



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Economie.

Service des Affaires foncières

LT

DECISION DU MAIRE

Objet : Exercice du droit de préemption urbain portant sur le lot 9, dépendant de la copropriété cadastrée section AX n°285, correspondant à un local commercial sis 16 rue Albert Thomas à Champigny-sur-Marne.

Le Maire de Champigny-sur-Marne ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2122-22,

Vu le Code de l'urbanisme et ses articles L 210-1 et suivants, L 211-2, L. 211-5, L. 213-1 et suivants + L. 300-1 relatifs au droit de préemption urbain, aux Zones d'Aménagement Différé et aux Périmètres Provisoires,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Paris Est Marne & Bois approuvé par délibération du conseil de territoire le 12 décembre 2023,

Vu le classement du bien en zone UA du PLUI, en tant que zone urbaine de centralités,

Vu la loi n°2017-86 en date du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la Citoyenneté ayant transféré de plein droit aux Etablissements Publics Territoriaux (EPT) la compétence en matière de droit de préemption urbain (DPU),

Vu la délibération n°17-132 du Conseil de territoire Paris Est Marne & Bois en date du 18 décembre 2017, instituant un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures du territoire de la commune de Champigny-sur-Marne et déléguant à la commune ce droit dans les secteurs à potentiel de développement,

Vu la délibération n°2018-001 du Conseil municipal en date du 12 février 2018 acceptant la délégation du droit de préemption renforcé par le Conseil du territoire Paris Est Marne & Bois,

Vu la délibération n°2020-132 du Conseil municipal en date du 18 novembre 2020 de Champigny-sur-Marne portant délégation à Monsieur le Maire, d'exercer, au nom de la Commune, les droits de préemption en application de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner, déposée en Mairie le 21 novembre 2024, portant sur le lot 9 dépendant de la copropriété cadastrée section AX n°285 correspondant à un local commercial sis 16 rue Albert Thomas à Champigny-sur-Marne, appartenant à Madame GIRAUD Marie-Christine, moyennant le prix total de 220 000 € ainsi que 14 000 € d'honoraires d'agence,

Vu la demande de pièces complémentaires envoyée au vendeur et à leur notaire en date du 17 janvier 2025 et la réception des pièces le 24 janvier 2024,



Vu la demande de visite envoyée aux vendeurs et à leur notaire en date du 17 janvier 2024 et la visite effectuée le 4 février 2025 comme en atteste le procès-verbal signé le même jour,

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction des Finances Publiques du Val-de-Marne en date du 4 février 2025.

Considérant ce qui suit :

La volonté de la Ville est de dynamiser et revitaliser le cœur de Ville afin de répondre aux enjeux de préservation et de valorisation du tissu économique local, tout en renforçant l'attractivité du centre-ville. C'est pourquoi la collectivité s'est engagée dans un projet d'aménagement global dont les objectifs sont :

- Renforcer l'attractivité du centre urbain de Champigny-sur-Marne et répondre aux besoins de la population locale
- Créer des espaces de convivialité et de restauration ainsi que des espaces extérieurs
- Améliorer la qualité des espaces publics et piétons
- Développer une dynamique fédérative avec l'accueil d'évènements

L'enjeu est de renforcer l'attractivité du centre-ville, pour les habitants et les passants, grâce à de nouveaux commerces de qualité venant constituer une véritable vitrine au cœur du centre-ville, directement connectée à la polarité commerciale de la RD4 qui compose le parcours marchand.

Dans ce cadre, le local commercial objet de la DIA est situé directement sur la Place du Marché et jouit d'un emplacement stratégique au cœur de notre Ville pour un commerce diversifié, aujourd'hui absent sur la Commune. Il offre un potentiel considérable pour contribuer à la diversification du tissu commercial de ce secteur.

Le bien permettrait d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, qui est l'un des objectifs des actions ou opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme.

DECIDE :

ARTICLE 1 : D'EXERCER au nom de la Commune de Champigny-sur-Marne le droit de préemption urbain, pour les causes susmentionnées du lot 9, correspondant à un local commercial, édifié sur la parcelle cadastrée section AX n°285 d'une superficie totale de 1253 m² sis 16 rue Albert Thomas à Champigny-sur-Marne, en vue de dynamiser et revitaliser le cœur de Ville.

ARTICLE 2 : D'EXERCER au nom de la Commune de Champigny-sur-Marne le droit de préemption urbain, pour les causes susmentionnées au prix de 185 000 € (cent quatre-vingt-cinq mille euros) pour le bien correspondant au lot 9, dépendant de la copropriété cadastrée section AX n°285, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, auquel s'ajoute 14 000 € (quatorze mille euros) TTC d'honoraires d'agence.

ARTICLE 3 : D'INDIQUER que le prix indiqué à l'article 2 s'applique dans le cadre d'un bien libre de toute location.

ARTICLE 4 : D'INFORMER que le vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre pour notifier à la commune de Champigny-sur-Marne :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de la devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L213-14 et R213-12 du Code de l'urbanisme ;

- Soit son maintien du prix figurant dans la demande d'acquisition de la commune saisis en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire ;
- Soit son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera le dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner.

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

ARTICLE 5 : DE RAPPELER au vendeur l'article L.213-9 du Code de l'urbanisme : « lorsque le titulaire du Droit de Préemption lui a notifié son intention d'acquérir le bien dans les conditions fixées par les articles L. 211-5 ou L. 212-3, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou occupants de bonne foi du bien et de les faire connaître à ce titulaire ».

ARTICLE 6 : DE DESIGNER l'étude Nogent Paris Est notaires – 78, Grande rue Charles-de-Gaulle 94132 Nogent-sur-Marne pour l'établissement de l'acte authentique.

ARTICLE 7 : D'INDIQUER que la dépense correspondant à l'acquisition et aux frais d'acte sera inscrite au budget de l'exercice en cours.

ARTICLE 8 : DE PRECISER que la directrice générale des services de la mairie est chargée de l'exécution de la présente décision et notamment de faire procéder à sa publication.

ARTICLE 9 : D'INDIQUER que l'ampliation de la présente décision sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne
- Madame GIRAUD Marie-Christine
- Monsieur MLAYEH Ahmed
- SAS NOTAIRES PARIS - BORDS DE MARNE
- Madame la Directrice Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne

Fait à Champigny-sur-Marne le **24 FEV. 2025**



Monsieur Laurent JEANNE

Maire de Champigny-sur-Marne
Conseiller régional d'Ile-de-France

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification aux intéressés ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'état. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr