Affaire suivie par Wendy WONG
☎ : 01 40.78.91.28
mail : wwong@epfif.fr

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY
Greffe des saisies immobilières
173 Avenue Paul Vaillant Couturier
93008 Bobigny Cedex

Paris, le 23 mars 2022

Objet : Préemption sur adjudication (KARATAS n°2200094 - RG n° 21/01429) - Article R. 213-15 du code de l'urbanisme

Madame, Monsieur le Greffier,

1° Une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en date du 16 décembre 2021 a été reçue en Mairie de CLICHY-SOUS-BOIS le 20 décembre 2021. Elle concernait l'adjudication, rendue obligatoire par une disposition législative ou règlementaire, des biens situés au troisième étage du bâtiment 6bis, escalier D, porte gauche, un appartement, au sous-sol du bâtiment 6bis, une cave portant le numéro 28, formant les lots n°1233 et 1264 de l'état descriptif de division de l'immeuble en copropriété « RESIDENCE LE CHENE POINTU » sis allée Maurice Audin, allée Frédéric Ladrette, allée Jean Mermoz, allée Louis Blériot et plus particulièrement 8 Allée Louis Blériot, cadastré section AS N° 34 à 36, 41, 45 à 48, 56 à 58 ; section AT n°66, n°84 à 88[1] et les parties communes y afférentes.

Ce bien, mis à prix à 20.000 € (vingt mille euros), a été adjugé, moyennant le prix principal de 20.200 € (vingt mille deux cent euros) par jugement du Tribunal Judiciaire de Bobigny n° RG 21/01429 du 1er mars 2022.

2° Le terrain d'assiette du bien cédé est situé au sein du périmètre délimité par le décret en Conseil d'Etat n° 2015-99 du 28 janvier 2015 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) du quartier dit du « Bas Clichy » et désignant l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) pour assurer la conduite de cette opération.

L'acquisition des lots composant la copropriété dégradée participe de la stratégie globale d'intervention publique dans le Bas-Clichy, définie dans le cadre de la convention entre partenaires publics prévue à l'article L. 741-1 du Code de la construction et de l'habitation, signée le 7 juillet 2015, entre 11 collectivités et personnes publiques dont l'Etat, la ville de CLICHY-SOUS-BOIS, la communauté d'agglomération CLICHY-MONTFERMEIL, la Région, le Département, l'ANRU, l'ANAH et l'EPFIF et fondée sur plusieurs volets :

- un projet d'aménagement incluant la requalification urbaine et immobilière et le développement d'une mixité fonctionnelle au service d'une nouvelle centralité,
- un projet social en direction des habitants captifs d'un habitat dégradé, et la lutte contre l'habitat indigne,
- le redressement des copropriétés en vue de restaurer un modèle économique viable et une gouvernance normale des copropriétés en faillite, tout en veillant à ne pas fragiliser mes autres copropriétés du site,
- une intervention immobilière et foncière massive permettant à la fois de contribuer au redressement des immeubles les plus fragiles mais également de décliner le projet urbain.

Dans ces circonstances, l'EPFIF a reçu pour mission d'assurer le portage immobilier des lots qui feraient l'objet de mutation sur ce secteur selon différents modes d'acquisition publiques et notamment par acquisition à la suite de vente par adjudication. La convention prévoit à cet effet que *« suite aux procédures de saisies*

[1] Nouvellement cadastré section AS n°56 à 58, et section AT n°84

immobilières, l'EPFIF se portera acquéreur des lots à la barre ou exercera son droit de droit de préemption pour se substituer à l'adjudicataire » ;

3° Le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 a délégué au Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au Directeur Général Adjoint, l'exercice du droit de préemption.

Par délibération n° 2015.01.27.07 du Conseil municipal de Clichy-sous-Bois du 27 janvier 2015, le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) a été institué sur l'ensemble des zones urbaines définies par le Plan local d'urbanisme de Clichy-sous-Bois.
Par délibération n° 2015.05.26.03 du Conseil municipal de Clichy-sous-Bois du 26 mai 2015, le DPUR a été délégué à l'EPFIF dans le périmètre de l'ORCOD-IN.
Par délibération n°CT2017/02/28-09 du Conseil de territoire de l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Grand Est (*cf.* https://www.grandparisgrandest.fr/Deliberations/2017), et vu l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 102 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 *relative à l'égalité et à la citoyenneté* aux termes duquel cet EPT est désormais compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain, la délégation susvisée consentie par la commune de Clichy-sous-Bois à l'EPFIF a été confirmée dans le périmètre de l'ORCOD-IN.
En conséquence, et conformément aux dispositions des articles L. 213-1 et suivants et R. 213-14 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPFIF décide d'exercer ce droit sur le bien tel que défini dans la DIA et se substitue, en conséquence, à l'adjudicataire au prix de la dernière enchère, c'est-à-dire moyennant le prix de :

20.200 € (vingt mille deux cent euros), auxquels s'ajoutent 7.191,67€ (sept mille cent quatre vingt onze euros et soixante sept centimes) de frais de vente.

Le prix sera réglé conformément aux dispositions de l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme qui dispose que le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.
A toute fin utile, je vous précise que l'avocat de l'EPFIF est Maître Geneviève CARALP-DELION dont les coordonnées sont les suivantes :
SCP NORMAND et Associés
Avocats au barreau de Paris
7 Place de Valois
75 001 Paris
Tel 01 47 20 30 01 / fax 01 47 20 06 01
normand@galilex.com

Postulation a été prise auprès de Maître Vanessa REMY :
SELARL BCR & Associés
Avocat au barreau de Seine-Saint-Denis
10, Grande Rue
93 250 VILLEMOMBLE
Tel. 01.48.12.13.14 / Fax. 01.48.12.13.13
bcr.avocats@orange.fr

Cette décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa réception.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Greffier, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur Général
Gilles BOUVELOT