

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet :** Décision de préemption – tènement immobilier situé à BOURG LES VALENCE (26500), 22 rue de l'Isle d'Adam, l'île d'Eve, cadastré section B n°2426 (22 rue de l'île Adam), d'une superficie de 00ha 03a 62ca, soit 362 m<sup>2</sup>, et cadastré section B n°2428 (rue de l'île Adam), d'une superficie de 00ha 52a 61ca, soit 5.261 m<sup>2</sup>, soit une superficie totale de 5.623 m<sup>2</sup>, propriété de la SCI GUCINA, représentée par Monsieur Hua GUO

\*\*\*

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), en date du 16 décembre 2016, reçue par la Commune de BOURG LES VALENCE (26500) le 20 décembre 2016, enregistrée sous le n°387, portant sur un tènement immobilier bâti sur terrain propre, à usage commercial, occupé par un ou des locataires (acquéreur à la DIA dont l'identité et les coordonnées ne figurent pas à la DIA), situé à BOURG LES VALENCE (26500), 22 rue de l'Isle d'Adam, l'île d'Eve, cadastré section B n°2426 (22 rue de l'île Adam), d'une superficie de 00ha 03a 62ca, soit 362 m<sup>2</sup>, et cadastré section B n°2428 (rue de l'île Adam), d'une superficie de 00ha 52a 61ca, soit 5.261 m<sup>2</sup>, soit une superficie totale de 5.623 m<sup>2</sup>, propriété de la SCI GUCINA, représentée par Monsieur Hua GUO, dont le siège est situé 78 rue Madier de Montjau à VALENCE (26000) ;

Vu la DIA qui précise que les locaux sont situés dans un bâtiment en copropriété, dont le bâtiment est achevé depuis plus de 4 ans, et dont le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis plus de 10 ans ;

Vu la DIA qui précise que les locaux sont constitués du lot n°9 de la copropriété, au rez-de-chaussée, pour 1896/10000 des parties communes, correspondant à un local commercial d'une surface utile de 374,35 m<sup>2</sup> et du lot n°10 de la copropriété, au rez-de-chaussée, correspondant à l'entrée, un passage et un dégagement (pour moitié indivise) ;

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. 213-8c) ;

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner à hauteur de 275.000 € (deux cent soixante-quinze mille euros), à payer comptant à la signature de l'acte authentique et l'avis de France Domaine, n°2017 058 V 0065 en date du 27 février 2017, estimant la valeur du bien à hauteur de 275.000 € (deux cent soixante-quinze mille euros) ;

Vu le descriptif des locaux tel que figurant dans l'avis de France Domaine susvisé ;

Vu la délibération du 23 novembre 1987 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de BOURG LES VALENCE a institué le droit de préemption urbain sur le territoire communal ;

JG



Vu la délibération du 4 juillet 2000 par laquelle le conseil municipal de la Commune de BOURG LES VALENCE a modifié le périmètre d'application du droit de préemption urbain à la totalité des zones U et Na du plan d'occupation des sols révisé le 26 mai 2000 ;

Vu la délibération du 29 mars 2002 par laquelle le conseil municipal de la Commune de BOURG LES VALENCE a institué un droit de préemption urbain applicable aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme sur la totalité des zones U et Na du plan d'occupation des sols révisé le 26 mai 2000 et modifié le 29 novembre 2001 ;

Vu la délibération en date du 15 juin 2009 par laquelle le conseil municipal de la Commune de BOURG LES VALENCE (26300) a approuvé la révision du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 10 juillet 2009 par laquelle le conseil municipal de la Commune de BOURG LES VALENCE a, suite à l'approbation de la révision du plan local d'urbanisme, maintenu le droit de préemption urbain et étendu son périmètre d'application aux zones U et AU du document d'urbanisme alors en vigueur ;

Vu la délibération du 14 avril 2014 par laquelle le Conseil municipal de la commune de BOURG LES VALENCE a délégué au Maire l'exercice au nom de la commune des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, modifiée par délibération du 10 juillet 2015 qui autorise le Maire à déléguer l'exercice de ce droit ;

Vu la convention d'études et de veille foncière signée le 3 juin 2015 entre la Commune de BOURG LES VALENCE et l'EPORA ;

Vu l'avenant n°1 à la convention d'études et de veille foncière entre la Commune de BOURG LES VALENCE et l'EPORA, signé le 14 décembre 2015, portant modification du périmètre d'intervention ;

Vu la décision par laquelle Monsieur le Maire de la Commune de BOURG LES VALENCE a délégué le droit de préemption à l'EPORA s'agissant du tènement objet de la DIA ;

Vu la demande de visite contradictoire du bien objet de la DIA, adressée par l'EPORA par courriers en date du 27 janvier 2017, conformément aux dispositions de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014, reçus le 31 janvier 2017 par Maître Francis VIGNERON, Notaire mandataire du vendeur, et le 6 février 2017 par Monsieur Hua GUO représentant la SCI GUCINA (présenté avis le 31 janvier 2017) ;

Vu la demande de transmission de documents, adressée par l'EPORA par courriers en date du 27 janvier 2017, conformément aux dispositions de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014, reçus le 31 janvier 2017 par Maître Francis VIGNERON, Notaire mandataire du vendeur, et le 6 février 2017 par Monsieur Hua GUO représentant la SCI GUCINA (présenté avis le 31 janvier 2017) ;

Vu l'accord du propriétaire pour réaliser la visite, adressé par courrier daté du 10 février 2017, reçu le 13 février 2017 ;

Vu le constat contradictoire de visite dressé le 27 février 2017 ;

Vu les pièces complémentaires sollicitées, reçues le 10 février 2017, par courrier du Notaire ;

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 ;

JG

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 bâti et situé en zone UA4 selon les règles d'urbanisme applicables ;

CONSIDERANT que la Commune porte un projet urbain concernant plusieurs îlots et tènements, situés à proximité immédiate du centre commercial et administratif de la Commune, qui ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'une requalification ;

CONSIDERANT que le tènement objet de la DIA (lots n°9 et 10 (pour moitié indivise) de la copropriété) vient s'ajouter à des discussions en cours pour permettre la cession d'autres lots de copropriétés (lot numéro 8, 10 (autre partie indivise) et 11) ;

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, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques, permettre le renouvellement urbain) ;

#### DECIDE

##### **Article 1 :**

Par délégation de la Commune de BOURG LES VALENCE (26500), 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 230.000 € (deux cent trente mille euros), inférieur à celui de la DIA.**

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.

JG

**Article 3 :**

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

- A Maître Francis VIGNERON, Notaire, dont l'étude est située 8 Place de la République, BP 614, 26000 VALENCE, mandataire du vendeur ;
- A la société FRANCE FAST FOOD DISTRIBUTION, dont le siège est situé 3 rue Sophie Germain, 26120 MALISSARD, immatriculée au RCS de ROMANS SUR ISERE n°750 803 587, représentée par Monsieur Unal OZAYDIN, acquéreur évincé supposé au regard de l'avenant du 30 septembre 2014 au bail ;

La présente décision sera également notifiée à :

- Secrétariat général pour les affaires régionales - Rhône-Alpes (SGAR) 106, rue Pierre-Corneille - 69419 Lyon Cedex 03 ;
- Commune de BOURG LES VALENCE, représentée par son Maire en exercice, domicilié es qualité à l'Hôtel de Ville de BOURG LES VALENCE, 36 rue des Jardins, BP 231 – 26500 BOURG LES VALENCE ;
- La SCI GUCINA, représentée par Monsieur Hua GUI, dont le siège est situé 78 rue Madier de Montjau à VALENCE (26000) ;

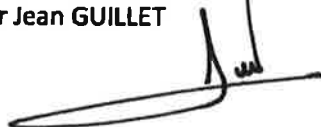
**Article 4 :**

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.

Fait à Saint Etienne, le 7 Mars 2017

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

Monsieur Jean GUILLET



JG