

BULLETIN OFFICIEL DES ARMÉES



Édition Chronologique n° 25 du 9 juin 2016

PARTIE PERMANENTE
Administration Centrale

Texte 4

DÉCISION N° 415/DEF/SGA/DMPA/SDIE/BPOLD

de déclaration d'inutilité aux besoins de la défense et de déclassement du domaine public de l'immeuble « Fort de Romainville » (fraction) sis commune des Lilas (93).

Du 29 janvier 2016

DÉCISION N° 415/DEF/SGA/DMPA/SDIE/BPOLD de déclaration d'inutilité aux besoins de la défense et de déclassement du domaine public de l'immeuble « Fort de Romainville » (fraction) sis commune des Lilas (93).

Du 29 janvier 2016

NOR D E F S 1 6 5 0 4 4 4 S

Pièce(s) Jointe(s) :

Une annexe.

Classement dans l'édition méthodique : BOEM 500.1.1.2

Référence de publication : BOC n° 25 du 9 juin 2016, texte 4.

Le ministre de la défense,

Vu le code de la défense ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code de la sécurité intérieure ;

Vu le décret n° 2005-850 du 27 juillet 2005 modifié, relatif aux délégations de signature des membres du Gouvernement ;

Vu l'arrêté du 27 décembre 2012 modifié, portant délégation des pouvoirs du ministre de la défense en matière domaniale ;

Vu l'avis du 2 décembre 2015 de la direction départementale des finances publiques de la Seine-Saint-Denis (service France domaine) ;

Vu l'engagement d'acquérir du 21 décembre 2015 signé par le directeur général délégué, représentant de TDF ;

Vu l'attestation du 20 juillet 2015 prise en application de l'article R733-13 du code de la sécurité intérieure,

Décide,

Art. 1er. De déclarer inutile aux besoins de la défense :

- une fraction de l'emprise « Fort de Romainville »
- sise rue de la résistance, commune des Lilas (93)
- parcelle cadastrée section : A n° 56
- superficie totale de l'emprise (sous réserve d'arpentage) : 43 688 m²
- superficie concernée par l'opération (sous réserve d'arpentage) : 11 000 m²
- immatriculée à CHORUS sous le n° : 157 179
- immatriculée au fichier des armées sous le n° : 930 045 001 P

Art. 2. De la déclasser du domaine public.

Art. 3. De donner son agrément à la remise de cet immeuble au service France domaine de la direction départementale des finances publiques de la Seine-Saint-Denis, pour cession selon les dispositions définies en annexe.

Art. 4. Le produit de cette aliénation sera rétabli au budget du ministère de la défense, *via* le compte d'affectation spéciale « gestion du patrimoine immobilier de l'État » (programme 723, budget opérationnel de programme 723 C001-ministère de la défense).

Art. 5. Le directeur de l'établissement du service d'infrastructure de la défense d'Île-de-France est habilité à assister le directeur des finances publiques de la Seine-Saint-Denis lors de la signature des actes à intervenir.

Art. 6. La présente décision sera publiée au *Bulletin officiel des armées*.

Pour le ministre de la défense et par délégation :

Pour la directrice de la mémoire, du patrimoine et des archives :

*L'ingénieur en chef des ponts, des eaux et des forêts,
sous-directeur de l'immobilier et de l'environnement,*

Stanislas PROUVOST.

ANNEXE.

CONDITIONS PARTICULIÈRES DE REMISE PAR LE MINISTÈRE DE LA DÉFENSE À LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA SEINE-SAINT-DENIS, DE LA FRACTION D'IMMEUBLE DÉNOMMÉE « FORT DE ROMAINVILLE », D'UNE SUPERFICIE DE 11 000 M² (SOUS RÉSERVE D'ARPENTAGE), CADASTRÉE SECTION A N° 56, SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DES LILAS (93).

La fraction d'immeuble dénommée « Fort de Romainville », d'une superficie de 11 000 m² (sous réserve d'arpentage), cadastrée section A n° 56, sur le territoire de la commune des Lilas (93), est remise pour être cédée à l'amiable à la société TDF, conformément à l'engagement d'acquérir du 21 décembre 2015, signé par le directeur général délégué, représentant de TDF.

La cession s'effectuera selon les modalités suivantes :

- la valeur vénale de l'immeuble a été fixée à un million deux cent mille euros (1 200 000 euros) ;
- le versement à l'État, à titre de dommages et intérêts et/ou de dédit, d'une somme de soixante mille euros (60 000 euros) représentant 5 p. 100 du montant du prix des fractions de l'immeuble considéré, en cas de manquement à l'obligation de signature dans le délai prescrit par le service France domaine.

Le transfert de propriété interviendra au jour de la signature de l'acte constatant la cession qui sera établi sous la forme d'acte notarié, dont le rédacteur sera désigné par le service France domaine de la direction départementale des finances publiques de Seine-Saint-Denis.

Les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur.

La société TDF sera substituée à l'État pour les droits et obligations liés à cet immeuble qu'il reçoit en l'état.

1. PROJET DE RECONVERSION - ENGAGEMENTS DE L'ACQUÉREUR.

TDF a sollicité l'acquisition de la fraction d'emprise en vue de permettre l'extension de ses activités sur le site dit de « Fort de Romainville » aux fins de réhabiliter le bâtiment 002 en un restaurant interentreprises destiné aux personnels de TDF et aux personnels d'autres établissements, notamment en cas de reconversion.

Ce projet de reconversion prévoit également :

- l'entretien par TDF des espaces verts existants non constructibles afin de garantir, à la demande de la ville des Lilas, la qualité de l'environnement paysager du fort ;
- la création, sur cette fraction d'emprise cessible à TDF, d'une autorisation de passage au profit de la commune des Lilas pour la création d'une coulée verte avec circulation douce ouverte au public le long de l'enceinte, afin de permettre l'entretien des espaces verts et l'accès aux lieux de mémoire situés dans la zone Nord du fort demeurant propriété de la défense, selon des modalités d'ouverture au public sous maîtrise de la commune des Lilas, qui resteront à convenir entre le ministère de la défense, TDF et la ville des Lilas ;
- la création d'une servitude de passage, au profit du ministère de la défense et de la ville des Lilas, sur la parcelle reliant l'entrée principale du fort à la zone Nord du fort demeurant propriété du ministère de la défense, afin de garantir le passage en tréfonds des réseaux déjà existants et le passage des véhicules civils et militaires, de manière à permettre la desserte automobile du solde de l'emprise du fort. La largeur de cette servitude devra être compatible avec le gabarit des véhicules de secours. L'emprise de cette voie pourra être rétrocédée à la ville des Lilas ou à une collectivité publique dûment mandatée par celle-ci, à première demande ;
- la création d'une servitude de passage des réseaux eaux pluviales (EP) et eaux usées (EU) au profit de TDF sur le terrain restant à appartenir au ministère de la défense ;

- la création et la végétalisation d'environ cinquante places de stationnements de service à proximité du bâtiment 002 et la conservation des places de parking déjà existantes.

Par lettre du 17 septembre 2015, Monsieur le maire de la commune des Lilas (93) a indiqué qu'il ne s'opposait pas à la cession directe par le ministère de la défense d'une fraction d'environ 11 000 m² du terrain du fort dit de Romainville au profit de TDF, qui envisage d'utiliser le bâtiment 002 comme restaurant interentreprises.

Ce document sera joint à l'acte de vente.

2. INSTALLATIONS, OUVRAGES, TRAVAUX ET ACTIVITÉS.

L'État/défense s'engage à fournir à l'acquéreur, au plus tard un mois avant la signature de l'acte de transfert de propriété, tous les justificatifs relatifs à l'absence ou à l'existence éventuelle d'installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) sur le site.

Les justificatifs seront joints à l'acte de vente.

3. POLLUTION INDUSTRIELLE.

Conformément à l'obligation d'information qui incombe au vendeur, l'État/défense a réalisé, le 30 juin 2015, une étude historique de l'immeuble militaire.

Le paragraphe C de cette étude confirme que, depuis la fin du second conflit mondial, le fort est utilisé comme annexe du musée de la marine à des fins de stockage de collections et qu'il est également utilisé comme centre de stockage d'archives des services historiques de la défense (marine et armée de l'air).

Une grande superficie du fort étant boisée ou enherbée, il est considéré comme un « réservoir de biodiversité », en raison de la présence d'insectes rares et de la nidification constatée d'oiseaux migrateurs.

Cette étude sera jointe à l'acte de vente.

4. CLAUSE DE COMPLÉMENT DE PRIX.

Le mécanisme de complément de prix suivant sera mis en œuvre, en accord avec le service France domaine de la direction départementale des finances publiques de Seine-Saint-Denis (DDFIP93) :

- en cas de revente d'une fraction ou de la totalité de la fraction d'emprise vendue ou de cession de droits réels, pour tout ou partie, tel que prévu dans le projet de reconversion arrêté le 11 mai 2015, pendant un délai de dix (10) années des présentes, l'acquéreur sera redevable envers l'État/défense, à titre de complément de prix, d'une somme correspondant à la moitié (50 p. 100) de la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente, déduction faite des frais d'actes, de l'ensemble des coûts ayant contribué directement à la valorisation du bien et de l'impôt éventuellement décompté sur la plus-value opérée lors de la revente ;

- en cas de mutation d'une fraction ou de la totalité de la fraction d'immeuble militaire vendue, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme valeur d'acquisition celle calculée au *pro rata* de la surface utile en mètres carrés objet de la mutation par rapport à la surface utile totale de l'immeuble militaire cédé.

Cette obligation de versement d'un complément de prix pèse dans les mêmes conditions et pendant ledit délai de dix (10) années des présentes sur tous les acquéreurs successifs de tout ou partie du bien. TDF et tout propriétaire successif s'engagent à notifier au service du domaine de la direction départementale des finances publiques de Seine-Saint-Denis, toute mutation pouvant entraîner la mise en œuvre de la clause de reversement de la plus-value.

L'acquéreur devra communiquer à l'État (France domaine et ministère de la défense) dans les quinze (15) jours calendaires de sa signature :

- tout acte de mutation ou promesse de mutation ;
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'immeuble ;
- la justification des frais supportés pendant la période de détention.

Ce complément de prix fera l'objet d'un avenant par acte authentique attestant de son paiement par l'acquéreur ou des sous-acquéreurs successifs, frais compris y afférents. Les frais seront à la charge de l'acquéreur ou des sous-acquéreurs.

Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours de l'acte authentique constatant la mutation de l'immeuble ou de l'acte de cession des titres du propriétaire du bien.

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