

Direction : Direction du Foncier et du Patrimoine

Affaire suivie par : Justine BLACHE/ Tiphaine DUQUENNOY

Date **09 JUL. 2024**

Décision N° 24-056

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L. 211-2-4, aux termes duquel le droit de préemption urbain peut être exercé en vue de la réalisation d'un plan de sauvegarde ;

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015 relatif à l'établissement public Grand Paris Aménagement et abrogeant le décret n° 2002-623 du 25 avril 2002 relatif à l'Agence foncière et technique de la région parisienne et le décret n° 2017-777 en date du 5 mai 2017, relatif à l'établissement public Grand Paris Aménagement,

Vu l'arrêté du Ministre de la transition écologique, chargée du logement en date du 25 novembre 2020 nommant Monsieur Stéphan de FAY à la fonction de directeur général de l'établissement public Grand Paris Aménagement, agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 9 dudit décret du 31 juillet 2015, domicilié en cette qualité au dit siège,

Vu la délibération n° CA 2021-10 du Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement du 18 mars 2021 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Directeur Général autorisant le Directeur Général à exercer au nom de l'établissement les droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire,

Vu la délibération n° CM-17-016 du Conseil municipal de la Commune de Garges-lès-Gonesse en date du 1er février 2017 instaurant le droit de Préemption Urbain et d'un Droit de Préemption Urbain (DPU) et d'un Droit de Préemption Urbain Renforcé sur la commune,

Vu la délibération n° CM-18-108 du Conseil municipal de la Commune de Garges-lès-Gonesse en date du 19 septembre 2018, les périmètres d'exercice du Droit de Préemption Urbain et du Droit de Préemption Urbain Renforcé ont été modifiés,

Vu la délibération n° CM-19-127 du Conseil municipal de la Commune Garges-lès-Gonesse en date du 06 novembre 2019, délégrant à Grand Paris Aménagement le DPU s'agissant du périmètre de la copropriété « Garges Nord »,

Vu le Plan de sauvegarde de la Copropriété « Garges Nord », Convention 2020-2025, signée le 05 avril 2020 entre la Ville de Garges-lès-Gonesse, l'ANAH, l'Etat, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, Grand Paris aménagement, le syndic et le syndicat de la copropriété,

Vu la convention de Coopération dite de « portage ciblé » de lots de la Copropriété « Garges Nord » à Garges-lès-Gonesse signée le 10 février 2020 entre Grand Paris Aménagement et la Commune de Garges-lès-Gonesse,

Vu l'assiette foncière de la copropriété « Garges Nord »,

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|----|---------|------------------|
| AR | 22 | | 00 ha 79 a 26 ca |
| AR | 23 | | 00 ha 25 a 24 ca |
| TOTAL | | | 1 ha 04 a 50 ca |

Vu le jugement d'orientation N°RG 23/00237 du 26 mars 2024 ordonnant la vente aux enchères publiques portant sur des droits et biens immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis 10 rue Auguste Renoir,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner transmise par le greffe du Tribunal Judiciaire de Pontoise en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, et reçue le 03 mai 2024 en Mairie de Garges-lès-Gonesse, informant de la vente du logement ci-dessous désigné, sis à Garges-lès-Gonesse au 10 rue Auguste Renoir,

La déclaration d'intention d'aliéner portant sur la cession :

- du **lot numéro n°195** constituant un lot d'habitation représentant 64/10 000ème des parties communes générales constituant un lot d'habitation, situé dans le bâtiment U1, escalier D 5^{ème} étage face ;
- du **lot numéro n°272** représentant 1/10 000ème des parties communes générales constituant une cave ;

Ce bien, mis à prix à 33 000 euros (TRENTE-TROIS MILLE EUROS), a été adjudgé, moyennant le prix principal au prix de 64 000 € (SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS) en l'état occupé par jugement du Tribunal Judiciaire de Pontoise n°23/00237 en date du 18 juin 2024.

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 21 juin 2024,

Considérant que le plan de sauvegarde est accompagné d'une action de portage ciblé indispensable au bon redressement de la copropriété,

Considérant que cette action de portage cible porte en priorité sur les propriétaires occupants en très grande difficulté et les propriétaires bailleurs présentant une situation très à risque pour la bonne gestion de la copropriété,

Considérant qu'il s'agit de freiner l'arrivée de bailleurs indécis, d'améliorer la trésorerie de la copropriété par le paiement des charges des lots acquis, de participer au redressement de la copropriété via notamment la réalisation de travaux de sécurisation en partie privative et le vote des travaux en parties communes,

Considérant que les parcelles AR 22 et AR 23 se situent au sein de la copropriété « Garges Nord »,

Considérant qu'au sein de ce périmètre, Grand Paris Aménagement a pour mission d'assurer le portage immobilier des lots qui font l'objet de mutation, soit par usage du droit de préemption urbain, soit par voie amiable, dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, retenu comme projet d'intérêt national au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU),

Considérant que les lots à acquérir prioritairement sont définis à l'article 3 de la Convention de Coopération dite de « portage ciblé » de lots de la copropriété « Garges Nord » à Garges-lès-Gonesse,

Considérant que lesdits lots sont ceux des copropriétaires occupants et bailleurs, débiteurs de la copropriété, les plus endettés ; des copropriétaires dont les logements font l'objet d'une procédure de mise en adjudication par la copropriété ; des copropriétaires dont le logement fait l'objet d'une procédure d'insalubrité,

Considérant que les copropriétaires saisis font partie des ménages les plus endettés de la copropriété,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour permettre le redressement de la copropriété,

Décide :

Article 1 :

D'exercer ce droit de préemption sur le bien tel que défini dans la déclaration d'intention d'aliéner et se substitue, par conséquent, à l'adjudicataire au prix de la dernière enchère, c'est-à-dire moyennant le prix de **64 000 € (SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS)**, auxquels s'ajoutent **4 997,10 € (QUATRE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET DIX CENTIMES)** de frais de vente, ce prix s'entendant d'un bien acheté occupé.

Article 2 :

La présente décision est publiée dans le recueil des actes à caractère réglementaire de Grand Paris aménagement en vertu de l'article R. 321-12 du Code de l'urbanisme.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Île de France.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge, à l'attention :

- du propriétaire vendeur,
- du greffe du Tribunal Judiciaire de Pontoise, Greffe des saisies immobilières, domicilié au 3, rue Victor Hugo, 95 300 PONTOISE,
- De l'acquéreur évincé.

La présente décision sera annexée au jugement du Tribunal Judiciaire de Pontoise n°23/00237 en date du 18 juin 2024 et publiée au fichier immobilier.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Garges-lès-Gonesse.

Article 6 :

L'avocat de Grand Paris Aménagement est Maître Romain THOME dont les coordonnées sont les suivantes :

SELARL THOME HEITZMANN Société d'Avocats
Maître Romain THOME avocat associé
Toque C 0920
12 Rue Castellane 75008 PARIS

Article 7 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Grand Paris Aménagement. En cas de rejet du recours gracieux par Grand Paris Aménagement, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise (2-4 boulevard de l'Hautil - BP 30322 - 95027 Cergy-Pontoise cedex).

L'absence de réponse de Grand Paris Aménagement dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le