

# **Loi ALUR et Sites Pollués**

## **Retour sur les décrets d'application de l'article 173**

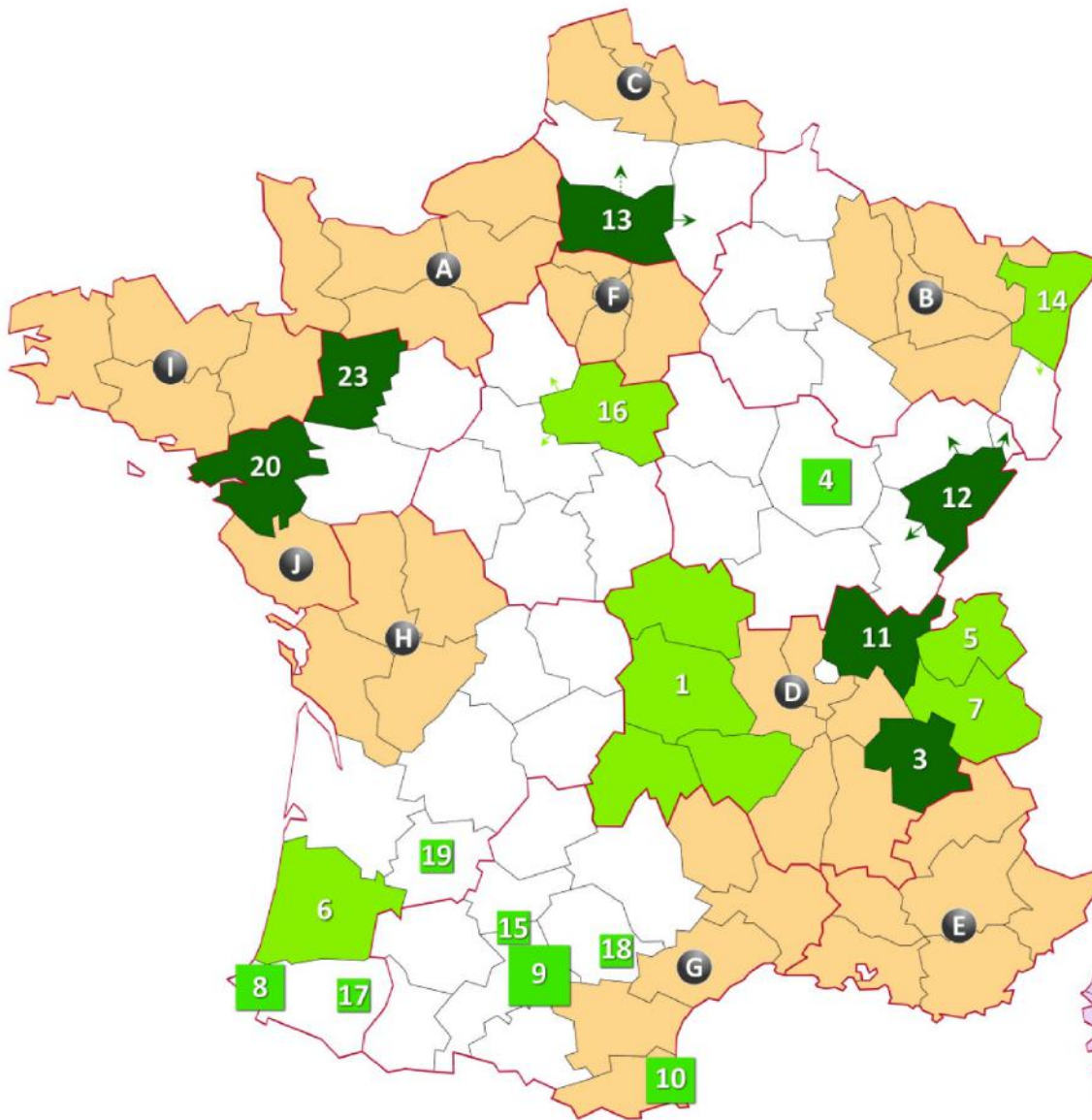
### **Intervention des Établissements Publics Fonciers Locaux**

Sylvain BRILLET

Directeur EPF local de Loire-Atlantique

Secrétaire général de l'association des Établissements Publics

Fonciers Locaux



# 1. Les Établissements Publics Fonciers

## A. Acquisitions de fonciers

- 23** Établissements Publics Fonciers Locaux (couvrant 10 millions d'habitants)
- 1000** acquisitions en 2014
- 200** Millions d'Euros d'acquisition en 2014

## B. Propriétaire fonciers

- 933** Millions d'Euros de stock foncier à fin 2014

## Une étude de Cas



## Fiche BASIAS

Commune principale : XXX

Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s) :

**M. YYY, GARAGE, STATION SERVICE**

Etat de connaissance : Inventorié

Etat d'occupation du site : En activité

Activité(s) :

- Garages, ateliers, mécanique et soudure
  - Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)

## Situation concrète

**M. YYY, propriétaire, a cessé sa cessé d'exploiter la station de service mise à l'arrêt depuis 2011 (pas de procédure). L'atelier est toujours en exploitation mais par un locataire dans le cadre d'un bail.**



## Mandat de vente

le délégant restera responsable des autres pouvoirs et obligations. Il est tenu d'une obligation de surveillance du délégué.

**PRIX DE VENTE** Les biens devront, ~~rémunération du mandataire comprise~~, être présentés au prix de 495 000 €  
Net Vendeur sauf accord ultérieur écrit des parties.

**SÉQUESTRE** En vue de garantir la bonne exécution des présentes, l'acquéreur devra, à l'appui de toute promesse ou compromis de vente, effectuer un versement d'un montant maximum de 10% du prix total de la vente, à l'ordre de (3) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ séquestre garanti financièrement à cet effet.  
La loi solidarité et renouvellement urbains du 13.12.2000 règlemente le versement visé ci-dessus (articles L. 271-1 et L. 271-2 du CCH).

**RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE - FRAIS EXPOSÉS** La rémunération du mandataire (définie au verso paragraphe RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE) sera de (4) 8% HT TVA incluse, à la charge de (5) L'acquéreur

Si le mandant agit dans le cadre de ses activités professionnelles, la rémunération du mandataire peut être augmentée des frais exposés (comme définie au verso paragraphe RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE) : \_\_\_\_\_

## Avis France Domaine

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que, par référence au marché immobilier et compte tenu des caractéristiques du bien en cause, la valeur vénale de l'ensemble immobilier peut être fixée à 200 000 € hors coût de démolition et de dépollution.

## Position du vendeur

- « Je ne suis pas responsable de la pollution. C' est le problème du locataire. »
- « J' ai un acquéreur qui est prêt à s' engager... »
- « C' est mon capital retraite. Je ne veux pas être spolié. »

## Position de l' Établissement Public Foncier

- 1 - Fourniture d' un diagnostic environnemental par le vendeur (définition de la « chose ») avant de communiquer sur un prix (l' avis de France Domaine n' est pas communicable).

*Possibilité de prise en charge totale ou partielle de l' étude*

- 2 - Prise en charge de la dépollution par le vendeur : Propriétaire non innocent (il n' est pas étranger à la pollution).

*Si pas d' étude mise en place d' une provision « majorante »*

- 3 - On se voit déléguer le droit de préemption par la commune.

*Suspension des délais en cas d' absence d' information*

*Quel impact art L 556-3 sur la fixation judiciaire du prix ?*