

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption - tènement situé à PONT DE CHERUY (38230), 30 et 32 rue de Grammont, cadastré section AI n°641, d'une superficie de 00ha 02a 08ca, soit 208 m² et cadastré section AI n°642, d'une superficie de 00ha 00a 32ca, soit 32m², soit une superficie totale de 240 m², propriété de Monsieur BEILLIMAZ Pascal.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), en date du 28 février 2017, reçue par la Commune de PONT DE CHERUY (38230) le 3 mars 2017, portant sur un tènement immobilier bâti sur terrain propre, à usage mixte et commercial, décrit comme suit :

- Un immeuble collectif situé 32 rue Grammont comprenant au rez-de-chaussée un local commercial composé de deux pièces, cuisine et un laboratoire, au premier étage un couloir, une salle de bains et une chambre, sol, cour, jardin et remise ;
- Un ensemble immobilier placé sous le régime de la copropriété situé au 30 rue Grammont, élevé sur rez-de-chaussée de trois étages, soit le lot n°1 comprenant un local commercial situé au rez-de-chaussée auquel on accède par une porte donnant sur la rue Grammont et les 286/1.000èmes des parties communes générales (règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Me TERRY, Notaire à SAINT GUENTIN FALLAVIER, le 24 mars 1995) ;

situé à PONT DE CHERUY (38230), 30 et 32 rue de Grammont, cadastré section AI n°641, d'une superficie de 00ha 02a 08ca, soit 208 m² et cadastré section AI n°642, d'une superficie de 00ha 00a 32ca, soit 32m², soit une superficie totale de 240 m², propriété de Monsieur Pascal BEILLIMAZ, demeurant 6 chemin des Rochers – 16400 PUYMOYEN ;

Vu la DIA qui précise que les locaux sont situés dans un bâtiment en copropriété, 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 le bien objet de la DIA concerne le lot n°1 du bâtiment, en rez-de-chaussée, pour 286/1000^e des parties communes, comprenant un local de 28,04 m² ;

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 100.000 € (cent mille euros), à payer comptant à la signature de l'acte authentique, outre commission à hauteur de 7.000 € TTC (sept mille euros TTC) à la charge de l'acquéreur et l'avis de France Domaine qui estime la valeur vénale du bien à hauteur de 100.000 € (cent mille euros) ;

Vu la délibération n°27/2014 en date du 17 avril 2014 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de PONT DE CHERUY a délégué au Maire l'exercice, au nom de la Commune, des droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme et à autoriser le Maire à déléguer l'exercice de ces droits ;

Vu la délibération n°54/2015 en date du 25 juin 2015 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de PONT DE CHERUY a approuvé le projet de convention à passer avec l'EPORA et à autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention ;

Vu la convention d'études et de veille foncière signée entre la Commune de PONT DE CHERUY et l'EPORA le 21 août 2015 ;

Vu la délibération n°49/2008 en date du 3 juillet 2008 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de PONT DE CHERUY a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (révision n°2) ;

Vu la délibération n°70/2014 en date du 25 septembre 2014 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de PONT DE CHERUY a instauré le Droit de Prémption Urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future (zones U et UA) et a délégué l'exercice de ce droit à Monsieur le Maire ;

Vu la délibération n°96/2016 en date du 19 décembre 2016 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de PONT DE CHERUY a manifesté son intérêt pour préempter le tènement objet de la DIA, notamment pour permettre d'opérer une jonction entre la rue de la Liberté et la rue Grammont, dans le cadre de la requalification de certains îlots d'habitations dégradés du centre bourg et a autorisé Monsieur le Maire à subdéléguer l'exercice du droit de préemption au profit de l'EPORA ;

Vu la délibération n°34/2017 en date du 12 avril 2017 par laquelle le Conseil municipal a confirmé son intérêt pour préempter le tènement objet de la DIA (reçue le 3 mars 2017) et a autorisé le Maire à subdéléguer l'exercice du droit de préemption au profit de l'EPORA ;

Vu la décision n°08/2017 en date du 19 avril 2017, par laquelle Monsieur le Maire de la Commune de PONT DE CHERUY a subdélégué à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le tènement objet de la DIA ;

Vu la visite des lieux en date du 4 janvier 2017 ;

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 que la DIA du 16 février 2017 annule et remplace la DIA du 3 novembre 2016 qui avait fait l'objet d'une décision de préemption daté du 31 janvier 2017 et celle du 16 février 2017 qui avait modifiée les conditions de la cession ;

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 totale de 240 m² et comprend un immeuble collectif situé 32 rue Grammont comprenant au rez-de-chaussée un local commercial composé de deux pièces, cuisine et un laboratoire, au premier étage un couloir, une salle de bains et une chambre, sol, cour, jardin et remise et un ensemble immobilier placé sous le régime de la copropriété situé au 30 rue Grammont, élevé sur rez-de-chaussée de trois étages, soit le lot n°1 comprenant un local commercial situé au rez-de-chaussée auquel on accède par une porte donnant sur la rue Grammont et les 286/1.000èmes des parties communes générales (règlement de

copropriété établi suivant acte reçu par Me TERRY, Notaire à SAINT GUENTIN FALLAVIER, le 24 mars 1995) ;

CONSIDERANT que l'ensemble est dans un état passable avec la présence d'importantes fissures sur les murs et de traces d'infiltrations d'eau provenant du toit et nécessite une importante rénovation ;

CONSIDERANT que la commune est engagée depuis plusieurs années dans une politique globale de requalification et de mise en valeur de son centre bourg, caractérisée entre autres par un tissu urbain très dense concentrant des poches d'habitat dégradé ;

CONSIDERANT que la commune a lancé une opération de ZAC sur l'ancien site de la tréfilerie Tréfinmétaux et qu'en coordination avec ce projet, la commune, qui a été sélectionnée dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour la requalification de centres-bourgs au niveau régional, souhaite améliorer l'image urbaine des accès à son centre-ville dans le secteur Grammont proche de la place principale de la commune ;

CONSIDERANT que l'EPORA accompagne la commune, dans le cadre d'une convention opérationnelle, dans la requalification d'un premier îlot, à l'angle entre la rue Grammont et la rue de la Liberté ;

CONSIDERANT que le bien objet de la présente DIA se situe entre ce premier secteur opérationnel et la ZAC du centre-bourg et que sa maîtrise permet d'envisager de façon plus cohérente le lien entre ces deux secteurs et permet d'amorcer la future requalification de l'ensemble du linéaire de la rue Grammont ;

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 100.000 e (cent mille euros) à payer comptant à la signature de l'acte authentique, outre commission à hauteur de 7.000 € TTC (sept mille euros TTC) à la charge de l'acquéreur, compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine ;

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de PONT DE CHERUY (38230), 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 100.000 € (cent mille euros), égal au montant de la DIA, à payer comptant à la signature de l'acte authentique, outre commission à hauteur de 7.000 € TTC (sept mille euros TTC) à la charge de l'acquéreur ;

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 Gilles PAGLIAROLI, Notaire, dont l'étude est située 21 route de Lyon la Grive – CS 36004 – 38080 SAINT ALBAN DE ROCHE, pour le compte des vendeurs ;
- A Monsieur Mehmet Emin AKGUN, né le 1^{er} mai 1965 à AKSARAY (Turquie), demeurant n°5 lotissement Terre Billot, Rue des Bonnes, 01360 LOYETTES, acquéreur évincé ;

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 de PONT DE CHERUY (38280), représentée par son Maire en exercice, domicilié es qualité à la Mairie sise 22 rue République à PONT DE CHERUY (38232 cedex) ;
- Monsieur BEILLIMAZ Pascal, demeurant 6 Chemin des Rochers à PUYSOYEN (16400).

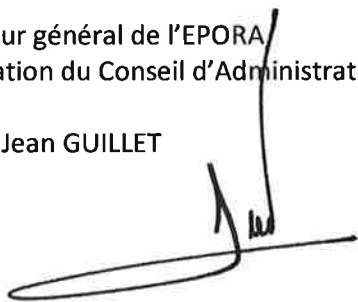
Article 4 :

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 24 Avril 2017.

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

Monsieur Jean GUILLET



JG.