



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

DEC 25 - 244
Accusé de réception en préfecture
094-219400479-20250220-DEC25-244-RR
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Economie.
Service des Affaires foncières
CM

DECISION DU MAIRE

Objet: Exercice du droit de préemption portant sur les lots n°2, 4 et 7 de la copropriété cadastrée section AD n°186 et 190 sis 97-99 boulevard Gabriel Péri à Champigny-sur-Marne appartenant à la SCI VV IMMOBILIER.

Le Maire de Champigny-sur-Marne ;

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

Vu les articles R.213-5 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs au droit de préemption urbain, aux Zones d'Aménagement Différé et aux Périmètres Provisoires,

Vu l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme,

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 UP du PLUI, en tant que zone pavillonnaire ;

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 l'arrêté n°ARR25-033 en date du 6 février 2025 portant délégation de signature du 16 au 21 février 2025 inclus à Madame Aurore THIROUX, 1^{ère} adjointe au maire, en raison de l'absence de Monsieur Laurent JEANNE, maire en exercice,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner, déposée en Mairie le 24 octobre 2024, portant sur les lots n°2, 4 et 7 de la copropriété cadastrée section AD n°186 et 190 sis 97-99 boulevard Gabriel Péri à Champigny-sur-Marne, appartenant à la SCI VV IMMOBILIER, moyennant le prix total de 864 000 € auquel s'ajoute 72 576 € de commission à la charge de l'acquéreur,

Vu la demande de pièces complémentaires signifiée en date du 23 décembre 2024 et à la réception des pièces le 24 janvier 2025,

Vu la demande de visite signifiée en date du 23 décembre 2024 et la visite effectuée le 21 janvier 2025,

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances publiques du Val-de-Marne en date 18 février 2025.

Considérant ce qui suit :

La Société des Grands Projets et la Commune mènent une réflexion conjointe pour la transformation du secteur de la future garde de Champigny-Centre une fois les travaux finalisés afin d'améliorer la qualité de vie des habitants tout en répondant aux défis contemporains de mobilité et d'urbanisation durable.

Le bien objet de la DIA est à proximité immédiate du chantier du Grand Paris Express et donc au cœur de l'étude urbaine en cours. Sa localisation constitue un enjeu stratégique pour la recomposition urbaine du secteur. L'acquisition de ce bien répond à un objectif d'intérêt général en garantissant une maîtrise foncière nécessaire à la transformation qualitative du quartier

DECIDE :

ARTICLE 1 : D'EXERCER son droit de préemption à l'occasion de la mise en vente par la SCI VV IMMOBILIER des lots n°2, 4 et 7 de la copropriété cadastrée section AD n°186 et 190 sis 97-99 boulevard Gabriel Péri à Champigny-sur-Marne, en vue d'une emprise de chantier plus importante ainsi qu'un futur réaménagement du secteur.

ARTICLE 2 : DE PROPOSER à la SCI VV IMMOBILIER le prix de 364 410 € (trois cent soixante-quatre mille quatre cent dix euros) auquel s'ajoute 72 576 € de commission à la charge de l'acquéreur pour son bien, objet de la déclaration d'intention d'aliéner.

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 la SCI VV IMMOBILIER qu'elle 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, la commune saisira 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 à la SCI VV IMMOBILIER l'article L.213-9 du Code de l'urbanisme : « lorsque le titulaire du Droit de Prémption 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 :

- Madame la Préfète du Val-de-Marne
- SCI VV IMMOBILIER
- SCI D-A-E INVEST représenté par Monsieur Eric DELBART
- SAS NOTAIRES PARIS - BORDS DE MARNE
- Madame la Directrice Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne

Fait à Champigny-sur-Marne le 20 FEV. 2025

Pour le MAIRE

La Première Adjointe
Aurore THIROUX



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