

HÔTEL DE VILLE

Urbanisme & Développement Economique

Tél. : 01 69 49 77 41 / Fax : 01 69 48 99 55

N/Réf. : NDA/LDC/AM

N° : 09.05.15/70

**DECISION N°2009/97**

OBJET : Décision d'exercice du droit de préemption urbain renforcé sur la propriété privée partielle sise à YERRES, 46 Avenue de l'Abbaye, cadastrée section AH parcelle N°162.

Le Député Maire de la Commune d'YERRES,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.2122-22 et L.2122-23,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains,

VU la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat,

VU la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 relative à l'Engagement national pour le logement,

VU la circulaire n°2001-3 du 18 janvier 2001 portant présentation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains et les premières directives d'application,

VU la circulaire n°2003-48 du 31 juillet 2003 portant présentation de la loi « urbanisme et habitat » et les premières directives d'application,

VU la circulaire n°2003-3 du 21 janvier 2003 relative aux orientations dans la mise en œuvre de la loi SRU,

VU les délibérations du Conseil Municipal des 28 juin 2001, 24 janvier 2002 et 27 juin 2002 modifiant et complétant la délégation de pouvoirs accordée au Maire, respectivement en matière de droit de préemption, de passation de marchés publics et de réalisation d'emprunts,

VU les articles L.210-1, L.211-1 et suivants, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants, R.213-21 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatifs à l'exercice du Droit de Préemption Urbain,

VU les articles L.221-1, L.221-2 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme relatifs aux réserves foncières et à l'aménagement foncier,

60, rue Charles de Gaulle

91335 YERRES Cedex

Tél. : 01 69 49 76 00

Fax : 01 69 48 63 98

VU le Plan d'Occupation des Sols de la Ville d'YERRES, approuvé par délibération du Conseil Municipal N°98/06/352 du 23 juin 1998, modifié à six reprises par délibérations



N°99/06/545 du 2 juin 1999, N°2001/09/155 du 10 septembre 2001, N°2004/03/666 du 4 mars 2004, N°2004/10/780 du 11 octobre 2004, N°2005/12/988 du 15 décembre 2007, N°2007/12/1319 du 18 décembre 2007 et ayant fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée par délibération N°2007/12/1320 du 18 décembre 2007,

VU la délibération du Conseil Municipal N°99/03/498 du 25 mars 1999, instituant le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) ou urbanisables (NA) de la Commune,

VU la délibération du Conseil Municipal N°2002/02/302 du 15 février 2002, instaurant une zone de Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le secteur du centre ville,

VU la délibération du Conseil Municipal N°2003/05/539 du 26 mai 2003, exécutoire le 13 juin 2003, instaurant l'extension de l'application du Droit de Préemption Urbain Renforcé à toutes les zones du territoire communal classées au Plan d'Occupation des Sols en zones U et NA,

VU la délibération du Conseil Municipal N°2003/12/616 du 4 décembre 2003, instaurant l'extension de l'application du Droit de Préemption Urbain Renforcé aux zones du territoire communal classées au Plan d'Occupation des Sols en zones UA, UC, UD, UE, UG, UH, UI, UK, UL et NA, et dans un rayon de 300 mètres du secteur de la Gare,

VU la délibération du Conseil Municipal N°2003/06/550 du 18 juin 2003, approuvant la constitution de la Société Anonyme d'Economie Mixte (SAEM) Locale de Logement « Habiter à Yerres » ayant pour objet social de réaliser les opérations telles que la gestion locative du patrimoine immobilier, toute transaction immobilière (achat, vente, construction) et sa gestion, ainsi que toute action connexe ou complémentaire à cet objet,

VU la délibération du Conseil Municipal du 4 mars 2004, approuvant la convention avec la SAEM pour la gestion de logements communaux,

VU la délibération du Conseil Municipal du 7 avril 2008 portant délégation au Maire pour traiter certaines affaires de gestion courante visées à l'article L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 2008 complétant la délégation de pouvoirs accordée au Maire en matière de droit de préemption,

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.) établie le 19 mars 2009 par Maître Albert-Paul BENSOUSSAN, 1 Avenue de la Mairie BP 63 à VILLECRESNES (94440), reçue en Mairie le 23 mars 2009, enregistrée sous le numéro DA 91 691 09 10116, portant la vente du bien privé cadastré AH 162, sis 46 Avenue de l'Abbaye à Yerres, aux conditions suivantes :

- ☞ Propriétaire : Personne morale. *Dénomination* : « SERVICES SOCIAUX ET CULTURELS EUROPEENS DU RABI M.M. SCHNEERSON DE LUBAVITCH ». *Forme juridique* : Association loi du 1^{er} juillet 1901. *Nom du représentant et siège social* : Monsieur Yossie GORODETSKY, Vice Président, 8 Rue Meslay 75003 PARIS.
- ☞ Situation du bien : 46 Avenue de l'Abbaye 91330 YERRES. *Références cadastrales* : section AH parcelle N°162, d'une superficie totale de 1 836 m².

- ☞ Désignation du bien : Immeuble bâti sur terrain propre. Locaux dans un bâtiment en copropriété. Bâtiment achevé depuis plus de dix ans. Règlement de copropriété publié aux hypothèques depuis moins de dix ans. (Descriptif joint à la DIA, ci-après détaillé)*
- ☞ Usage et occupation : *Usage* : habitation. *Autre usage* : bibliothèque et salle polyvalente. *Occupation* : occupants sans titre.
- ☞ Droits réels ou personnels grevant les biens : oui. Convention conclue entre le vendeur et l'Etat en application de l'article L.351-2 (3^{ème}) du Code de la Construction et de l'Habitation.
- ☞ Modalités de la cession : *Vente amiable* : HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (840 000 €). *Paiement* : comptant à la signature de l'acte authentique.
- ☞ Acquéreur : Monsieur SALA Lionel. *Adresse* : 22 Rue de Chassagnole 93260 LES LILAS.
- ☞ Si le signataire n'est pas le propriétaire, notification des décisions du titulaire du droit de préemption : Maître Albert-Paul BENSOUSSAN, Notaire. *Adresse* : 1 Avenue de la Mairie 94440 VILLECRESNES.

* Descriptif joint à la Déclaration d'Intention d'Aliéner, Cf. « description des lots » :

N° de lot	Bâtiment	Etage	Quote-part parties communes	Nature et surface utile et habitable
1	Principal	Rez-de-chaussée	5 / 1 000	Cave
2		Rez-de-chaussée	5 / 1 000	Cave
3		Rez-de-chaussée	5 / 1 000	Cave
4		Rez-de-chaussée	5 / 1 000	Cave
5		Rez-de-chaussée	10 / 1 000	2 pièces 22,56 m ²
6		Rez-de-chaussée	5 / 1 000	2 pièces 18,96 m ²
7		Rez-de-chaussée	13 / 1 000	Local bibliothèque 20,62 m ²
8		Rez-de-chaussée	52 / 1 000	Salle polyvalente 124,25 m ²
9		1 ^{er} étage	80 / 1 000	Ensemble de 6 studios 162,63 m ²
10		1 ^{er} étage	25 / 1 000	Studio 33,31 m ²
11		1 ^{er} étage	35 / 1 000	Studio 69,31 m ²
14		Combles	160 / 1 000	Logement 105,82 m ²

VU le prix de vente porté dans la D.I.A., convenu entre les deux parties (*vendeur et acquéreur*), pour un montant de HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (840 000 Euros),

VU l'Avis du Directeur des Services Fiscaux en date du 5 mai 2009,

CONSIDERANT que, grâce à l'instauration du Droit de Préemption Urbain, la Commune dispose de la faculté d'acquérir par priorité des biens mis en vente, en vue de réaliser l'une des actions ou opérations répondant aux objectifs d'intérêt général définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT la crise générale du logement locatif dans le Val d'Yerres, et la nécessité subséquente de répondre aux besoins propres de la population yerroise, directement touchée par cette pénurie de logements,

CONSIDERANT le nombre toujours croissant de demandes de logements locatifs faites à la Ville, pour lesquelles il y a lieu de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat en développant notamment l'offre de logement social destiné aux personnes et aux familles répondant aux critères d'obtention,

CONSIDERANT qu'en raison de ses caractéristiques, ledit bien immobilier, une fois acquis par la Commune, devrait permettre d'apporter une première réponse à la pénurie de logements sociaux,

CONSIDERANT que cette acquisition vise à en augmenter le nombre, celui-ci n'atteignant pas encore le quota fixé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (20%),

CONSIDERANT qu'elle permet également d'assurer la mixité sociale au sein d'un secteur à dominante pavillonnaire,

CONSIDERANT que l'offre communale d'acquisition est conforme à la capacité financière de la SAEM « Habiter à Yerres » et permet à la Commune, dans l'intérêt de la collectivité, de se soustraire au paiement de la taxe annuelle pour non réalisation de logements sociaux,

CONSIDERANT que, pour une gestion dynamique du patrimoine immobilier communal, et conformément à la politique volontariste de la Ville d'YERRES en matière d'habitat social, il y a lieu dès lors d'exercer le droit de préemption urbain renforcé sur ladite propriété pour y réaliser des logements sociaux,

DECIDE

Article 1^{er} : La Commune d'YERRES décide d'exercer son droit de préemption urbain, au profit de la Société Anonyme d'Economie Mixte (SAEM) Locale de Logement « Habiter à Yerres », sur la propriété privée partielle sise à YERRES, 46 Avenue de l'Abbaye. Cadastree AH 162, la parcelle d'une contenance de 1 836 m² supporte un immeuble divisé en logements, bibliothèque, salle polyvalente et caves.

Article 2 : La Commune d'YERRES entend acquérir l'ensemble immobilier partiel susvisé, libre d'occupation, au prix principal de QUATRE CENT VINGT MILLE EUROS (420 000 Euros) hors droits de mutation.

Article 3 : La propriété du bien ainsi acquis est conforme à la politique volontariste communale en matière d'habitat social, et permet de répondre en partie aux besoins de la population yerroise.

Article 4 : Conformément à l'article R.213-10 du Code de l'Urbanisme, le Notaire mandataire du vendeur dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la présente notification, pour faire connaître à la Ville :

- ☞ soit son accord sur l'offre de prix proposé par la Commune. Dans ce cas, un acte authentique sera dressé dans les trois mois suivant la réponse du notaire. Le paiement du bien interviendra dans les six mois à compter de la même date (Code de l'Urbanisme, art. R.213-12 et L.213-14) ;
- ☞ soit sa décision de maintenir le prix fixé dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner. Dans ce cas, la Commune informe de son intention de faire fixer le prix du bien par le Juge de l'Expropriation ;

soit sa renonciation à l'aliénation du bien. Dans ce cas, le défaut de réponse de la part du notaire est considéré comme une renonciation. La vente ne peut être alors réalisée sous peine de nullité, conformément à l'article L.213-2 du Code de l'Urbanisme.

Le silence du propriétaire, ou de son mandataire, pendant le délai de deux mois ci-dessus indiqué, équivaudra à une renonciation d'aliéner.

Article 5 : La présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours gracieux devant l'auteur de l'acte ou d'un recours contentieux devant le Juge du Tribunal Administratif de VERSAILLES, dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Article 6 : La présente décision sera inscrite au Registre des Actes Administratifs de la Commune, et affichée en Mairie. Ampliation sera transmise :

☞ **A Monsieur le Préfet de l'Essonne :** PREFECTURE, Direction des relations avec les collectivités locales, Boulevard de France 91010 EVRY CEDEX.

☞ **Au Notaire mandataire du vendeur :** Maître Albert-Paul BENSOUSSAN, 1 Avenue de la Mairie BP 63 94440 VILLECRESNES.

☞ **Au vendeur :** Monsieur Yossie GORODETSKY demeurant, 3 Rue de la Croix Moreau 75018 PARIS.

☞ **A l'acquéreur :** Monsieur Lionel SALA demeurant 22 Rue de Chassagnole 93260 LES LILAS.

Fait à YERRES, le 18 mai 2009.



Le Député Maire,

Nicolas DUPONT-AIGNAN,
Président de la Communauté
d'Agglomération du Val d'Yerres.



Pièce jointe : D.I.A. établie le 19 mars 2009 par Maître Albert-Paul BENSOUSSAN, au 1 Avenue de la Mairie BP 63, VILLECRESNES (94440), reçue en Mairie le 23 mars 2009, enregistrée sous le N°DA 91 691 09 10116, portant la vente du bien privé sis à YERRES, 46 Avenue de l'Abbaye, cadastré AH 162. (3 pages).



Ministère
de l'Équipement,
des Transports
et du Logement

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

1/2

(Article A 213.1 du C.U.)

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 (4) (article L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme)

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)

Emmanuel VILLAIN / 014131

Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

A - PROPRIÉTAIRE(S)

Personne physique

NOM, prénom (nom de jeune fille s'il y a lieu) :

Nom, prénom du conjoint (s'il y a lieu) :

Personne morale

DÉNOMINATION : SERVICES SOCIAUX ET CULTURELS
EUROPÉENS DU RABBI M.M. SCHNEERSON
DE LUBAVITCH

FORME JURIDIQUE :

Association loi du 1^{er} juillet 1901

NOM, prénom et qualité du représentant : ADRESSE ou siège social (5) :

Monsieur Yossie GORODETSKY, Vice Président, siège social : 8 rue Meslay 75003 PARIS

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autre(s) co-indivisaire(s) et sa (leur) quote-part (6) :

B - SITUATION DU BIEN (7)

Commune : YERRES

Département : Essonne

Adresse précise du bien :

46 avenue de l'Abbaye

Superficie totale du bien cédé :

1836 m²

Références cadastrales de la (ou des) parcelle(s)

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
AH	162	46 avenue de l'Abbaye	0 18 36

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

oui

non

C - DÉSIGNATION DU BIEN

IMMEUBLE : non bâti

bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom et l'adresse du propriétaire du terrain :

bâti sur terrain propre

BÂTIMENTS VENDUS EN TOTALITÉ (8) :

Surface construite au sol :

m² Surface utile ou habitable

m²

Nombre de Niveaux :

appartements :

autres locaux :

LOCAUX DANS UN BÂTIMENT EN COPROPRIÉTÉ (9) :

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable
			Voir note ci-après	

Le bâtiment est achevé depuis : plus de dix ans
 moins de dix ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :

plus de dix ans
 moins de dix ans

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

DROIT SOCIAUX (10) :

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature :

Nombre :

Numéro des parts :

D - USAGE ET OCCUPATION (11)

USAGE :

habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser) bibliothèque - salle polyvalente

OCCUPATION :

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

occupants sans titre

Le cas échéant, joindre un état locatif

E – DROITS RÉELS ou PERSONNELS

Gravant les biens oui non
 Préciser la nature : Convention conclue entre le VENDEUR et l'État en application de l'article 1.351-2 (3è) du C.C.H. (dont copie jointe) indiquer si rente viagère antérieure :

F – MODALITÉ DE LA CESSION**1 – VENTE AMIABLE**

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres) : HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (840 000,00 Eur)

Modalités de paiement : comptant

- comptant à la signature de l'acte authentique : oui À terme (préciser) :

 PAIEMENT EN NATURE

Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

Évaluation de la contrepartie :

 RENTE VIAGÈRE

Montant annuel :

Montant comptant :

Bénéficiaire(s) de la rente :

 DROIT D'USAGE ET D'HABITATION : (à préciser)

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit :

 VENTE DE LA NUE-PROPRIÉTÉ : (à préciser)

ÉCHANGE : désignation des biens reçus en échange :

Montant de la soulte, le cas échéant :

Propriétaire(s) contre-échangiste(s) :

 APPORTS EN SOCIÉTÉ

Bénéficiaire :

Estimation des biens apportés :

 CESSION DE TANTIÈMES DE TERRAIN CONTRE REMISE DE LOCAUX À CONSTRUIRE

Estimation du terrain :

Estimation des locaux à remettre :

 LOCATION – ACCESSION

Estimation de l'immeuble, objet du contrat de location-accession :

2 – ADJUDICATION (12)

Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire Vente mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication :

Montant de la remise à prix :

Estimation de l'immeuble :

G – LE(S) SOUSSIGNÉ(S) DÉCLARE(NT)

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A :

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (13)

A (ont) recherché et trouvé un acquiesceur disposé à acheter les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

NOM, prénom de l'acquiesceur (14) :

ADRESSE : 22 rue de Chassagnole 93260 LES LILAS

Monsieur SALA Lionel

INDICATIONS COMPLÉMENTAIRES concernant l'opération envisagée par l'acquiesceur (facultatif) (15) :

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

À Villecresnes

le 19/03/2009

Signature(s) et cachet s'il y a lieu

II – RUBRIQUE À REMPLIR SI LA SIGNATAIRE N'EST PAS LE PROPRIÉTAIRE (16)

NOM, prénom : Albert-Paul BENSOUSSAN

ADRESSE : 1. avenue de la Mairie. 94440 Villecresnes

QUALITÉ : Notaire

I – NOTIFICATION DES DÉCISIONS DU TITULAIRE DU DROIT DE PRÉEMPTION (17)

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

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

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

CADRE RÉSERVÉ AU TITULAIRE DU DROIT DE PRÉEMPTION

BIEN : 46 avenue de l'Abbaye
SITUE : 46 avenue de l'Abbaye
91330 YERRES

Dossier : 014131

Clerc : EV

ANNEXE n° 1 - Description des lots

N° de lot	Bâtiment	étage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile et habitable
1	Principal	Rdc	5 / 1 000	Cave
2		Rdc	5 / 1 000	Cave
3		Rdc	5 / 1 000	Cave
4		Rdc	5 / 1 000	Cave
5		Rdc	10 / 1 000	2 Pièces 22,56 m2
6		Rdc	5 / 1 000	2 Pièces 18,96 m2
7		Rdc	13 / 1 000	Local bibliothèques 20,62 m2
8		Rdc	52 / 1 000	Salle polyvalente 124,25 m2
9		1er	80 / 1 000	Ensemble de six studios 162,63 m2
10		1er	25 / 1 000	Studio 33,31 m2
11		1er	35 / 1 000	Studio 69,31 m2
14		Combles	160 / 1 000	Logement 105,82 m2