



ARRETE MUNICIPAL N°A2024-796
PORTANT EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR
LE BIEN FONCIER BATI CADASTRE AN125 SIS 15 RUE AMIRAL
ROBERT 14470 COURSEULLES SUR MER

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE COURSEULLES-SUR-MER

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2212-2,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants, R.213-4 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°20/09 du 19 juin 2020 portant délégation de compétences au Maire et notamment celle relative à l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 18/042 du 19 septembre 2018 approuvant le projet de révision du PLU

Vu la délibération du Conseil Communautaire Cœur de Nacre en date du 13 juillet 2021, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain aux communes membres, exception faite du droit de préemption concernant les opérations reconnues d'intérêt communautaire, les zones d'activités définies d'intérêt communautaire, et les zonages des plans locaux d'urbanisme (PLU) à vocation artisanale, commerciale, industrielle, tertiaire et touristique (notés Uz, 1AUz, Ut, Ue et Uec pour le PLU de Courseulles-sur-Mer),

Vu la délibération du Conseil Municipal n°24/41 du 14 juin 2024, demandant l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) afin de procéder à l'acquisition de la parcelle cadastrée section AN numéro 125 et ainsi constituer une réserve foncière pour revente sous cinq ans à la commune de Courseulles-sur-Mer,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°014 191 24 00063, réceptionnée en mairie le 8 aout 2024, établie par Maître Stacy GASPARD LEGOUIX, notaires à Caen, en vue de la cession d'une propriété sise 15 rue Amiral Robert à Courseulles-sur-Mer, cadastrée section AN numéro 125 d'une superficie totale de 109m², appartenant aux propriétaires coïndivisaires BAGOT (Madame BAGOT Henriette, Monsieur BAGOT Sylvain et Monsieur BAGOT Thierry) d'une contenance de 109m² et d'une surface utile ou habitable de 83 m² au prix de vente de 248 000 euros auquel s'ajoute les frais d'acte et une commission d'agence d'un montant de 13 000 euros,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°24/40 du 14 juin 2024 sollicitant une étude à l'EPFN,

Vu la demande de pièces adressée le 3 septembre 2024 et la demande de droit de visite réitérée le 19 septembre à l'effet de parfaire l'information de la collectivité avant le terme du délai de purge du droit de préemption urbain,

Vu la réception des pièces sollicitées en date du 9 septembre 2024 et l'autorisation du droit de visite accordée par mail le 25 septembre 2024

Vu l'organisation de la visite le 3 octobre 2024 en présence des coïndivisaires et des représentants de la Ville,

Vu la prorogation du délai d'instruction au 2 novembre 2024,

Vu l'avis du Domaine en date du 3 octobre 2024, suite à saisie en date du 12 aout 2024,

Accusé de réception en préfecture
014-211401914-20241024-A2024-796-AR
Date de télétransmission : 29/10/2024
Date de réception préfecture : 29/10/2024

Considérant que la commune souhaite acquérir cet immeuble qui sera utilisé pour le réaménagement du Centre Culturel, dont le musée est actuellement fermé, afin de répondre aux normes d'accueil et d'accessibilité d'un Etablissement Recevant du Public telles qu'exigées par ce type d'établissement, étant entendu que cette parcelle se prête parfaitement aux besoins liés à ce projet puisqu'elle jouxte le Centre Culturel actuel dont le positionnement en centre-ville ne permet pas la construction d'une extension,

Considérant que cette opération répond aux objectifs définis par les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme,

Considérant l'intérêt public qu'une telle opération foncière,

ARRETE :

ARTICLE 1 : PRÉEMPTION DU BIEN FONCIER BÂTI AN125

La Commune de Courseulles sur Mer, représentée par Madame Anne-Marie PHILIPPEAUX en sa qualité de Maire, décide d'exercer son droit de préemption urbain afin d'acquérir le bien cadastré section AN n°125 sis 15, rue Amiral Robert à Courseulles sur Mer (14470), d'une contenance de 109 m² pour une surface utile ou habitable de 83 m², aux prix et conditions de la déclaration d'intention d'aliéner transmise par l'étude notariale D&ASSOCIES et réceptionnée en mairie le 8 aout 2024 (DIA n°014 191 24 00063) pour le montant principal vendeur de DEUX CENT QUARANTE HUIT MILLE EUROS HORS TAXE (248 000 € HT) auquel s'ajoutent les frais d'acte et une commission d'agence de 13 000 €.

ARTICLE 2 : MOTIVATION

L'exercice du droit de préemption sur cet immeuble, situé en zone Ua du PLU et en contigu au centre culturel municipal, est motivé, en application des articles L 210-1 et L 300-1 du Code de l'urbanisme, par le projet d'intégrer cet immeuble à l'ensemble Centre Culturel qui doit être réhabilité afin de pouvoir proposer un espace répondant aux exigences réglementaires d'accueil du public.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE PRÉEMPTION

La présente décision est prise en application de l'article R213-8 b du Code de l'urbanisme, soit aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner. Les propriétaires n'ont donc pas la faculté de renoncer à l'aliénation de leur bien. L'acquisition sera régularisée par acte notarié aux frais de la Commune de Courseulles sur Mer.

Les dispositions des articles R213-13 et L213-14 du Code de l'urbanisme s'appliquent. L'acte authentique sera établi dans un délai de trois mois à compter de la date de la décision de préemption pour constater le transfert de propriété au profit de l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour le compte de la Commune de Courseulles sur Mer. Le montant de la transaction sera réglé dans les quatre mois qui suivent la décision d'acquisition du bien au prix indiqué par les vendeurs.

ARTICLE 4 : NOTIFICATION DE LA DÉCISION DE PRÉEMPTION

L'exercice du droit de préemption urbain sera notifié :

- au notaire rédacteur de la déclaration d'intention d'aliéner n°014 191 24 00063, Maître GASPARD LEGOUIX de l'étude notariale D&ASSOCIES sise 12 rue du tour de terre à Caen (14000)

Accusé de réception en préfecture
014-211401914-20241024-A2024-796-AR
Date de télétransmission : 29/10/2024
Date de réception préfecture : 29/10/2024

- au titre de l'indivision venderesse du bien considéré : Madame Henriette BAGOT sise 29 rue de la Mer à Courseulles sur Mer (14470), Monsieur Thierry BAGOT sis 21 rue de la Grange Guesnon à Banville (14480) et Monsieur Sylvain BAGOT sis 4 rue des Marais à Fontaine Henry (14610)
- aux acquéreurs évincés : Monsieur Atef CHTOUROU et Madame Mouna Lamia CHAHED domiciliés 19 rue de la Mare Gallée à Banville (14480)

Ampliation de la présente décision sera adressée à La Préfecture du Calvados, à l'Etablissement Public Foncier de Normandie et au service des Impôts / évaluation domaniale.

Le présent arrêté sera inséré au registre des actes de l'exécutif et publié.

ARTICLE 5 : FORMALITES

Les éléments d'information relatifs à la préemption sont retranscrits dans le registre des préemptions conformément à l'article L213-13 du Code de l'urbanisme.

Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet du Calvados (14) au titre du contrôle de légalité. Un relevé de la présente décision sera inséré au compte-rendu périodique de la délégation de compétences présenté au Conseil Municipal.

ARTICLE 6 : VOIES DE RECOURS

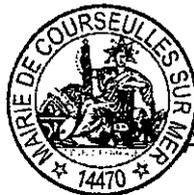
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Caen dans un délai de deux mois de la notification de la présente décision.

Un recours gracieux peut également être présenté auprès de son auteur suspendant le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

FAIT A COURSEULLES-SUR-MER, le 24 OCT. 2024

Signé le 28 OCT. 2024

Publié le 29 OCT. 2024



Le Maire

Anne-Marie Philippeaux
Anne-Marie PHILIPPEAUX

Accusé de réception en préfecture
014-211401914-20241024-A2024-796-AR
Date de télétransmission : 29/10/2024
Date de réception préfecture : 29/10/2024