soit XXXXX (indice de coût de la construction du XXXème trimestre XXXXX, l'indice de révision étant le dernier indice publié au jour de l'acte authentique ci-après visé devant constater le paiement de l'intéressement de prix).

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le montant du complément de prix se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi en commun accord entre elles, et à défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné, à la requête de la Partie la plus diligente, par le Tribunal compétent du lieu de situation de l'Immeuble.

C – MODALITÉS APPLICABLES

1°) Notification à l'État :

Le redevable s'oblige à informer l'État :

**Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques
Direction Départementale des Finances Publiques des Yvelines
Division Domaine
16 Avenue de Saint Cloud
78 018 VERSAILLES CEDEX**

1 – Dans les quinze jours (15) de l'obtention de toutes autorisations administratives devenues définitives (permis de construire...) ou de toute modification des règles d'urbanisme ayant pour objet d'entraîner une augmentation de la constructibilité apportée à l'emprise domaniale cédée.

2 – De même et en tout état de cause, le redevable s'oblige à informer l'État de la vente de l'immeuble dans les quinze jours (15 jours) suivant la régularisation de la promesse de vente ayant pour objet tout ou partie de l'immeuble par notification d'une copie de la promesse, et à défaut de promesse de vente, au moins un mois avant la signature de l'acte de vente définitif à l'adresse indiquée ci-dessus en l'invitant à :

Soit :

- constater l'existence ou l'absence d'intéressement de prix ou de plus-value ;
- constater et reconnaître que le candidat acquéreur n'a pas la qualité de redevable de la clause d'intéressement de prix éventuel ;
- donner son accord pur et simple à la levée du privilège de vendeur ci-après réservé en tant seulement que celui-ci grève le ou les lots objets de la promesse de vente ou à défaut de promesse, de la vente définitive.

Soit intervenir à l'acte authentique notarié constatant le versement à l'État de ce ou ces intéressements (et/ou compléments de prix) et contenant quittance d'autant, par acte distinct de l'acte de vente.

Cet acte de constatation d'intéressement et/ou de complément de prix et de quittance sera réalisé aux frais du redevable et permettra de décharger le redevable de toute obligation résultant du paiement de l'un ou l'autre des intéressements et compléments de prix éventuels de prix stipulés aux présentes.

2°) Information de l'État :

L'État sera informé systématiquement de tout fait générateur de l'article n° 1 du titre B, dans le délai de l'article 1) du titre C ci-dessus par courrier recommandé avec avis d'accusé de réception adressé à :

**Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques
Direction Départementale des Finances Publiques des Yvelines
Division Domaine
16 Avenue de Saint Cloud
78 018 VERSAILLES CEDEX**

Le défaut de réponse de l'État dans les deux mois de la notification par le redevable obligera ce dernier à adresser une nouvelle notification au même domicile.

À défaut de respecter une seule des dispositions du présent article, l'État sera fondé à se prévaloir de l'absence de notification en bonne et due forme.

3°) Durée des clauses de l'intéressement éventuel ou de complément éventuel de prix en l'absence de notification en bonne et due forme à l'État :

Les durées des clauses d'intéressement et de complément de prix stipulées au titre B seront augmentées d'une période de temps égale à la période de temps écoulée entre la date à laquelle la notification en bonne et due forme à l'État aurait dû intervenir et la date de régularisation effective de cette notification.

4°) Constatation des intéressements et/ou des compléments de prix :

Les intéressements et/ou compléments de prix feront l'objet d'actes authentiques dressés par le notaire désigné par l'État avec la participation du notaire du redevable qui en supportera intégralement les frais et débours.

5°) Paiement des intéressements et/ou compléments de prix :

Le notaire de l'État sera chargé de l'encaissement des intéressements et/ou compléments de prix, majorations, intérêts et accessoires.

6°) Absence de versement des intéressements et/ou compléments de prix :

En cas de non versement sur les comptes de l'État dans un délai de CENT (100) jours calendaires à compter du fait générateur, le montant de l'intéressement et/ou compléments de prix et de ses accessoires portera intérêts au taux défini ci-après :

– taux appliqué par la Banque Centrale Européenne sur les opérations de refinancement, en vigueur le CENT UNIÈME (101^e) jour à compter du fait générateur, majoré de CINQ

POINTS de pourcentage, jusqu'au paiement de l'ensemble des sommes dues.

7°) Majoration des intéressements et/ou compléments éventuels de prix :

En cas de non-respect de l'une seule des obligations incombant à l'Acquéreur et à tous les sous-acquéreurs successifs, en particulier à celles relatives à l'information de l'État, une majoration de DIX pour cent (10 %) sera appliquée sur l'intégralité des sommes dues à l'État.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la vente, le prix principal ou toute autre clause de vente.

À l'effet de permettre de vérifier le bon respect des engagements et obligations ci-dessus prévus qui lui incombent, l'acquéreur s'oblige à reproduire la présente clause dans tout acte constatant la cession, totale ou partielle, des biens objet des présentes.

Le notaire soussigné requiert expressément le Service de Publicité Foncière compétent de publier la présente clause intitulée « INTÉRESSEMENTS ET COMPLÉMENTS ÉVENTUELS DE PRIX ».

Il sera délivré au vendeur une copie exécutoire nominative du présent acte aux frais de l'acquéreur.

Pour la seule perception de la Contribution de Sécurité Immobilière (et sans qu'il puisse en être tiré une quelconque conséquence dans les rapports entre les parties), la présente clause relative aux intéressements et compléments éventuels de prix est évaluée à la somme de mille (1000) euros.