

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption - tènement situé à ALIXAN (26300), 3 avenue du Vercors, cadastré section M n°663, d'une superficie de 00ha 03a 85ca, soit 385 m², propriété indivise de Monsieur Noël DAMIRON, Monsieur Paul DAMIRON et Madame Claudette DUCROS née DAMIRON.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), en date du 4 octobre 2016, reçue par la Commune d'ALIXAN (26300) le 5 octobre 2016, portant sur un tènement immobilier bâti sur terrain propre, à usage d'habitation (une maison d'habitation sans confort avec dépendances et jardin, en très mauvais état, sur 2 niveaux), sans occupant, situé à ALIXAN (26300), 3 avenue du Vercors, cadastré section M n°663, d'une superficie de 00ha 03a 85ca, soit 385 m², propriété indivise de :

- Monsieur Noël Joseph DAMIRON, retraité ;
- Monsieur Paul Maurice DAMIRON, retraité ;
- Madame Claudette Germaine DUCROS née DAMIRON.

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. 213-8b) ;

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner à hauteur de 80.000 € (quatre-vingt mille euros), à payer comptant à la signature de l'acte authentique, outre commission à hauteur de 6.500 € TTC (six mille cinq cent euros TTC) à la charge du vendeur et l'avis de France Domaine, n°2016 004 V 1096, en date du 2 décembre 2016 qui estime la valeur vénale du bien à hauteur de 80.000 € (quatre-vingt mille euros) ;

Vu la délibération en date du 12 décembre 2012 par laquelle le Conseil municipal de la Commune d'ALIXAN a constaté que compte tenu des contraintes liées aux risques d'inondation, l'essentiel du développement futur de la commune devra se faire à l'Est du centre ancien, de part et d'autre de la départementale 101, où la Commune ne disposait alors d'aucun foncier et par laquelle le Conseil municipal de la Commune d'ALIXAN a approuvé une convention avec le CAUE en vue de la pré-programmation d'une étude d'urbanisation des secteurs « EST » de la commune en amont d'une futur convention entre la Commune et l'EPORA pour le portage foncier ;

Vu la délibération en date du 6 mars 2013 par laquelle le Conseil municipal de la Commune d'ALIXAN a approuvé le projet de convention à passer avec l'EPORA et à autoriser Madame le Maire à signer ladite convention ;

Vu la délibération en date du 7 août 2013 par laquelle le Conseil municipal de la Commune d'ALIXAN a approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 7 août 2013 par laquelle le Conseil municipal de la Commune d'ALIXAN a instauré le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) et a délégué l'exercice de ce droit à Madame le Maire ;

JG



Vu la délibération en date du 22 avril 2014 par laquelle le Conseil municipal de la Commune d'ALIXAN a délégué au Maire l'exercice du droit de préemption pour la durée de son mandat ;

Vu la délibération en date du 2 novembre 2016 par laquelle le Conseil municipal de la Commune d'ALIXAN a manifesté son intérêt pour préempter le tènement objet de la DIA, notamment dans le but de créer du logement social et une venelle en plein cœur de la ville par la réhabilitation du bâti existant et a approuvé le projet de convention d'études et de veille foncière avec l'EPORA ;

Vu la délibération n°B16/235 en date du 6 décembre 2016 par laquelle l'EPORA a approuvé les termes de la convention d'études et de veille foncière entre la Commune d'ALIXAN et l'EPORA, relative à l'îlot Dauphine Provence ;

Vu la délibération n°D2016-09-15 en date du 12 décembre 2016 par laquelle le Conseil municipal de la Commune d'ALIXAN a autorisé Madame le Maire à subdéléguer l'exercice du droit de préemption au profit de l'EPORA ;

Vu la décision n° 2016-041 en date du 15 décembre 2016 et reçue en Préfecture le 20 décembre 2016, par lequel Madame le Maire de la Commune d'ALIXAN a subdélégué à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le tènement objet de la DIA ;

Vu la demande de visite contradictoire du bien, adressée par l'EPORA par courriers en date du 28 novembre 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 5 décembre 2016 par Maître MONTBARBON, mandataire des vendeurs, reçue le 2 décembre 2016 par Monsieur Noël DAMIRON, propriétaire indivis ;

Vu le constat contradictoire de visite en date du 12 décembre 2016 ;

Vu la demande de transmission de documents complémentaires, adressée par l'EPORA par courrier en date du 28 novembre 2016, conformément aux dispositions de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, reçue le 5 décembre 2016 par Maître MONTBARBON, mandataire des vendeurs, reçue le 2 décembre 2016 par Monsieur Noël DAMIRON, propriétaire indivis ;

Vu les documents transmis par courriel de Maître MONTBARBON en date du 7 décembre 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 tènement, objet de la DIA est d'une superficie de 385 m² et comprend une ancienne ferme en proximité immédiate du centre du village. Le terrain initial a été divisé pour laisser la maison et les anciens bâtiments accolés ainsi qu'un petit jardin sur l'arrière. La maison est en état très moyen intérieurement, sans aucun confort et est entièrement à refaire ;

JG

CONSIDERANT que le Conseil municipal de la Commune d'ALIXAN a manifesté son intérêt pour préempter le tènement objet de la DIA, notamment dans le but de créer du logement social et une venelle en plein cœur de la ville par la réhabilitation du bâti existant ;

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) ;

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 80.000 € (quatre-vingt mille euros), à payer comptant à la signature de l'acte authentique, outre commission à hauteur de 6.500 € TTC (six mille cinq cent euros TTC) à la charge du vendeur, compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine ;

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune d'ALIXAN (26300), le droit de préemption urbain est exercé à l'égard du bien objet de la DIA, en vue des objectifs susvisés.

Article 2 :

Le droit de préemption est exercé au prix de 80.000 € (quatre-vingt mille euros), égal au montant de la DIA, à payer comptant à la signature de l'acte authentique, outre commission à hauteur de 6.500 € TTC (six mille cinq cent euros TTC) 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 :

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

- A Maître Johan MONTBARBON, Notaire, dont le siège est situé 8 place de la République, BP 614, à VALENCE (26000) ;, pour le compte des vendeurs ;
- A Monsieur Mickaël David VIAL, demeurant 610 chemin les Grands Chaux à CHATEAUNEUF-SUR-ISERE (26300), acquéreur évincé ;

JG

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'ALIXAN (26300), représentée par son Maire en exercice, domicilié es qualité à la Mairie sise L'esplanade à ALIXAN (26300) ;
- Monsieur Noël Joseph DAMIRON, demeurant 470 chemin du battoir à ALIXAN (26300) ;
- Monsieur Paul Maurice DAMIRON, demeurant 3 avenue Dauphiné Provence à ALIXAN (26300) ;
- Madame Claudette Germaine DUCROS née DAMIRON, demeurant 25 rue des Bleuets – Lot Le Champ Fleuri PIZANCON à CHATUZANGE-LE-GOUBET (26300).

Article 4 :

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.

JG

Fait à Saint Etienne, le 21 Décembre

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

Monsieur Jean GUILLET

