



Date de mise en ligne : 3 septembre 2025

**DECISION DE MADAME LE MAIRE POUR EXERCER AU NOM DE LA COMMUNE SUR
L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE CONCERNE LES DROITS DE PREEMPTION DEFINIS PAR LE
CODE DE L'URBANISME**

« Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur le bien 43 rue de paris –
94 190 Villeneuve – Saint – Georges, parcelle cadastrée section AP n°96 »

2025-D- 100

Madame le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales dont notamment les articles L. 2122-22 alinéa 15, et L. 2122-23,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-3 et L.300-1,

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017 accordant de plein droit aux Etablissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 juin 2016, modifié le 8 octobre 2019, révisé le 19 août 2022 et le 21 novembre 2022,

Vu la délibération n°2017-04-15_572 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune de Villeneuve – Saint – Georges,

Vu la délibération n°2020-02-15_2691 du Conseil Territorial relative au droit de préemption urbain simple et renforcé de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre au sein du périmètre de veille foncière du centre-ville de la commune de Villeneuve – Saint- Georges,

Vu la décision de préemption n°D2025-6015 du 04 juin 2025 portant délégation du droit de préemption urbain au bénéfice de la ville de Villeneuve – Saint – Georges pour l'aliénation d'un bien bâti sur terrain propre, cadastrée section AP n°96 d'une contenance de 100 m², sis 43 rue de Paris, à Villeneuve – Saint – Georges,

Vu la délibération n°25.1.1 du conseil municipal en date du 8 février 2025 portant élection du Maire,

Vu la délibération n°25.1.5 du conseil municipal en date du 8 février 2025 portant délégation de pouvoirs accordée au Maire par le conseil municipal au titre de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°094 078 25 00074 reçue en mairie le 09 avril 2025 portant sur la cession d'un immeuble de rapport sur sous- sol, rez de chaussée avec boutique, et d'un étage comportant deux appartements et un grenier, sur une parcelle section AP n° 96, d'une surface de terrain de 100 m², appartenant à Monsieur Sükrü CELIK sis 43 rue de Paris, au prix de 300 000 €,

Vu la notification de demande de visite du bien et de transmission de pièces complémentaires adressée, par courrier recommandé en date du 26 mai 2025 au propriétaire et à son mandataire, conformément au décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014 relatif à l'application de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de l'Etablissement Public Territorial adressée au pôle évaluation domaniale en date du 28 mai 2025 par voie dématérialisée, saisissant son avis sur la déclaration d'intention d'aliéner
n° 094 078 25 00074 du bien sis 43 rue de Paris – 94 190 Villeneuve – Saint- Georges

Vu le mail de l'agence du marché Athurimmo en date du 10 juin 2025 acceptant la visite du bien,

Vu le mail de l'agence du marché Arthurimmo reçu le 16 juin 2025, contenant l'ensemble des pièces complémentaires demandées,

Vu le procès-verbal contradictoire en date du 17 juin précisant la date de visite et les noms et qualité des personnes présentes, le propriétaire ou son représentant, ainsi que le titulaire du droit de préemption urbain renforcé,

Vu la visite sur site du Pôle évaluation Domaniale en date du 17 juin 2025,

Vu l'avis de la Direction des Finances Publiques du Val – de – Marne- Pôle évaluation domaniale référencé sous le numéro 2025-94078-41140 en date du 10 juillet 2025, fixant la valeur vénale du bien à 34 000 € Hors Taxe (HT) – Hors Droit (HD), en valeur libre d'occupation, assortie d'une marge d'appréciation de 10%,

Considérant que la visite a été réalisée le 17 juin 2025 en présence de l'agence du marché Arthurimmo, de l'évaluateur domanial et des agents de la commune de Villeneuve – Saint – Georges,

Considérant que la visite du bien s'est déroulée dans le délai de quinze jours calendaires à compter de la date de la réception de l'acceptation de la visite, en dehors des samedis, des dimanches et jours fériés,

Considérant que la visite a eu lieu dans le délai prescrit par décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 fixant les conditions de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption en application de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme,

Considérant que le 4^{ème} alinéa de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme prévoit que « *le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si ce délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption* »,

Considérant qu'en conséquence, le délai de préemption ouvert à la commune est prorogé jusqu'au 17 juillet 2025,

Considérant la situation du terrain dans le périmètre d'étude institué par délibération n° 09.3.14 en date du 18 mai 2009 et étendu par délibération n° 12.8.13 en date du 18 décembre 2012, au titre de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que le bien est situé dans le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) et qu'il est primordial de mettre en place une stratégie foncière permettant à terme la réalisation de futures opérations d'aménagements,

Considérant que la ville souhaite mener une action foncière forte dans le but de maîtriser l'évolution urbaine du secteur du centre – ville, centre-ancien,

Considérant que la préemption de cette propriété ouvre l'opportunité de constituer une réserve foncière pour développer à terme un projet de requalification et de revitalisation de ce secteur,

Considérant que ce bien est frappé par un arrêté de péril et que sa préemption donnerait une image positive de l'intervention de la ville sur ce secteur,

DECIDE

Article 1 : Décide de l'acquisition par exercice du droit de préemption urbain de la propriété sise 43 rue de Paris à Villeneuve – Saint- Georges, cadastrée section AP n° 96 appartenant à Monsieur Sükrü CELIK.

Article 2 : Dit que la vente se fera au prix de 34 000 € (trente-quatre mille euros) HT – HD conformément à l'avis de la Direction des Finances Publiques du Val – de – Marne- Pôle évaluation domaniale référencé sous le numéro 2025-94078-41140 en date du 10 juillet 2025.

Article 3 : Dit que les vendeurs sont informés qu'à compter de la notification de cette décision, ils disposent d'un délai de deux (2) mois pour faire connaître leur décision, conformément aux dispositions de l'article R.213-10 du Code de l'Urbanisme ci-après reproduit :

A compter de la réception de l'offre d'acquiescer faite en application des articles R.213-8 (c) ou R.213-9 (b), le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) Soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées en application des articles R.213-8 (c) ou R213-9 (b),
- b) Soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière
- c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article 4 : Constate que le transfert de propriété d'un acte authentique sera établi dans un délai de trois mois à compter de la notification de la présente décision, conformément à l'article R.213-12 du code de l'urbanisme

Article 5 : Autorise Madame le Maire ou son représentant, à signer tout acte, document administratif ou financier, plan, convention, relatifs à l'exécution de la présente décision.

Article 6 : Dit que la dépense sera imputée au budget de l'exercice considéré

Article 7 : Dit que la présente acquisition ne donnera lieu à aucune perception au profit du Trésor, conformément aux dispositions de l'article 1042 modifié du Code général des impôts

Article 8 : Dit que la présente décision sera portée à la connaissance du conseil municipal

Article 9 : Dit que cette décision sera notifiée au notaire, au propriétaire et à l'acquéreur évincé

Article 10 : Dit que l'ampliation de la présente décision sera adressée :

- A Monsieur le Préfet du Val de Marne,
- Au Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre,
- A l'Office notarial SAS Fontanel – Friman suppléant de maître Didier Puzio - 16 place Pierre Sémard- 94 1902 Villeneuve – Saint – Georges, auteur de la présente DIA en qualité de mandataire,
- A Monsieur Sükrü CELIK, propriétaire
- A la SCI TASHA INVESTISSEMENT – 6 rue Beauregard – 94 190 Villeneuve – Saint – Georges, acquéreur évincé

Article 11 : Indique que cette décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le Maire de Villeneuve Saint-Georges dans un délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être formé devant le Tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé. Le recours doit être introduit auprès du Tribunal administratif de Melun par voie postale (43 rue Charles de Gaulle, 77000 MELUN) ou par voie électronique (www.telerecours.fr).

Fait à Villeneuve – Saint – Georges,

Le 17 juillet 2025

Madame Le Maire,
Conseillère Départementale,



Kristell NIASME