

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune d'Eaubonne
pour le bien situé 72 rue du Général Leclerc
cadastré section AO n°1009

Décision de se substituer à l'adjudicataire
(Article R. 213-15 du code de l'urbanisme)

N° 2200102
Réf. N° RG 20/00143

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° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile de France modifié par le décret n° 2009-1542 du 11 décembre 2009 puis par le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et précisant en son article 2, que l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1^{er} janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'établissement public foncier du Val d'Oise, dont notamment ses conventions d'interventions foncières et délégations de droit de préemption,

Vu le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui incombent,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la loi modifiée n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à la réalisation chaque année de 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

5

Vu la délibération n°2017-105 du 20 septembre 2017 instituant le droit de préemption à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme, à savoir les zones UA, UC, UF, UG, UI, UP et USP de la commune,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2017-100 du 28 juin 2017 du Conseil Municipal approuvant l'adoption du Plan Local d'Urbanisme mise à jour par les arrêtés du 24/10/2017, 31/05/2018 et du 10/12/2019, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2017,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2020-022 du 3 juillet 2020 portant délégation d'attributions du Conseil Municipal au Maire, dont celle de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation du droit de préemption,

Vu le classement du bien en zone UAa du PLU, correspondant à une zone urbaine mixte,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération du 29 octobre 2021 n° B21-3-23 du Bureau de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Eaubonne et l'Établissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 10 novembre 2021 n°2021/161 du Conseil Municipal de la ville d'Eaubonne approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Eaubonne et l'Établissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 13 décembre 2021 entre la commune d'Eaubonne et l'Établissement public foncier d'Ile-de-France précisant l'objectif de réalisation de d'environ 300 logements dont 30% de logements sociaux dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain et de diversification de l'offre de logements,

Vu le taux de logements sociaux de 22,53% en 2021,

Vu l'objectif de la commune, fixé pour la période triennale 2020 – 2022 à 127 logements locatifs sociaux,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établi par le Greffe du Tribunal Judiciaire de Pontoise (Val d'Oise), en application des articles L. 213.2, R. 213.5 et R. 213.15 du Code de l'urbanisme, reçue le 8 mars 2022 en mairie d'Eaubonne (Val d'Oise), informant Madame la Maire que le bien sis 72 rue du Général Leclerc à Eaubonne, cadastré section AO n°1009, pour 135 m², a été mis en vente par adjudication judiciaire le 12 avril 2022 à 14 heures au Tribunal administratif de Pontoise, 3 rue Victor Hugo, avec une mise à prix de QUATRE VINGT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (82 500 €),

Vu le cahier des conditions de vente transmis par le Tribunal judiciaire de Pontoise le 28 mars 2022,

Vu la visite préalable du bien du 31 mars 2022 organisée par le Tribunal avant sa mise aux enchères,

Vu la déclaration du Greffe du Tribunal Judiciaire de Pontoise du 25 avril 2022 n° RG20/00143 prononçant l'adjudication du bien moyennant le prix principal de TROIS CENT QUARANTE MILLE

h

EUROS (340 000 €), en sus des frais préalables de vente taxés à la somme de SEPT MILLE TROIS CENT QUARANTE HUIT EUROS ET CINQUANTE SEPT CENTIMES (7 348,57 €),

Vu la décision du Maire n° 2022/165 en date du 2 mai 2022, déléguant au nom de la Commune d'Eaubonne, l'exercice du droit de préemption à l'EPFIF concernant la vente par adjudication du bien sis 72 rue du Général Leclerc, cadastré à Eaubonne section AO n° 1009, suite à la déclaration du Greffe du Tribunal Judiciaire de Pontoise (Val d'Oise), reçue le 25 avril 2022 en mairie d'Eaubonne,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 27 avril 2022,

Vu le souhait de la commune d'Eaubonne de réaliser sur l'assiette foncière, incluant ledit bien faisant l'objet de la mise en vente par adjudication judiciaire susmentionnée, une opération d'environ 50 logements contenant des logements locatifs sociaux,

Considérant :

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Considérant que le bien faisant l'objet de la mise en vente par adjudication judiciaire susmentionnée, est situé dans le secteur de maîtrise foncière dit « Avenue du Général Leclerc » de la convention d'intervention foncière du 13 décembre 2021, à destination de logements locatifs sociaux,

Considérants les objectifs exposés dans le PADD du PLU du 28 juin 2017,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UAa au PLU, correspondant à une zone urbaine mixte,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville d'Eaubonne et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Avenue du Général Leclerc », où se situe le bien mentionné ci-dessus, une opération de logements comprenant des logements locatifs sociaux,

Considérant que le bien objet de la vente par adjudication judiciaire susmentionnée est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de logements locatifs sociaux présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à réaliser de nouveaux logements intégrant des logements locatifs sociaux, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune d'Eaubonne, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de 285 logements dont 90 logements locatifs sociaux étudiants, Chaussée Jules César / Général Leclerc,

Considérant que l'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la vente par adjudication judiciaire susvisée est stratégique pour la réalisation d'une opération d'environ 50 logements contenant des logements locatifs sociaux,

Décide :

PREEMPTION AU PRIX

Article 1 :

De se substituer à l'adjudicataire susmentionné, et d'acquérir au prix de la dernière enchère, soit le prix de TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340 000 €), le bien objet de la vente par adjudication judiciaire, sis 72 rue du Général Leclerc, cadastré à Eaubonne section AO n° 1009 d'une surface de 135 m²,

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

En application de l'article R. 213-15 du code de l'urbanisme, cette décision sera notifiée à l'adresse du Greffe du Tribunal de Pontoise (Val d'Oise),

Etant précisé qu'une notification de la présente décision sera également adressée à l'adjudicataire évincé ainsi que son avocat, au créancier poursuivant et son avocat, les débiteurs saisis et leurs avocats et le créancier inscrit et son avocat,

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

Article 3 :

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

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier sous pli recommandé avec accusé de réception :

- **Au Greffe du Tribunal Judiciaire de Pontoise**, 3 rue Victor Hugo, 95300 PONTOISE,
- **Au créancier poursuivant et son avocat**, soit Le Crédit foncier de France, société anonyme, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848 ayant son siège social 19 rue des Capucines 75001 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, représenté par Me Paul BUISSON, avocat au barreau du Val d'Oise, 29 rue Pierre Butin 95300 Pontoise,
- **Aux débiteurs saisis et leurs avocats**,
- **Au créancier inscrit et son avocat**, soit Monsieur le comptable du service des impôts des particuliers d'ERMONT (SIP D'ERMONT), demeurant 421 rue Jean Richepin 95120 ERMONT, poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité à cette adresse, représenté par Me Séverine GALLAS LE GAL, avocate au barreau du Val d'Oise, 22 rue Victor Hugo 95300 Pontoise,
- **A l'adjudicataire évincé et son avocat**, soit la S.C.I DE BOISGEOFFROY, société civile immobilière dont le siège social est situé Résidence le Parc de Vignolle, 55 boulevard de Charonne, bâtiment les Doukas, 75011 Paris, immatriculé au RCS de PARIS sous le numéro 321 906 042, représenté par Me Marie-Yvonne LAFAIX-GUYODO, avocat au barreau du Val d'Oise, 13 Quai Bucherelle 95300 Pontoise.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie d'Eaubonne.

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 Pontoise. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en Outre-Mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

La présente décision peut également, dans ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, 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 Pontoise. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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

Fait à Paris, le 05/05/2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

