

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les lots de copropriété n° 92, 102 et 1066 et les 1/531^e indivis de 42 lots¹ compris dans l'ensemble immobilier sis rue Matisse – Résidence « SOLEIL LEVANT », cadastré section EM n° 22 et 23 de la commune de NÎMES, suite à adjudication par substitution à l'adjudicataire

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1 alinéa 2, L.213-1 alinéa 6 et R.213-15 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment ses articles L 741-1 et L 741-2 ;

Vu le décret n° 2022-319 du 4 mars 2022, déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD IN) du quartier Pissevin à Nîmes, et conférant à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie la conduite de l'opération ;

Vu le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier Languedoc Roussillon modifié par le décret n° 2014-1734 du 29 décembre 2014 relatif à l'évolution de ses compétences, puis par décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF, le renommant EPF d'Occitanie, et par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 10 mars 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, portant renouvellement du mandat de la directrice générale de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Occitanie n° C 2017-88, en date du 23 octobre 2017 approuvée par le préfet de Région ce même jour, portant délégation des droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'urbanisme dont l'établissement est titulaire ou délégataire, à la directrice générale ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2005-05-34 en date du 1^{er} octobre 2005, instituant un droit de préemption renforcé sur le quartier Pissevin, en particulier les assiettes foncières des copropriétés « Soleil Levant », « Le Basque », « Le Jean Cocteau », « Le Guyenne », « Le Béarn », « Le Dôme », « le Bigorre », « Le Parc des Sports », « La Résidence des Arts », « Lou Cigaloun » ainsi que l'ensemble immobilier « L'Espero » intégrant les résidences « La Garrigado », « Li Bécarut », « Lou Piboulo », « Lou Férigoulier », et « Les Angloros I-II-III-IV » ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes en date du 7 juillet 2018, reçu en préfecture le 16 juillet 2018 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2018-04-018 en date du 07 juillet 2018, portant actualisation du droit de préemption urbain sur les zones U et AU dans le cadre de la révision du PLU, maintenant le renforcement du droit de préemption urbain sur le quartier Pissevin, tel que défini par la délibération sus visée n°2005-05-34 ;

¹ Tels que précisés dans le cadre de la présente décision

Vu la délibération du conseil municipal de Nîmes n°2022-06-033 du 5 novembre 2022, reçu en préfecture le 14 novembre 2022, approuvant la convention se rapportant à l'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD IN), du quartier Pissevin à Nîmes et déléguant le droit de préemption urbain simple et renforcé à l'EPF d'Occitanie applicable au périmètre de l'ORCOD IN, composé des parcelles cadastrales suivantes :

- section EK 225, 265
- section EL 22, 126, 127, 128
- section EM 12, 22, 23, 25, 40, 41, 45, 49
- section EO 3, 5, 21, 24, 101, 103, 108, 110, 121, 123, 124, 169, 226, 224, 233, 239, 241, 244, 247, 278 ;

Vu la déclaration du greffe du Tribunal judiciaire de Nîmes, reçue en mairie de Nîmes le 25 janvier 2024, l'informant de la vente par voie d'adjudication le 25 avril 2024, avec une mise à prix fixée à six mille euros (6 000 €) :

- Du lot de copropriété n° 92 (144 /10000^e), constituant un logement
- Du lot de copropriété n° 102 (5/10000^e), constituant une cave
- Du lot de copropriété n° 1066 (13/10000), constituant un parking
- Des 1/531^e indivis de 42 lots, à savoir les lots n°335, n°336, n°820, n°849, n°886, n°887, n°888, n°903, n°906, n° 907, n°925, n°931, n°1031, n°1032, n°1169, n°1179, n°1212, n°1230, n°1231, n°1232, n°1233, n°1262, n°1354, n°1355, n°1374, n°1375, n°1376, n°1377, n°1378, n°1379, n°1380, n°1381, n°1387, n°1388, n°1389, n°1390, n°1391, n°1392, n°1393, n°1394, n°1395, n°1396.

Ces lots « occupés par des locataires » selon la DIA dépendent d'un ensemble immobilier dénommé « SOLEIL LEVANT », sis sur les parcelles cadastrées section EM n° 22 et 23 de la commune de Nîmes ;

Vu le dire additif au cahier des conditions de la vente reçu par le greffe du tribunal judiciaire de Nîmes en date du 17 avril 2024, précisant que devait être insérée au cahier des conditions de vente la clause suivante : « Charges de copropriété impayées : les charges de copropriété impayées par le débiteur saisi à la date de l'adjudication seront à la charge exclusive de l'adjudicataire, en sus du prix d'adjudication et des frais et émoluments de vente. Le montant des charges s'élève selon décompte du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, à la somme de 18 857,24€ » ;

Vu le jugement d'adjudication du Tribunal judiciaire de Nîmes en date du 25 avril 2024 constatant l'adjudication des lots de copropriété précités au profit du syndicat de la copropriété « LE SOLEIL LEVANT » au prix principal de six mille euros (6 000 €) ;

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Gard n° 2024-30189-34282 en date du 14 mai 2024 ;

Considérant que le bien cédé fait partie de la copropriété « SOLEIL LEVANT » comprise dans le périmètre de l'opération de requalification de copropriétés dégradées déclarée d'intérêt national (ORCOD IN) par décret du conseil d'Etat du 4 mars 2022 susvisé, au sens de l'article L. 741-2 du Code de la construction et de l'habitation, mise en place sur le quartier « Pissevin » à Nîmes ;

Considérant que l'EPF d'Occitanie est chargé de conduire cette opération, au sens de l'article L. 321-1-1 du Code de l'urbanisme et a pour mission notamment d'assurer le portage des immeubles qui font l'objet de cession soit par voie amiable ou par l'exercice du droit de préemption ;

Considérant que cette intervention s'inscrit dans le cadre du « dispositif d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux, et de portage de lots de copropriété » conformément au 1° de l'article L741-1 du Code de la construction et de l'habitation, et dans la continuité des acquisitions de lots de copropriété d'ores et déjà engagées sur la copropriété « SOLEIL LEVANT » ainsi que sur d'autres copropriétés dans le cadre de l'opération de l'ORCOD-IN du quartier Pissevin;

Considérant la stratégie globale d'intervention publique dans le quartier Pissevin, et prévoyant plusieurs volets :

- La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- Un dispositif d'intervention immobilière et foncière (acquisition, travaux, portage de lots de copropriété) ;
- Un plan d'accompagnement social et sanitaire des occupants et un plan de relogement ;
- La mise en place d'un projet d'aménagement (NPNRU) corollaire à l'intervention sur les copropriétés ;
- L'accompagnement des copropriétés du quartier Pissevin par des opérations programmées de l'amélioration de l'habitat des copropriétés dégradées (OPAH CD) ;
- L'articulation des interventions de gestion urbaine de proximité ;

Considérant que l'acquisition du bien objet de l'adjudication est stratégique pour permettre l'opération de requalification de la copropriété dégradée « SOLEIL LEVANT » ;

Considérant que ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général déclaré d'intérêt national, et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme et par l'article L 741-1 du code de la construction et de l'habitation, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer, sur les lots de copropriété objets de l'adjudication, le droit de préemption urbain renforcé dont il est délégataire ;

DÉCISION 2024/82

La directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain renforcé et par substitution à l'adjudicataire, des lots de copropriété n° 92, 102 et 1066 et des 1/531^e indivis de 42 lots, à savoir les lots n°335, n°336, n°820, n°849, n°886, n°887, n°888, n°903, n°906, n° 907, n°925, n°931, n°1031, n°1032, n°1169, n°1179, n°1212, n°1230, n°1231, n°1232, n°1233, n°1262, n°1354, n°1355, n°1374, n°1375, n°1376, n°1377, n°1378, n°1379, n°1380, n°1381, n°1387, n°1388, n°1389, n°1390, n°1391, n°1392, n°1393, n°1394, n°1395, n°1396 compris dans l'ensemble immobilier sis Rue Matisse – Résidence « SOLEIL LEVANT », cadastré section EM n° 22 et 23 de la commune de NÎMES.

Article 2 : Précise que le prix net d'acquisition des lots de copropriétés, occupés selon la DIA, est de six mille euros (6 000 €), conformément au jugement d'adjudication du 25 avril 2024. En sus de ce prix, sont à la charge de l'acquéreur cinq mille quatre cent soixante quinze euros et quatre vingt quatorze centimes (5 475,94 €) de frais préalables et dix-huit mille huit cent cinquante-sept euros et vingt-quatre centimes (18857,24 €) au titre des arriérés de charges de copropriété.

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision :

au **greffe du Tribunal judiciaire de Nîmes**
Palais de Justice
Boulevard des Arènes,
30 000 NIMES

à **Maître Raphaëlle CHABAUD**, avocat poursuivant
SELARL SARLIN CHABAUD MARCHAL & ASSOCIES,
28 rue Ruffi
30000 NIMES

au **syndicat de la copropriété « LE SOLEIL LEVANT »**, adjudicataire évincé, représenté par son Syndic en exercice, la société H4 IMMOBILIER, dont le Siège Social est 19 Boulevard Amiral Courbet – 30000 NIMES

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 6 : La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le Tribunal administratif de Nîmes, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours citoyens» accessible par le site Internet www.telerecours.fr ». Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la date de notification de la réponse expresse ou de l'absence de réponse pendant deux mois (l'absence de réponse valant décision de rejet implicite).

À Montpellier, le

23 MAI 2024
La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

