

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption - tènement situé à ARTAS (38440), 42 rue du Métras, cadastré section AD n°11, d'une superficie de 410 m² et cadastré section AD n°123 d'une superficie de 650 m², soit une superficie totale de 1.060 m², propriété de Monsieur Gérard TRUCHET

PREAMBULE

Seule la parcelle cadastrée section AD n°11 est soumise au droit de préemption de la Commune.

L'article L. 213-2-1 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie, le titulaire du droit de préemption peut décider d'exercer son droit pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institué en application du présent titre.

Dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière. »

Il ressort de cet article que le titulaire du droit de préemption ne peut exercer son droit que sur la partie du tènement qui fait partie du périmètre soumis au droit de préemption (CE, 7 juillet 2010, *Commune de Chateaudouble*, n°331412).

En revanche, le propriétaire du bien préempté pourra exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière (y compris la partie non soumise au droit de préemption).

Il a été jugé que la demande d'acquisition totale ne peut se déduire du simple dépôt d'une DIA, mais doit être explicitement présentée par les propriétaires (CAA Paris, 10 février 2011, *AFTRP*, n°09PA01474).

Afin de ne pas diviser l'unité foncière, EPORA se propose d'acquérir la totalité du tènement objet de la DIA, soit la parcelle cadastrée section AD n°11, d'une superficie de 410 m² soumise au droit de préemption, et la parcelle cadastrée section AD n°123 non soumise au droit de préemption.

JG

Si Monsieur TRUCHET souhaite que l'acquisition par EPORA porte sur la totalité de l'unité foncière (AD n°11 et AD n°123), ce dernier devra adresser une demande expresse en ce sens à EPORA, à réception de la présente.

En l'absence de demande en ce sens, Monsieur TRUCHET est informé qu'EPORA préemptera la seule parcelle cadastrée section AD n°11, soumise au droit de préemption.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), en date du 13 septembre 2016, reçue par la Commune de ARTAS (38440) le 15 septembre 2016, portant sur un tènement immobilier bâti sur terrain propre, à usage d'habitation comprenant 2 logements, sans occupant, situé à ARTAS (38440), 42 rue du Métras, cadastré section AD n°11, d'une superficie de 410 m² et cadastré section AD n°123 d'une superficie de 650 m², soit une superficie totale de 1.060 m², propriété de Monsieur Gérard TRUCHET, retraité, demeurant 1403 chemin de la petite forêt à ARTAS (38440).

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 300-1, R. 213-8 ;

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner à hauteur de 153.000 € (cent cinquante-trois mille euros), à payer comptant à la signature de l'acte authentique, outre commission à hauteur de 8.000 € TTC (huit mille euros TTC) à la charge du vendeur et l'avis de France Domaine, n°2016-015V1894, en date du 7 novembre 2016 qui indique que le prix de 153.000 € mentionné dans la DIA n'appelle aucune observation ;

Vu la délibération en date du 9 décembre 1987 par laquelle le conseil municipal de la Commune d'ARTAS (38440) a instauré le Droit de Préemption Urbain ;

Vu l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2015 transférant au 1^{er} décembre 2015 la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à Bièvre Isère Communauté ;

Vu la délibération du 25 janvier 2016 par laquelle le conseil communautaire de Bièvre Isère Communauté a autorisé le Président de la communauté de communes à déléguer par arrêté l'exercice du droit de préemption urbain aux communes ou à EPORA à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Vu l'avis du Maire de la Commune d'ARTAS en date du 29 septembre 2016 qui sollicite la préemption du tènement objet de la DIA ;

Vu l'arrêté n° AR 2016 HAB 123 en date du 10 octobre 2016 par lequel le Président de la Communauté de Communes a délégué à EPORA, pour le compte de la Commune d'ARTAS, l'exercice du droit de préemption urbain pour les parcelles objet de la DIA ;

Vu la demande de visite contradictoire du bien, adressée par l'EPORA par courriers en date du 19 octobre 2016, conformément aux dispositions de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014, reçue le 20 octobre 2016 par Maître CHAIZE-LOGEROT, mandataire du vendeur, reçue le 21 octobre 2016 par Monsieur Gérard TRUCHET ;

Vu le constat contradictoire de visite en date du 7 novembre 2016 ;

Vu la délibération par laquelle le Conseil d'Administration de l'EPORA a délégué au Directeur Général l'exercice du droit de préemption urbain, notamment lorsque l'EPORA est délégataire de ce droit ;

CONSIDERANT les objectifs de l'EPORA, issus du décret constitutif n°98-923 du 14 octobre 1998 modifié, de procéder à toutes acquisitions foncières et toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme et spécialement la reconversion des friches industrielles et des emprises militaires et la réhabilitation des sites urbains dégradés et de leurs abords et à contribuer plus généralement à l'aménagement du territoire ;

CONSIDERANT que le terrain, objet de la DIA comprend deux parcelles cadastrées comme suit :

- Section AD n°11 : la parcelle est bâtie. Elle comporte une maison d'habitation (construction d'avant 1949) avec petit jardin à l'arrière et garage, édifiée sur deux niveaux et divisée en deux appartements en état d'usage. La parcelle est située en zone UA selon les règles d'urbanisme en vigueur et est soumise au droit de préemption ;
- Section AD n°123 : la parcelle est non bâtie. Il s'agit d'un terrain en coteau à l'arrière de la maison, située en zone Nd selon les règles d'urbanisme applicables, non soumise au droit de préemption ;

CONSIDERANT que le développement du village, du centre bourg, fait partie intégrante du plan de mandat qui se traduit notamment par une volonté forte de faire évoluer la partie urbanisée du bourg sur trois sujets précis :

- Le soutien et le développement du commerce et de l'artisanat ;
- Le développement de l'offre de logement en centre bourg ;
- L'amélioration des déplacements et du stationnement ;

CONSIDERANT que des études sont d'ores et déjà en cours, notamment avec le Conseil Architecture Urbanisme Environnement de l'Isère (CAUE) ;

CONSIDERANT que le tènement objet de la DIA est situé au centre du village et est identifié comme « stratégique » pour réaliser le projet communal ;

CONSIDERANT qu'il est opportun d'exercer un droit de préemption, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, dans l'intérêt général, notamment pour la réalisation du projet ci-dessus rappelé ;

CONSIDERANT que ce projet relève des articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre d'un projet urbain, politique locale de l'habitat, permettre le renouvellement urbain, organiser l'accueil d'activités économiques) ;

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 149.000 € (cent quarante-neuf mille euros) pour le seul tènement cadastré section AD n°11 soumis au droit de préemption, compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine ;

CONSIDERANT qu'EPORA se propose d'acquérir la totalité du bien objet de la DIA, soit la parcelle cadastrée section AD n°11, d'une superficie de 410 m² soumise au droit de préemption, et la parcelle cadastrée section AD n°123 non soumise au droit de préemption, au prix de 153.000 € (cent cinquante-trois mille euros), égal au montant de la DIA, outre commission en sus dans les conditions de la DIA, à la charge du vendeur, compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine et afin de ne pas diviser l'unité foncière (cette proposition nécessite une demande expresse en ce sens de la part de Monsieur TRUCHET).

JG

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune d'ARTAS (38440), le droit de préemption urbain est exercé à l'égard de la seule partie du bien objet de la DIA soumise au droit de préemption, soit la parcelle cadastrée section AD n°11, en vue des objectifs susvisés.

Article 2 :

Le droit de préemption, pour le seul tènement soumis au droit de préemption est exercé au prix de 149.000 € (cent quarante-neuf mille euros), outre commission en sus dans les conditions de la DIA, à la charge du vendeur.

Conformément à l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier à l'EPORA :

- a) Soit qu'il accepte le prix proposé ;
- b) Soit qu'il maintient le prix figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par le juge de l'expropriation (le juge sera alors saisi par l'EPORA) ;
- c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois susvisé équivaut à une renonciation d'aliéner.

Conformément à l'article R. 213-12 du Code de l'Urbanisme, en cas d'accord sur le prix indiqué par le propriétaire ou sur le prix offert par le titulaire du droit de préemption, un acte authentique est dressé dans un délai de trois mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété. Dans le cas où le prix a été fixé par décision de justice et où les parties n'ont pas fait usage de la faculté de renonciation ouverte par l'article L. 213-7 (alinéa 2), un acte de même nature est dressé dans un délai de 3 mois à compter de la décision judiciaire devenue définitive.

Article 3 :

Afin de ne pas diviser l'unité foncière, EPORA se propose d'acquérir la totalité du tènement objet de la DIA, soit la parcelle cadastrée section AD n°11, d'une superficie de 410 m² soumise au droit de préemption, et la parcelle cadastrée section AD n°123 non soumise au droit de préemption.

Si Monsieur TRUCHET souhaite que l'acquisition par EPORA porte sur la totalité de l'unité foncière (AD n°11 et AD n°123), ce dernier devra adresser une demande expresse en ce sens à EPORA dans les deux mois à compter de la notification de la présente décision.

Dans cette hypothèse, EPORA se propose d'acquérir la totalité du tènement objet de la DIA au prix de 153.000 € (cent cinquante-trois mille euros), égal au montant de la DIA, outre commission en sus dans les conditions de la DIA, à la charge du vendeur.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée, conformément aux mentions contenues dans la DIA :

- A Maître Nicole CHAIZE-LOGEROT, Notaire, dont l'étude est située 87 rue de la République à SAINT JEAN DE BOURNAY (38440), pour le compte des vendeurs ;
- A Monsieur et Madame GALINDO Christophe, demeurant 45 rue Parmentier à VENISSIEUX (69200), acquéreur évincé ;

16

La présente décision sera également notifiée à :

- Secrétariat général pour les affaires régionales - Rhône-Alpes (SGAR) 106, rue Pierre-Corneille - 69419 Lyon Cedex 03 ;
- La Commune d'ARTAS (38440), représentée par son Maire en exercice, domicilié es qualité à la Mairie d'ARTAS (38440) – Place du 8 Mai 1945– 38440 ARTAS ;
- La Communauté de Communes Bièvre Isère Communauté, représentée par son président en exercice, domicilié es qualité au siège de la Communauté de Communes situé 1, Av. Roland Garros - Grenoble Air Parc - 38590 ST-ETIENNE DE ST-GEOIRS ;
- Monsieur Gérard TRUCHET, demeurant 1403 chemin de la petite forêt à ARTAS (38440).

Article 5 :

Les destinataires de la présente décision, s'ils s'estiment fondés à la contester judiciairement, ont un délai de deux mois à compter de sa réception pour saisir le Tribunal administratif de Grenoble. Les autres tiers ont un délai de deux mois à compter de l'affichage de la présente décision. Ce recours contentieux peut être précédé d'un recours gracieux, adressé au Directeur Général de l'EPORA, et tendant au retrait de la présente décision. En l'absence de réponse à ce recours gracieux dans le délai de deux mois à compter de sa réception par le Directeur Général, les intéressés ont un nouveau délai de deux mois pour saisir le Tribunal administratif.

Fait à Saint Etienne, le 21 Novembre 2016

Le Directeur général de l'EPORA,
Par délégation du Conseil d'Administration de l'EPORA

Monsieur Jean GUILLET



SG.