

Direction : Direction du Foncier et du Patrimoine

Affaire suivie par : Justine BLACHE

Date du **06 MAI 2024**

Décision N° 24-039

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

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 Prémption Urbain et un Droit de Prémption 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 Prémption Urbain et du Droit de Prémption 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 dit 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	14 rue Auguste Renoir	00 ha 79 a 26 ca
AR	23	14 rue Auguste Renoir	00 ha 25 a 24 ca
TOTAL			1 ha 04 a 50 ca

Vu la déclaration d'intention d'aliéner transmise par Maître VERKINDEREN en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 1er mars 2024 en Mairie de Garges-lès-Gonesse, informant Monsieur le Maire de la vente du propriétaire, sis à Garges-lès-Gonesse (95140), 10 rue Auguste Renoir ;

Vu la demande de documents adressée par Grand Paris aménagement le 19 avril 2024 et reçue le 24 avril 2024 par Maître VERKINDEREN en sa qualité de mandataire ayant suspendu les délais d'instruction jusqu'à réception des documents demandés ;

Vu la transmission des documents par l'étude notariale le 24 avril 2024 ;

Vu le délai d'instruction de la préemption prorogé d'un mois à la réception de ces documents soit jusqu'au 24 mai 2024 ;

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

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

Le bien, d'une superficie de 61,03m², étant cédé libre moyennant le prix de 100 000 € (CENT MILLE EUROS), en ce compris une commission de 5 000€ (CINQ MILLE EUROS) à la charge du vendeur.

Vu la lettre avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales n° 2024-95268-23196 en date du 4 avril 2024,

Considérant que le plan de sauvegarde est accompagné d'une action de portage cible 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 partie commune,

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,

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 :

De proposer d'acquérir le bien, sis à Garges-lès-Gonesse, tel que défini dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **85 000 € (QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS)**, en ce compris le montant de la commission d'agence de 5000 € (CINQ MILLE EUROS) à la charge du vendeur, ce prix s'entendant d'un appartement acheté libre.

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre pour notifier à Grand Paris aménagement :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de Grand Paris aménagement devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L 213-14 et R 213-12 du Code de l'Urbanisme; ou
- son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, Grand Paris aménagement saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix; ou
- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

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 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 notaire, Maître VERKINDEREN,
- de l'acquéreur évincé.

Article 5 :

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

Article 6 :

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.

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.

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

Le Directeur Général,