

DECISION N°2022.08.112D

Objet : Exercice du droit de préemption : Maintien, extension ou accueil des activités économiques dans le cadre du dispositif national Action Cœur de Ville

VU le Code général des collectivités territoriales notamment ses articles L. 2122-21 et L. 2122-22,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants et L.300-1,

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2.00 du 17 juillet 2020 octroyant les délégations prévues à l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

VU l'arrêté municipal n°2022.07.735A du 25 juillet 2022 portant délégation de fonction et de signature à Monsieur Laurent CHAUVEAU, 4^{ème} Adjoint,

VU la délibération n° 5.1/2017, en date du 14 avril 2017, du conseil communautaire, actant le transfert du droit de préemption urbain au profit de la Communauté d'agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION, instaurant le droit de préemption intercommunal sur l'ensemble des zones préexistantes de ses communes membres et déléguant à Monsieur le Président le pouvoir d'exercer le droit de préemption urbain,

VU la délibération n°4.8/2017, en date du 10 juillet 2017, du conseil communautaire, modifiant le champ d'application du droit de préemption urbain intercommunal,

VU la délibération n°4.9/2017, en date du 10 juillet 2017, du conseil communautaire, autorisant Monsieur le Président à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain intercommunal à une commune qui en fait la demande, dans le cadre d'une délégation ponctuelle,

VU la délibération n°1.20/2020, en date du 29 juillet 2020, du conseil communautaire octroyant les délégations prévues aux articles L. 5211-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales et notamment, autorisant Monsieur le Président à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain intercommunal à une commune qui en fait la demande, dans le cadre d'une délégation ponctuelle,

VU la délibération n° 1.00 du 24 septembre 2018 du Conseil Municipal de MONTELMAR, approuvant la Convention Cadre Pluriannuelle – Action Cœur de Ville – Ville de Montélimar,

VU la délibération n° 1.1/2018 du 24 septembre 2018 du Conseil Communautaire, approuvant la Convention Cadre Pluriannuelle – Action Cœur de Ville – Ville de Montélimar,

VU la Convention Cadre Pluriannuelle, dans le cadre du dispositif national Action Cœur de Ville, du 25 octobre 2018, signée entre la Commune de MONTELMAR, la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, le groupe Action Logement, le Conseil Départemental de la Drôme ainsi que EPORA, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Drôme,

VU l'avenant n°1 à la Convention Cadre, approuvé par délibérations du Conseil municipal en date du 25 mars 2021 et du Conseil communautaire en date du 28 avril 2021, permettant de rentrer dans la phase opérationnelle,

VU l'arrêté préfectoral n°26-2020-01-14-007 du 14 janvier 2020 portant homologation de la Convention Cadre Action Cœur de Ville en Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire de la Ville de MONTELMAR,

VU l'étude réalisée par AID en partenariat avec la CCI et la CMA dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif FISAC ainsi que le dossier de candidature,

Vu la délibération n°2.22 du 30 juillet 2020 du Conseil Municipal de Montélimar approuvant la convention cadre de l'Opération Collective en milieu urbain (Action Cœur de Ville) au titre du FISAC, visant à renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville,

VU la délibération n° 4.01 du 27 juin 2022 du Conseil Municipal de MONTELIMAR, approuvant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et instaurant un droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les fonds artisanaux,

VU la déclaration d'intention d'aliéner DIA 026198 22M0335, déposée le 27 mai 2022, en mairie de MONTELIMAR, par Maître Laetitia REBOUX-PAGET, Notaire, sis 5 rue Masséna, 06110 LE CANNET, faisant part de la volonté SAS BYSANCY, de vendre les lots 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11 et 12 de l'immeuble soumis au droit de préemption urbain situé 64 rue Pierre Julien, et cadastré AV 1373, d'une superficie de 410 m², transmise à la Communauté d'Agglomération,

VU la demande de la commune de MONTELIMAR en date du 9 août 2022, sollicitant la délégation du droit de préemption à son profit à l'occasion de cette aliénation,

VU la décision n°2022.08.127D du 12 août 2022 par laquelle le Président de la Communauté d'Agglomération a délégué à la commune de MONTELIMAR le droit de préemption urbain,

VU la demande de visite du bien, en date du 11 juillet 2022, adressée à la SAS BYSANCY,

VU la visite du bien en date du 20 juillet 2022,

CONSIDERANT que le bien est soumis au droit de préemption urbain,

CONSIDERANT l'engagement des collectivités dans une stratégie foncière et une politique de reconquête du centre-ville de Montélimar,

CONSIDERANT que MONTELIMAR a été retenue dans le programme national « Action Cœur de Ville et a signé une Convention Cadre Pluriannuelle – Action Cœur de Ville – en date du 25 octobre 2018 dont les différents axes visent la réhabilitation et restructuration du bâti pour une offre attractive de l'habitat en centre-ville, un développement économique et commercial équilibré, un développement de l'accessibilité, la mobilité et les connexions, la mise en valeur des formes urbaines, de l'espace public et du patrimoine ainsi que l'accès aux équipements et aux services publics,

CONSIDERANT l'axe 2 de la Convention Cadre : « Favoriser un développement économique et commercial équilibré »,

CONSIDERANT l'avenant 1 à la convention cadre « Action Cœur de Ville » permettant de rentrer dans la phase opérationnelle,

CONSIDERANT l'Action 4 issue de l'avenant, qui prévoit la « redynamisation commerciale du centre ancien », avec une stratégie offensive pour le maintien et le développement des activités commerciales,

CONSIDERANT les forts besoins d'évolution, d'agilité et d'adaptabilité des surfaces commerciales pour tenir compte des évolutions sociétales, économiques et sanitaires,

CONSIDERANT l'étude réalisée par AID en partenariat avec la CCI et la CMA dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif FISAC et du dossier de candidature à la suite duquel la commune de Montélimar a été retenue,

CONSIDERANT les axes stratégiques d'intervention et notamment l'axe 1 qui prévoit d'« adapter l'immobilier commercial » en offrant la possibilité à la Ville de Montélimar de maîtriser une partie de son immobilier commercial. Cet axe constitue l'intervention pivot préalable à toute politique locale en faveur du commerce, de l'artisanat et des

services : une véritable stratégie d'intervention sur l'immobilier commercial est d'ailleurs actuellement menée dans le cadre du projet Action Cœur de Ville, avec entre autres l'instauration du droit de préemption commercial, afin d'ajuster et d'adapter l'immobilier commercial disponible aux besoins du commerce de demain,

CONSIDERANT la Fiche Action 1 du dossier de candidature « Acquisitions foncières et immobilières ciblées visant à créer une pépinière commerciale, commerce éphémère et boutiques à l'essai », portées par le financement Action Cœur de Ville prévoyant l'acquisition de biens immobiliers et leur éventuel remembrement mais également la rénovation et la modernisation des locaux.

CONSIDERANT la localisation déterminante de cet immeuble, dans un des quatre secteurs stratégiques (îlot Centre –Sud dit îlot Vert) au sein de l'Opération de Revitalisation du Territoire et plus particulièrement au niveau de la rue principale Pierre Julien, en face d'un ténement, de quatre immeubles, qui doit faire l'objet d'une action de requalification forte de la Ville à la fois en termes de logements et d'activités commerciales,

CONSIDERANT la nécessité de maîtriser la réhabilitation et l'adaptabilité des locaux commerciaux vacants aux actuels enjeux, en ce lieu stratégique,

CONSIDERANT la grande surface de ce bien qu'il convient de pérenniser car elle est extrêmement rare en centre-ancien et qu'elle répond aux exigences de nouvelles enseignes en termes de superficie,

CONSIDERANT que cet immeuble s'inscrit dans un projet plus global décliné dans le programme « Action Cœur de Ville » en vue de la redynamisation commerciale du centre ancien,

CONSIDERANT que l'acquisition de cet immeuble s'inscrit dans le cadre des articles L. 210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme, du programme national « Action Cœur de Ville », de la Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire, de la stratégie foncière mise en place,

CONSIDERANT que la délégation du droit de préemption urbain, pour le projet de la commune de MONTE LIMAR, s'exerce dans le cadre de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT qu'il est opportun d'exercer le droit de préemption urbain en vue de permettre un projet urbain s'inscrivant dans la politique Action Cœur de Ville,

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 580 000 € (Cinq cent quatre-vingt mille euros) auxquels s'ajoutent 34 800 € (Trente-quatre mille huit cents euros) de commissions à la charge de l'acquéreur, aux conditions mentionnées dans la DIA,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :

Par déclaration d'intention d'aliéner DIA 026198 22M0335, déposée le 27 mai 2022, en mairie de MONTE LIMAR, Maître Laetitia REBOUX-PAGET, Notaire, sis 5 rue Masséna, 06110 LE CANNET, a fait part de la volonté de la SAS BYSANCY, de vendre les lots 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11 et 12 de l'immeuble soumis au droit de préemption urbain situé 64 rue Pierre Julien, et cadastré AV 1373, d'une superficie de 410 m²,

Le MAIRE de MONTELIMAR,

DECIDE :

ARTICLE 1 : D'exercer le droit de préemption qui lui est ouvert par les articles L. 210-1 et suivants, L. 213-3 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme, à la suite de la délégation de ce droit par le Président de la Communauté d'Agglomération, en vue de,

ARTICLE 2 : D'offrir, conformément à l'article L. 213-8 du Code de l'urbanisme, d'acquérir l'immeuble susmentionné au prix porté dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit 580 000 € (Cinq cent quatre-vingt mille euros) auxquels s'ajoutent 34 800 € (Trente-quatre mille huit cents euros) de commissions à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 3 : Un acte constatant le transfert de propriété entre le vendeur et la Commune de MONTELIMAR sera dressé dans un délai de trois mois à compter de l'accord sur le prix par les parties, conformément aux dispositions de l'article R.213-12 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à Montélimar, le 16 août 2022
Le Maire,



Pour Le Maire,
L'Adjoint délégué

Marie-Christine MAGNANON

Copie à : Services fiscaux - Grenoble, SAS BYZANCY (venderesse) en LRAR, GROUPE RL (acquéreur) en LRAR

TRANSMISSION :

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Toute personne qui désire contester la présente décision peut saisir le tribunal administratif d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification Elle peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Elle peut aussi dans le même délai, demander au représentant de l'Etat dans le département de déférer au tribunal administratif la présente décision.

Ministère chargé
de l'urbanisme

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme



N° 10072*02

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Déclaration d'intention
d'aliéner un bien (1)Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2)) Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3)) Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4)) Demande d'acquisition
d'un bien (1)Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2) Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3) **Cadre réservé à l'administration**

Date de réception

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²**A. Propriétaire(s)****Personne physique**

Nom, prénom

Profession (facultatif) (5)

Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

BYZANCY

Société par actions simplifiée

 Direction de l'Urbanisme
 Et de l'Environnement
 Arrivé le

27 MAI 2022

Adresse ou siège social (6)

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

40 boulevard du Roi René

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

13100

Localité

AIX-EN-PROVENCE (13100)

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

B. Situation du bien (8)**Adresse précise du bien**

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

64 Rue Pierre Julien

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

26200

Localité

MONTELMAR

Superficie totale du bien

00ha 04a 10ca

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
AV	1373	64 RUE PIERRE JULIEN	00 ha 04 a 10 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI NON **C. Désignation du bien**Immeuble Non bâti Bâti sur terrain propre Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire Occupation du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

DIA 22 M0335 UA

Bâtiments vendus en totalité (9)

Surface construite au sol (m²)

Surface utile ou habitable (m²)

Nombre de Niveaux :

Appartements :

Autres locaux :

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable		Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans	<input checked="" type="checkbox"/>
				VOIR ANNEXE				Moins de 4 ans
						Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans	<input checked="" type="checkbox"/>
							Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature

Nombre

Numéro des parts

D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser) : :

Occupation

par le(s) propriétaire(s) par un (des) locataire(s) sans occupant autre (préciser) : :

Le cas échéant, joindre un état locatif

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens OUI NON En attente de l'EHF pour vérification

Préciser la nature

Indiquer si rente viagère antérieure :

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres)

CINQ CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (580 000,00 EUR)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier € Cheptel € Récoltes € Autres €

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique à terme (préciser)

si commission, montant : 34 800,00 € TTC HT A la charge de : Acquéreur vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Evaluation de la contrepartie

Rente viagère

Montant annuel Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Echange

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la souffe le cas échéant

Propriétaires contre-échangistes

Apport en société

Bénéficiaire

Estimation du bien apporté

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain

Estimation des locaux à remettre

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

2 - Adjudication (13)

Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication

Montant de la mise à prix

€

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquiesceur disposé à acquiesce les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquiesceur (15) GROUPE RL

Profession (facultatif)

Adresse

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

34 avenue des Champs Elysées

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

75008

Localité

PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquiesceur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

A LE CANNET

Le 23 mai 2022



H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire

Nom, prénom

Maître Laetitia REBOUX-PAGET

Qualité

Adresse

N° voie

5

Extension

Type de voie

Nom de voie

Rue Masséna

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

06110

Localité

LE CANNET

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :

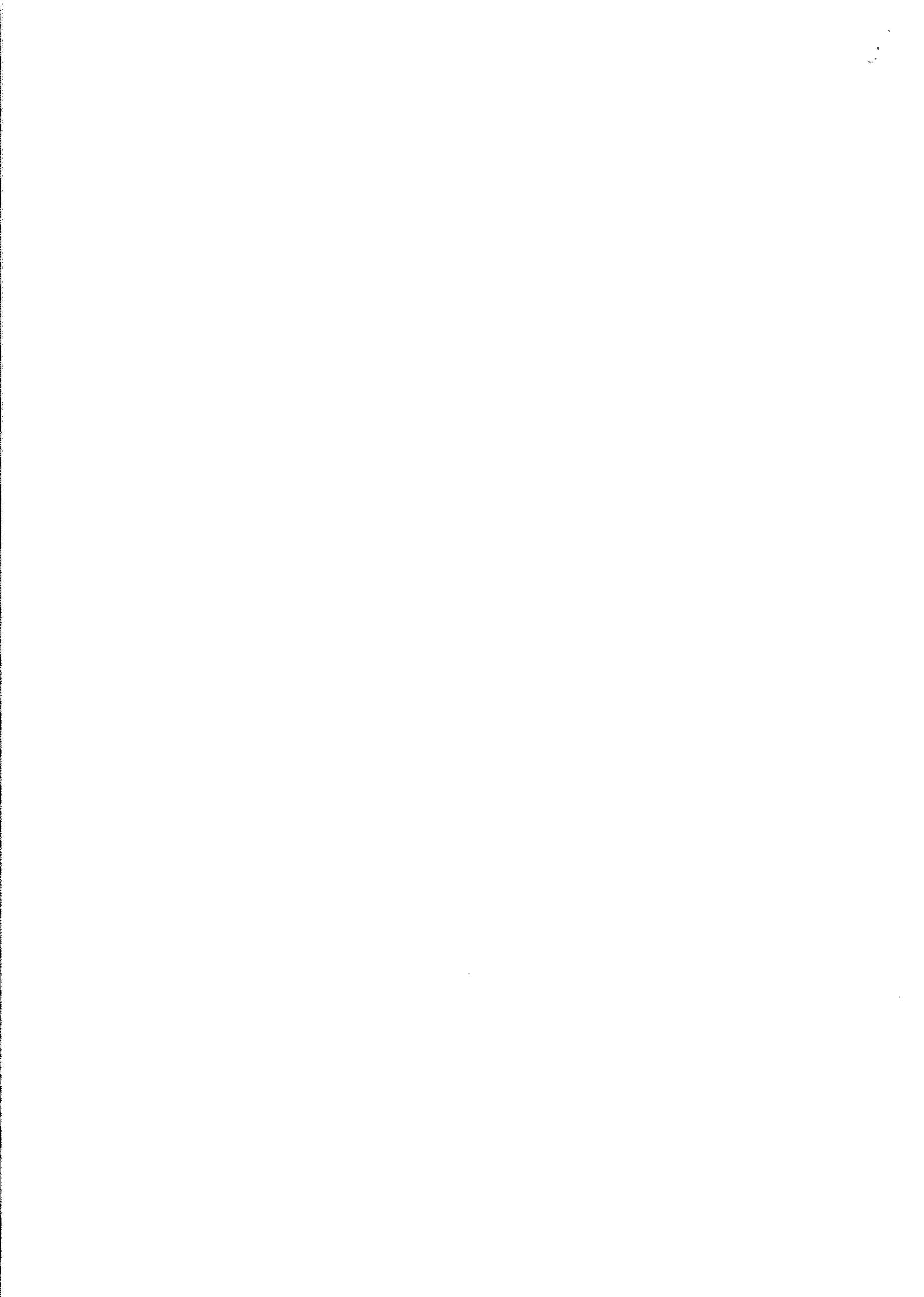
Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

J. Observations

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :



ANNEXE : BIEN

Dans un ensemble immobilier situé à MONTELIMAR (DRÔME) 26200 64 Rue Pierre Julien.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	1373	64 RUE PIERRE JULIEN	00 ha 04 a 10 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro deux (2)

Petit couloir et local commercial

Et les trente et un /dix millièmes (31 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois (3)

Un local commercial avec accès sur la cour

Et les trente millièmes (30 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4)

Un local commercial recouvert d'une toiture-terrasse et lanterneau en plafond avec accès sur la cour

Et les quarante-neuf millièmes (49 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5)

Un local commercial comprenant trois pièces communiquant entre elles, recouvert d'une toiture et auquel on accède par le lot numéro 4

Et les quarante millièmes (40 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro six (6)

Une pièce avec accès par la cour, située au NordEst du tènement, à usage commercial

Et les douze millièmes (12 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro sept (7)

Une pièce avec accès par la cour, située au Nord Est du tènement, à usage commercial

Et les seize millièmes (16 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro huit (8)

Un WC situé au Sud Est de la cour

Et les un ième (1 /0 ème) des parties communes générales.

Lot numéro onze (11)

Un local commercial comprenant trois pièces avec façades et deux entrées par la rue Pierre Julien

Et les cent un millièmes (101 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro douze (12)

Un local commercial comprenant deux pièces, auquel on accède par le lot numéro 11

Et les quarante-trois millièmes (43 /1000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le PROMETTANT déclare que les lots ci-dessus ont été réunis par un précédent propriétaire, pour ne former qu'un seul local contenant magasin, dégagement, deux réserves, salle de repos et WC, et qu'il ne détient ni autorisation du syndicat des copropriétaires, ni autorisation administrative.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est, ainsi qu'il résulte d'une attestation annexée établie par la société DPRO, située à MONTELIMAR (26), 17 rue des Bleuets le 5 novembre 2020, de :

- 223,20 M² pour les lots numéro DEUX (2), numéro TROIS (3), numéro QUATRE (4), numéro CINQ (5), numéro SIX (6), numéro SEPT (7), numéro HUIT (8), numéro ONZE (11) et numéro DOUZE (12) réunis.

