



GUIDE DES PROCEDURES D'ACQUISITION

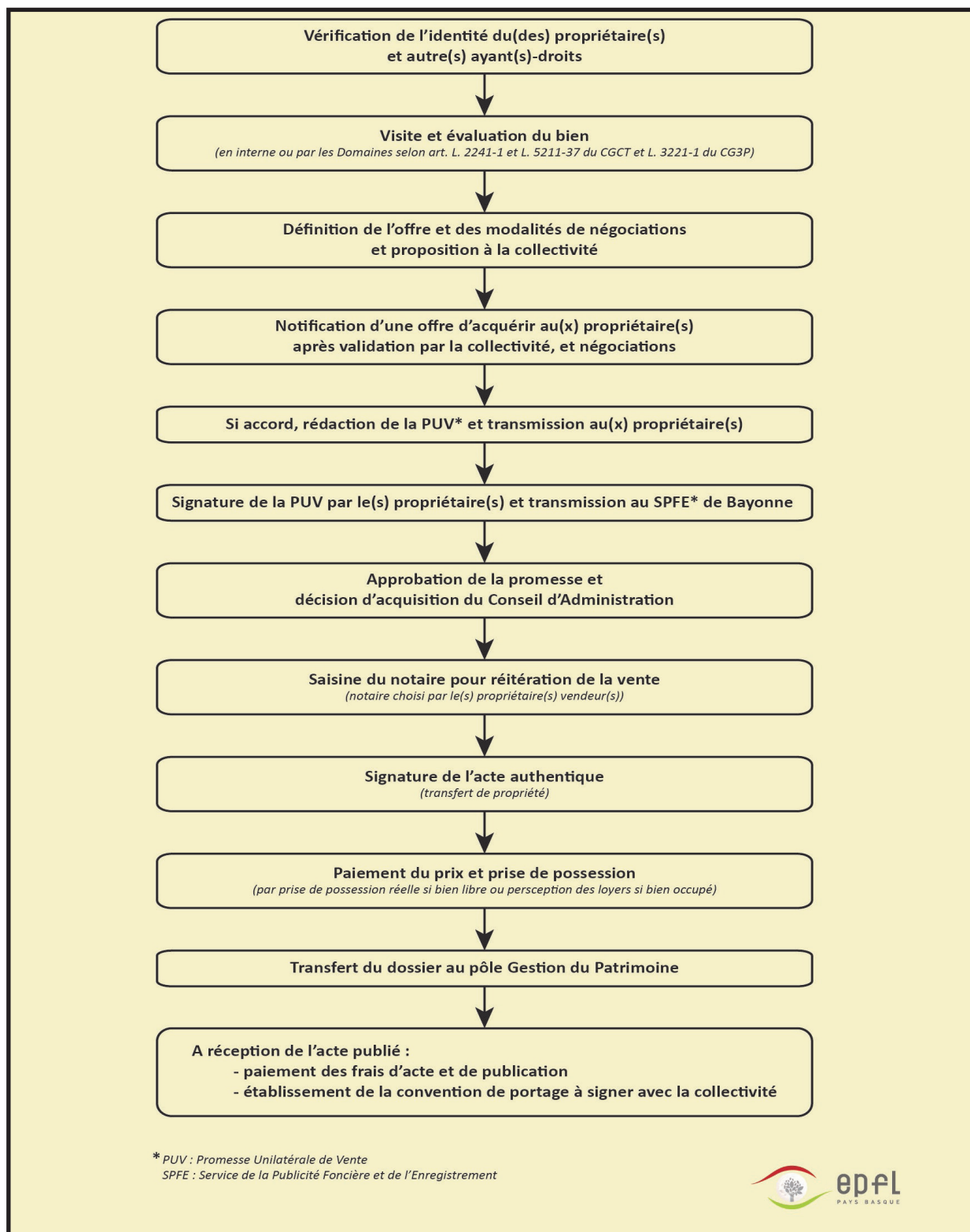
SOMMAIRE

1. Les négociations et acquisitions par voie amiable
2. Les acquisitions par voie de préemption
3. Les interventions par expropriation

Dès que le pôle Conseil, Etudes et Développement a fait valider par le Conseil d'Administration, la demande d'intervention formulée par une collectivité, il transmet le dossier au pôle Négociations et Acquisitions Foncières qui est chargé de mettre en œuvre toutes les procédures permettant à terme, l'acquisition du(des) bien(s).

Selon la procédure retenue (amiable, préemption, expropriation, adjudication...), les agents du pôle réalisent l'intégralité des démarches sous couvert de validations préalables de la collectivité pour laquelle l'EPFL Pays-Basque agit, et notamment le prix.

1. Les négociations et acquisitions par voie amiable.



NB : pour qu'une négociation amiable soit réussie, les agents du pôle Négociations et Acquisitions doivent être les interlocuteurs uniques du(des) propriétaire(s) et de la collectivité.

2. Les acquisitions par voie de préemption.

Il s'agit d'une intervention à l'occasion d'une DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) adressée à la mairie de la commune où se situe le bien, le plus souvent par le notaire ayant établi un compromis de vente d'un bien inclus dans un périmètre soumis à l'application d'un droit de préemption :

- urbain (simple ou renforcé) ;
- en Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

L'EPFL Pays-Basque peut intervenir selon 2 statuts :

- en sa qualité de titulaire du droit de préemption en ZAD (Zone d'Aménagement Différé), uniquement lorsque celle-ci a été créée avec instauration d'un droit de préemption à son profit ;
- en sa qualité de délégataire du droit de préemption pour les droits de préemption urbains ou en ZAD pour celles qui n'ont pas été créées à son bénéfice.

Pour que l'EPFL Pays-Basque puisse exercer son droit de préemption dans les délais fixés par le Code de l'urbanisme, l'art. 3.4 (§ 5) de son Règlement d'Intervention précise que la DIA doit lui être communiquée dans les 15 jours de sa réception en mairie.

De même et dans le cas où une collectivité titulaire d'un droit de préemption souhaite le déléguer à l'EPFL Pays-Basque, la décision motivée de délégation (délibération ou arrêté) doit lui être notifiée dans un délai qui n'excèdera pas 40 jours de la réception de la DIA en mairie.

Au-delà de ces délais, l'EPFL Pays-Basque se réserve le droit :

- de refuser une délégation de l'exercice de préemption qui lui aurait été notifiée trop tardivement ;
- de refuser d'exercer un droit de préemption.

Lorsque qu'un droit de préemption est délégué à l'EPFL Pays-Basque dans le cadre d'une DIA, cette délégation a pour objet de :

- demander expressément à l'EPFL Pays-Basque d'exercer ce droit, dans la limite d'un montant soit inférieur, soit égal au montant inscrit dans le DIA (dans tous les cas, ce montant ne pourra être supérieur à 10% de l'avis des Domaines) ;
- autoriser l'EPFL Pays-Basque à saisir la juridiction de l'expropriation si telle en est la demande du propriétaire ;
- ester en justice, en défense, en cas de recours contentieux par devant le tribunal administratif.

Dans le cadre d'une procédure de fixation judiciaire d'un prix :

- en 1ère instance : l'EPFL Pays-Basque participe directement à la procédure, sans représentation d'un avocat (sauf cas exceptionnel). A l'issue de la procédure, il transmet la décision à la collectivité dans l'intérêt de laquelle il agit, et lui demande quelle suite elle entend donner (acquiescement ou appel) ;
- en cas de poursuite des procédures, l'EPFL Pays-Basque choisit, en accord avec la collectivité dans l'intérêt de laquelle il intervient, l'avocat chargé de le représenter.

Dans le cadre d'une requête en suspension et/ou annulation de la décision de l'EPFL Pays-Basque, par devant le Tribunal Administratif, l'EPFL Pays-Basque choisit, en accord avec la collectivité dans l'intérêt de laquelle il intervient, l'avocat chargé de le représenter. A l'issue de chaque instance, il transmet la décision à la collectivité dans l'intérêt de laquelle il agit, et lui demande quelle suite elle entend donner (acquiescement ou appel).

Ci-après, le synoptique simplifié d'une intervention par préemption :

L'EPFL Pays-Basque est en possession de la DIA et de la délégation motivée et exécutoire

L'EPFL Pays-Basque réalise toutes les vérifications et procédures préalables (visite, demande de pièces complémentaires, recueil de l'avis des Domaines...)

L'EPFL Pays-Basque informe la collectivité pour laquelle il agit, des modalités de la préemption (prix)

(2 mois à compter de la réception de la DIA en mairie, éventuellement prorogés [art. L. 213-2 et R. 213-7 du Code de l'urb.])

L'EPFL Pays-Basque use de son droit de préemption

En acceptant le prix

Si non recours contre sa décision, l'EPFL Pays-Basque procède à l'acquisition et au paiement du prix
FIN DE LA PROCEDURE

En refusant le prix de la DIA et en offrant un autre prix

(2 mois à compter de la notification de la décision [art. R. 213-10 du Code de l'urb.])

Accord entre les parties

Si non recours contre sa décision, l'EPFL Pays-Basque procède à l'acquisition et au paiement du prix
FIN DE LA PROCEDURE

Désaccord entre les parties

(15 jours à compter de la réception du courrier de refus du propriétaire et de sa demande de fixation judiciaire du prix [art. R. 213-11 du Code de l'urb.])

Saisine du juge de l'expropriation par l'EPFL Pays-Basque en vue de la fixation du prix

Fixation du prix par le juge de l'expropriation

(2 mois à compter de la signification du jugement [art. L. 213-7 du Code de l'urb.])

Silence des parties valant acceptation du prix fixé

Transfert de propriété au profit de l'EPFL Pays-Basque
FIN DE LA PROCEDURE

Accord des parties sur le prix fixé

Si non recours contre sa décision, l'EPFL Pays-Basque procède à l'acquisition et au paiement du prix
FIN DE LA PROCEDURE

(2 mois à compter de la signification du jugement [art. L. 213-7 du Code de l'urb.])

Désaccord des parties sur le prix fixé

L'EPFL Pays-Basque abandonne son droit de préemption et ne procède plus à l'acquisition du bien

Le bien devient libre et le propriétaire peut le vendre librement
FIN DE LA PROCEDURE

Le propriétaire retire son bien de la vente. L'EPFL Pays-Basque ne peut plus procéder à l'acquisition. Le propriétaire ne peut procéder à la vente sans nouvelle D.I.A.
FIN DE LA PROCEDURE

L'une des parties, celle qui a le plus intérêt à agir, fait appel de la décision. La procédure judiciaire peut se poursuivre, y compris en cassation tant qu'il n'y est pas mis un terme par l'une des parties (acquiescement ou retrait)

A tout moment de la procédure, l'EPFL Pays-Basque peut notifier au propriétaire, l'abandon de l'usage de son droit de préemption

et / ou

A tout moment de la procédure, le propriétaire peut notifier à l'EPFL Pays-Basque, le retrait de son bien de la vente

Comme précisé au dernier paragraphe de l'art. 3.4 de son Règlement d'Intervention, « Au terme, de l'ensemble des procédures, la totalité des dépenses engagées par l'EPFL Pays Basque, seront remboursées sur présentation des factures, par la collectivité dans l'intérêt de laquelle il agit ».

A la réception de la copie authentique de l'acte signé et publié, rédaction et signature de la convention de portage avec la collectivité pour laquelle l'EPFL Pays-Basque est intervenu.

3. Les interventions par expropriation

Une intervention de l'EPFL Pays-Basque par recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique reste très limitée et sur décision expresse de la collectivité qui la sollicite et en conserve donc l'initiative

Développer ici une synthèse des modalités et conditions d'une action de l'EPFL Pays-Basque en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation est peu aisé.

Il est malgré tout précisé que l'EPFL Pays-Basque peut être sollicité selon 2 cas distincts :

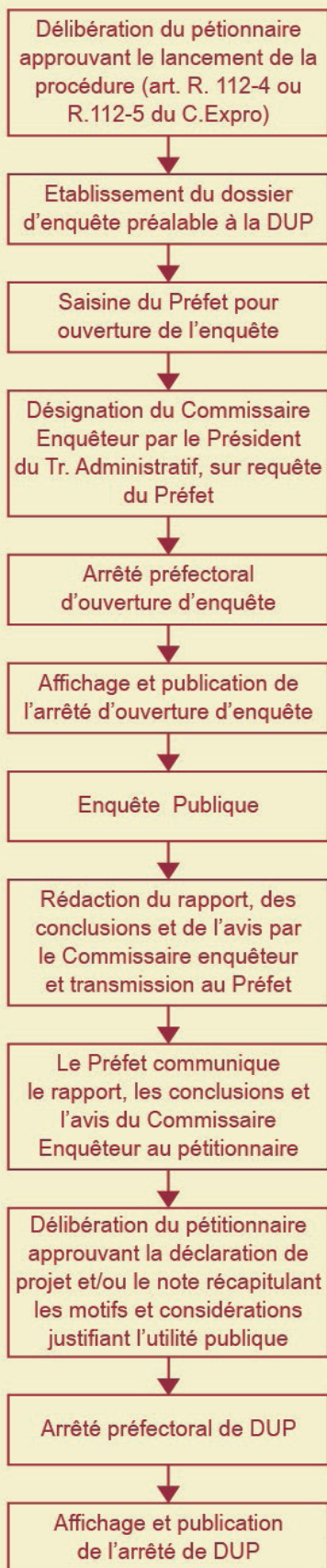
- la DUP est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation : l'EPFL Pays-Basque met en œuvre la phase administrative de la procédure et sera désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire ;
- la DUP est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - o est désignée comme bénéficiaire de la DUP ;
 - o demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFL Pays-Basque.L'EPFL Pays-Basque, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

Pour toute personne désireuse d'obtenir des informations tant sur la procédure (phase administrative que judiciaire), ou sur les modalités d'intervention de l'EPFL Pays-Basque dans ce contexte si particulier, nous vous conseillons prendre directement contact avec ses services.

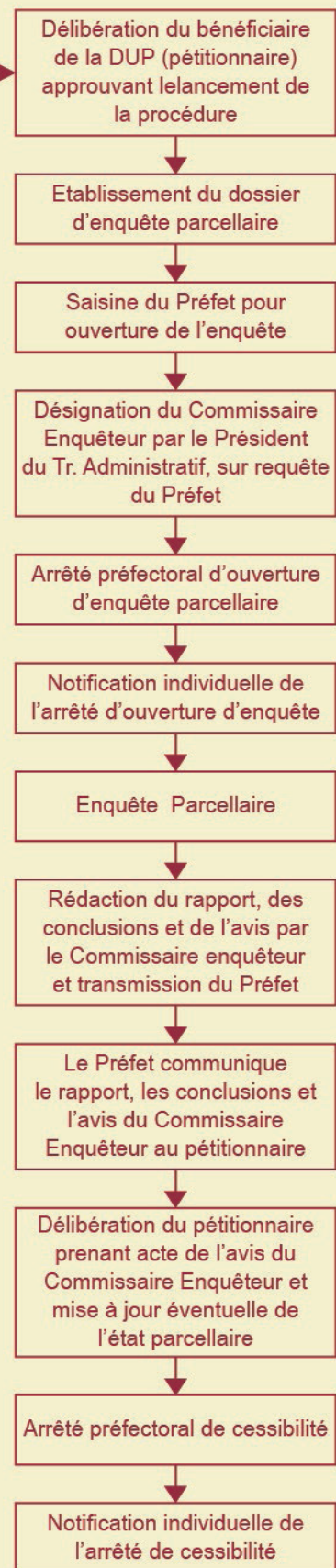
Ci-après, le synoptique simplifié d'une intervention par expropriation pour cause d'utilité publique :

PHASE dite ADMINISTRATIVE

1/. UTILITE PUBLIQUE



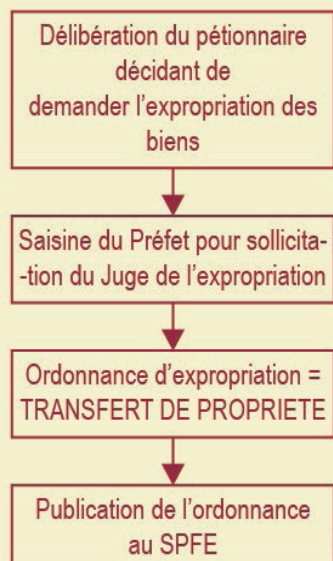
2/. CESSIBILITE



NB : les enquêtes préalables à la DUP et à la cessibilité peuvent être menées conjointement

PHASE dite JUDICIAIRE

1/. TRANSFERT DE PROPRIETE



2/. PRISE DE POSSESSION

