

Affaire suivie par Alix PACHEU

☎ (+33) 6 20 90 79 43

[apacheu@epfif.fr](mailto:apacheu@epfif.fr)

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY**

Greffe des saisies immobilières

173 Avenue Paul Vaillant Couturier

93008 Bobigny Cedex

Paris, le 21/12/2022

**Objet : Prémption sur adjudication (MAKESA TANDU n° 2200342 - RG n°21/07561) - Article R. 213-15 du code de l'urbanisme**

Madame, Monsieur le Greffier,

1° Une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en date du 8 septembre 2022 a été reçue en Mairie de CLICHY-SOUS-BOIS le 23 septembre 2022. Elle concernait l'adjudication, rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, des biens situés au 1<sup>er</sup> étage, porte droite, un appartement, situé au sous-sol, une cave portant le numéro 1124, formant les lots n°124 et n°1124 de l'état descriptif de division de l'immeuble sis 1 allée Jules Massenet, cadastré section AT n°61 (suite au PV de cadastre du 9 décembre 2014, volume 2014 P n°5160 et à l'expropriation de la parcelle AT n°62 du 26 avril 2016 publiée le 12 avril 2021 volume 2021 P n°2436) et les parties communes y afférentes.

Ce bien, mis à prix à 20.000 € (vingt mille euros), a été adjugé, moyennant le prix principal de 64.000 € (soixante quatre mille euros) par jugement du Tribunal Judiciaire de Bobigny n° RG 21/07561 du 6 décembre 2022.

2° Le terrain d'assiette du bien cédé est situé au sein du périmètre délimité par le décret en Conseil d'Etat n° 2015-99 du 28 janvier 2015 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) du quartier dit du « Bas Clichy » et désignant l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) pour assurer la conduite de cette opération.

Le bien cédé dépend d'un immeuble en copropriété présentant un montant important d'impayés compte tenu d'un trop grand nombre de ménages fragiles, empêchant la réalisation indispensable de travaux lourds de réhabilitation.

Compte tenu de ces difficultés, la copropriété a fait l'objet d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de 2007 à 2012, d'un premier programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC) de 2014 à 2018 puis d'un second de 2019 à 2022.

Malgré la mise en place de ces dispositifs et la mobilisation soutenue des pouvoirs publics, la capacité d'investissement des copropriétaires demeure très modeste et empêche la possibilité de travaux d'envergure à moyen terme, parmi lesquels une réhabilitation complète aux fins d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.

**Etablissement Public Foncier Ile-de-France**

Siège : 4/14, rue Ferrus 75014 Paris

Agence Opérationnelle du Val d'Oise : 10/12 boulevard de l'Oise – CS 20706 – 95031 Cergy-Pontoise cedex

Agence Opérationnelle des Yvelines : 2 esplanade Grand Siècle 78000 Versailles

Tél. - 01 40 78 90 90/ Fax - 01 40 78 91 20

[contact@epfif.fr](mailto:contact@epfif.fr)

Siren 495 120 008 – Naf 8413Z

L'acquisition des lots composant la copropriété dégradée participe de la stratégie globale d'intervention publique dans le Bas-Clichy, définie dans le cadre de la convention entre partenaires publics prévue à l'article L. 741-1 du Code de la construction et de l'habitation, signée le 7 juillet 2015, entre 11 collectivités et personnes publiques dont l'Etat, la ville de CLICHY-SOUS-BOIS, la communauté d'agglomération CLICHY-MONTFERMEIL, la Région, le Département, l'ANRU, l'ANAH et l'EPFIF et fondée sur plusieurs volets :

- un projet d'aménagement incluant la requalification urbaine et immobilière et le développement d'une mixité fonctionnelle au service d'une nouvelle centralité,
- un projet social en direction des habitants captifs d'un habitat dégradé, et la lutte contre l'habitat indigne,
- le redressement des copropriétés en vue de restaurer un modèle économique viable et une gouvernance normale des copropriétés en faillite, tout en veillant à ne pas fragiliser mes autres copropriétés du site,
- une intervention immobilière et foncière massive permettant à la fois de contribuer au redressement des immeubles les plus fragiles mais également de décliner le projet urbain.

Dans ces circonstances, l'EPFIF a reçu pour mission d'assurer le portage immobilier des lots qui feraient l'objet de mutation sur ce secteur selon différents modes d'acquisition publiques et notamment par acquisition à la suite de vente par adjudication.

La convention prévoit à cet effet que « *suite aux procédures de saisies immobilières, l'EPFIF se portera acquéreur des lots à la barre ou exercera son droit de droit de préemption pour se substituer à l'adjudicataire* » ;

**3°** Le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 a délégué au Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au Directeur Général Adjoint, l'exercice du droit de préemption.

Par délibération n° 2015.01.27.07 du Conseil municipal de Clichy-sous-Bois du 27 janvier 2015, le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) a été institué sur l'ensemble des zones urbaines définies par le Plan local d'urbanisme de Clichy-sous-Bois.

Par délibération n° 2015.05.26.03 du Conseil municipal de Clichy-sous-Bois du 26 mai 2015, le DPUR a été délégué à l'EPFIF dans le périmètre de l'ORCOD-IN.

Par délibération n°CT2017/02/28-09 du Conseil de territoire de l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Grand Est (cf. <https://www.grandparisgrandest.fr/Deliberations/2017>), et vu l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 102 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 *relative à l'égalité et à la citoyenneté* aux termes duquel cet EPT est désormais compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain, la délégation susvisée consentie par la commune de Clichy-sous-Bois à l'EPFIF a été confirmée dans le périmètre de l'ORCOD-IN.

En conséquence, et conformément aux dispositions des articles L. 213-1 et suivants et R. 213-14 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPFIF décide d'exercer ce droit sur le bien tel que défini dans la DIA et se substitue, en conséquence, à l'adjudicataire au prix de la dernière enchère, c'est-à-dire moyennant le prix de :

**64.000 € (soixante quatre mille euros), auxquels s'ajoutent 11.792,04€ (onze mille sept cent quatre vingt douze euros et quatre centimes) de frais de vente.**

Le prix sera réglé conformément aux dispositions de l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme qui dispose que le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.

A toute fin utile, je vous précise que l'avocat de l'EPPFIF est Maître Geneviève CARALP-DELION dont les coordonnées sont les suivantes :

SCP NORMAND et Associés  
Avocats au barreau de Paris  
7 Place de Valois  
75 001 Paris  
Tel 01 47 20 30 01 / fax 01 47 20 06 01  
normand@galilex.com

Postulation a été prise auprès de Maître Vanessa REMY :

SELARL BCR & Associés  
Avocat au barreau de Seine-Saint-Denis  
10, Grande Rue  
93 250 VILLEMOMBLE  
Tel. 01.48.12.13.14 / Fax. 01.48.12.13.13  
[bcr.avocats@orange.fr](mailto:bcr.avocats@orange.fr)

Cette décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa réception.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Greffier, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur Général  
Gilles BOUVELOT

