

**DECISION N° 2022.08.127D****Objet: DECISION PORTANT DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION A LA COMMUNE DE MONTELMAR**

Le Président de la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

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

Vu la délibération n° 5.1/2017, en date du 14 avril 2017, du conseil communautaire, actant le transfert du droit de préemption urbain au profit de la Communauté d'agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION et instaurant le droit de préemption intercommunal sur l'ensemble des zones préexistantes de ses communes membres ;

Vu la délibération n° 4.8/2017, en date du 10 juillet 2017, du conseil communautaire, modifiant le champ d'application du droit de préemption urbain intercommunal ;

Vu la délibération n°4.9/2017 du conseil communautaire, en date du 10 juillet 2017, prévoyant la délégation ponctuelle du Droit de Préemption urbain aux communes membres ;

Vu la délibération n° 1.20/2020, en date du 29 juillet 2020, du conseil communautaire, autorisant Monsieur le Président à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain intercommunal à une commune qui en fait la demande, dans le cadre d'une délégation ponctuelle ;

Vu les délibérations n° 1.1/2018 du 24 septembre 2018 du conseil communautaire et n° 1.00 du 24 septembre 2018 du conseil municipal de Montélimar, approuvant la Convention Cadre Pluriannuelle - Action Cœur de Ville - Ville de Montélimar ;

Vu la Convention Cadre Pluriannuelle, dans le cadre du dispositif national Action Cœur de Ville, signée le 25 octobre 2018 entre la Ville de Montélimar, la Communauté d'agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, le groupe Action Logement, le Conseil départemental de la Drôme ainsi que l'EPORA, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme, et la Chambre des Métiers et d'Artisanat de la Drôme ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 26-2020-01.14-007 du 14 janvier 2020 portant homologation de la Convention Cadre Action Cœur de Ville en Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire de la Ville de MONTELMAR ;

Vu l'avenant n° 1 à la Convention Cadre, approuvé par délibérations du conseil municipal de Montélimar en date du 25 mars 2021 et du conseil communautaire en date du 28 avril 2021, permettant de rentrer dans la phase opérationnelle ;

Vu la délibération n° 4.01 du 27 juin 2022 du conseil municipal de Montélimar approuvant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, et instaurant un droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les fonds artisanaux ;

Vu l'étude réalisée par ADI en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA), dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif FISAC, ainsi que le dossier de candidature au FISAC déposé par la Ville de MONTELMAR ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2.22 en date du 30 juillet 2020 approuvant la convention cadre de l'Opération Collective (Action Cœur de Ville) au titre du FISAC, visant à renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville ;

Vu les délibérations n° 6.1/2020 en date du 16 décembre 2020 du conseil communautaire et n° 3.00 en date du 25 février 2021 du conseil municipal, actant une convention d'études et de veille foncière entre l'EPORA, la Ville de Montélimar et Montélimar Agglomération ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner DIA 026198 22M0335, établie par Maître Laetitia REBOUX-PAGET sis 5 rue Masséna à LE CANNET (06110), réceptionnée le 27 mai 2022 par la mairie de MONTELMAR, et faisant part de la volonté de la SAS BYZANCY de vendre les lots 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11 et 12 de l'immeuble soumis au droit de préemption urbain situé 64 rue Pierre Julien, d'une superficie de 410 m<sup>2</sup> et cadastré AV 1373, transmise à la Communauté d'Agglomération ;

Vu la demande de visite du bien adressée à la SAS BYZANCY en date du 11 juillet 2022 ;

Vu la visite du bien en date du 20 juillet 2022 ;

Vu la demande de la commune de MONTELMAR en date du 09 août 2022, sollicitant la délégation du droit de préemption à son profit à l'occasion de cette aliénation ;

Considérant que le bien est soumis au droit de préemption urbain ;

Considérant l'engagement des collectivités dans une stratégie foncière et une politique de reconquête du centre-ville de Montélimar ;

Considérant que MONTELMAR a été retenue dans le programme national « Action Cœur de Ville » et a signé une Convention Cadre Pluriannuelle – Action Cœur de Ville – en date du 25 octobre 2018 dont les différents axes visent la réhabilitation et la restructuration du bâti pour une offre attractive de l'habitat en centre-ville, un développement économique et commercial équilibré, une amélioration de l'accessibilité, des mobilités et des connexions, la mise en valeur des formes urbaines, de l'espace public et du patrimoine, ainsi qu'un accès renforcé aux équipements et aux services publics ;

Considérant l'axe 2 de la Convention Cadre : « Favoriser un développement économique et commercial équilibré » ;

Considérant l'avenant 1 à la convention cadre « Action Cœur de Ville » permettant de rentrer dans la phase opérationnelle ;

Considérant l'Action 4, issue de l'avenant, qui prévoit la « redynamisation commerciale du centre ancien » avec une stratégie offensive pour le maintien et le développement des activités commerciales ;

Considérant les forts besoins d'évolution, d'agilité, d'adaptabilité des surfaces commerciales pour tenir compte des évolutions sociétales, économiques, sanitaires ;

Considérant l'étude réalisée par AID en partenariat avec la CCI et la CMA dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif FISAC et du dossier de candidature à la suite duquel la commune de Montélimar a été retenue ;

Considérant les axes stratégiques d'intervention et notamment l'axe 1 qui prévoit d'« adapter l'immobilier commercial » en offrant la possibilité à la Ville de Montélimar de maîtriser une partie de son immobilier commercial. Cet axe constitue l'intervention pivot préalable à toute politique locale en faveur du commerce, de l'artisanat et des services : une véritable stratégie d'intervention sur l'immobilier commercial est d'ailleurs actuellement menée dans le cadre du projet Action Cœur de Ville avec entre autres l'instauration du droit de préemption commercial, afin d'ajuster et d'adapter l'immobilier commercial disponible aux besoins du commerce de demain ;

Considérant la Fiche Action 1 du dossier de candidature « Acquisitions foncières et immobilières ciblées visant à créer une pépinière commerciale, commerce éphémère et boutiques à l'essai », portées par le financement Action Cœur de Ville prévoyant l'acquisition de biens immobiliers et leur éventuel remembrement mais également la rénovation et la modernisation de locaux ;

Considérant la localisation déterminante de cet immeuble, dans un des quatre secteurs stratégiques (îlot Centre-Sud dit îlot Vert) au sein de l'Opération de Revitalisation du Territoire et plus particulièrement au niveau de la rue principale dite rue Pierre Julien, en face d'un ténement de quatre immeubles qui doit faire l'objet d'une action de requalification forte de la Ville à la fois en termes de logements et d'activités commerciales ;

Considérant la nécessité, en ce lieu stratégique, de maîtriser la réhabilitation et l'adaptabilité des locaux commerciaux vacants aux actuels enjeux ;

Considérant la grande surface de ce bien qu'il convient de pérenniser car elle est extrêmement rare en centre ancien et qu'elle répond aux exigences de nouvelles enseignes en termes de superficie ;

Considérant que cet immeuble s'inscrit dans un projet plus global décliné dans le programme « Action Cœur de Ville » en vue de la redynamisation commerciale du centre ancien ;

Considérant que l'acquisition de cet immeuble s'inscrit dans le cadre des articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme, de la Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire, du programme national « Action Cœur de Ville » et de la stratégie foncière mise en place ;

Considérant que la délégation du droit de préemption urbain, pour le projet de la commune de MONTE LIMAR s'exerce dans le cadre de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il est opportun d'exercer le droit de préemption urbain en vue de permettre un projet urbain s'inscrivant dans la politique Action Cœur de Ville ;

## DECIDE

**Article 1** - Le droit de préemption urbain dont la Communauté d'Agglomération est titulaire est délégué à la commune de MONTELMAR, à l'occasion de l'aliénation du bien situé 64 rue Pierre Julien à MONTELMAR, et cadastré AV 1373, d'une superficie de 410 m<sup>2</sup>.

**Article 2** - La commune de MONTELMAR, délégataire, exercera le droit de préemption urbain, dans le cadre des articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme, cette opération et ses objectifs relevant de ceux énumérés par ces articles.

**Article 3** - La présente décision sera affichée à la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION et en Mairie de MONTELMAR durant deux mois.

**Article 4** - Monsieur le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à Montélimar, le 12 août 2022

**Julien CORNILLET**

**Président**



*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales. Il est exécutoire à compter de sa transmission et de sa publication.*

*La présente décision peut faire l'objet, devant le tribunal administratif compétent, d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la publicité de la décision considérée. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).*



Ministère chargé  
de l'urbanisme

# Déclaration d'intention d'aliéner ou d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Envoyé en préfecture le 17/08/2022

Reçu en préfecture le 17/08/2022

Affiché le

ID : 026-200040459-20220812-2022\_08\_127D-AR

N° 10072\*02

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

**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)

## Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m<sup>2</sup>

### A. Propriétaire(s)

#### Personne physique

Nom, prénom

Profession (facultatif) (5)

#### Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

#### Adresse ou siège social (6)

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

40 boulevard du Roi René

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

13100

Localité

AIX-EN-PROVENCE (13100)

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

Direction de l'Urbanisme  
Et de l'Environnement  
Arrivé le

27 MAI 2022

### B. Situation du bien (8)

#### Adresse précise du bien

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

64 Rue Pierre Julien

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

26200

Localité

MONTELMAR

#### Superficie totale du bien

00ha 04a 10ca

#### Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
AV	1373	64 RUE PIERRE JULIEN	00 ha 04 a 10 ca

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

OUI

NON

### C. Désignation du bien

Immeuble

Non bâti

Bâti sur terrain propre

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

Occupation du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

DIA 22 M0335 UA

Envoyé en préfecture le 17/08/2022

Reçu en préfecture le 17/08/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 026-200040459-20220812-2022\_08\_127D-AR

Bâtiments vendus en totalité (9)

Surface construite au sol (m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_ Surface utile ou habitable (m<sup>2</sup>) \_\_\_\_\_

Nombre de Niveaux  : \_\_\_\_\_ Appartements  :

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable		Plus de 4 ans	<input checked="" type="checkbox"/>
					Le bâtiment est achevé depuis :	Moins de 4 ans	<input type="checkbox"/>
				<b>VOIR ANNEXE</b>			
					Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans	<input checked="" type="checkbox"/>
						Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>

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

Droits sociaux (11) \_\_\_\_\_

Désignation de la société : \_\_\_\_\_

Désignation des droits : \_\_\_\_\_

Nature \_\_\_\_\_ Nombre \_\_\_\_\_ Numéro des parts \_\_\_\_\_

**D. Usage et occupation (12)**

**Usage**

habitation  professionnel  mixte  commercial  agricole  autre (préciser) : \_\_\_\_\_

**Occupation**

par le(s) propriétaire(s)  par un (des) locataire(s)  sans occupant  autre (préciser) : \_\_\_\_\_

*Le cas échéant, joindre un état locatif*

**E. Droits réels ou personnels**

Grevant les biens OUI  NON  En attente de l'EHF pour vérification

Préciser la nature \_\_\_\_\_ Indiquer si rente viagère antérieure : \_\_\_\_\_

**F. Modalités de la cession**

**1 - Vente amiable**

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres) \_\_\_\_\_ CINQ CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (580 000,00 EUR)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier € \_\_\_\_\_ Cheptel € \_\_\_\_\_ Récoltes € \_\_\_\_\_ Autres € \_\_\_\_\_

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien (description à porter en annexe) : \_\_\_\_\_

**Modalités de paiement :**

comptant à la signature de l'acte authentique  à terme (préciser)

si commission, montant :  34 800,00 € TTC  HT  A la charge de : Acquéreur  vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation \_\_\_\_\_

Evaluation de la contrepartie \_\_\_\_\_

Rente viagère

Montant annuel \_\_\_\_\_ Montant comptant \_\_\_\_\_

Bénéficiaire(s) de la rente \_\_\_\_\_

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit \_\_\_\_\_

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Echange

Désignation des biens reçus en échange \_\_\_\_\_

Montant de la soulte le cas échéant \_\_\_\_\_ Propriétaires contre-échangistes \_\_\_\_\_

Envoyé en préfecture le 17/08/2022

Reçu en préfecture le 17/08/2022

Affiché le

SLO

ID : 026-200040459-20220812-2022\_08\_127D-AR

Apport en société

Bénéficiaire \_\_\_\_\_ Estimation du bien apporté \_\_\_\_\_

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain \_\_\_\_\_ Estimation des locaux à remettre \_\_\_\_\_

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

## 2 – Adjudication (13)

Volontaire  Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication \_\_\_\_\_ Montant de la mise à prix \_\_\_\_\_ €

## G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquéreur (15) GROUPE RL

Profession (facultatif) \_\_\_\_\_

### Adresse

N° voie \_\_\_\_\_ Extension \_\_\_\_\_ Type de voie \_\_\_\_\_

Nom de voie 34 avenue des Champs Elysées Lieu-dit ou boîte postale \_\_\_\_\_

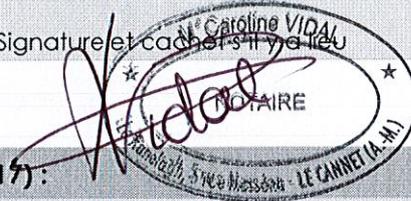
Code postal 75008 Localité PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)  
\_\_\_\_\_

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

A LE CANNET Le 23 mai 2022

Signature et cachet s'il y a lieu



## H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom Maître Laetitia REBOUX-PAGET

Qualité \_\_\_\_\_

### Adresse

N° voie 5 Extension \_\_\_\_\_ Type de voie \_\_\_\_\_

Nom de voie Rue Masséna Lieu-dit ou boîte postale \_\_\_\_\_

Code postal 06110 Localité LE CANNET

## I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :

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

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

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

## J. Observations

## K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

VENTE BYZANCY/GROUPE RL SAS/217080/LR/CV/LA/

Envoyé en préfecture le 17/08/2022

Reçu en préfecture le 17/08/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 026-200040459-20220812-2022\_08\_127D-AR

## ANNEXE : BIEN

Envoyé en préfecture le 17/08/2022

Reçu en préfecture le 17/08/2022

Affiché le

**SLO**

Dans un ensemble immobilier situé à MONTELMAR (DRÔME) 26200 64 R

ID : 026-200040459-20220812-2022\_08\_127D-AR

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	1373	64 RUE PIERRE JULIEN	00 ha 04 a 10 ca

### Les lots de copropriété suivants :

#### Lot numéro deux (2)

Petit couloir et local commercial

Et les trente et un /dix millièmes (31 /10000 èmes) des parties communes générales.

#### Lot numéro trois (3)

Un local commercial avec accès sur la cour

Et les trente millièmes (30 /1000 èmes) des parties communes générales.

#### Lot numéro quatre (4)

Un local commercial recouvert d'une toiture-terrasse et lanterneau en plafond avec accès sur la cour

Et les quarante-neuf millièmes (49 /1000 èmes) des parties communes générales.

#### Lot numéro cinq (5)

Un local commercial comprenant trois pièces communiquant entre elles, recouvert d'une toiture et auquel on accède par le lot numéro 4

Et les quarante millièmes (40 /1000 èmes) des parties communes générales.

#### Lot numéro six (6)

Une pièce avec accès par la cour, située au NordEst du tènement, à usage commercial

Et les douze millièmes (12 /1000 èmes) des parties communes générales.

#### Lot numéro sept (7)

Une pièce avec accès par la cour, située au Nord Est du tènement, à usage commercial

Et les seize millièmes (16 /1000 èmes) des parties communes générales.

#### Lot numéro huit (8)

Un WC situé au Sud Est de la cour

Et les un ième (1 /0 ème) des parties communes générales.

#### Lot numéro onze (11)

Un local commercial comprenant trois pièces avec façades et deux entrées par la rue Pierre Julien

Et les cent un millièmes (101 /1000 èmes) des parties communes générales.

#### Lot numéro douze (12)

Un local commercial comprenant deux pièces, auquel on accède par le lot numéro 11

Et les quarante-trois millièmes (43 /1000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le **PROMETTANT** déclare que les lots ci-dessus ont été réunis par un précédent propriétaire, pour ne former qu'un seul local contenant magasin, dégagement, deux réserves, salle de repos et WC, et qu'il ne détient ni autorisation du syndicat des copropriétaires, ni autorisation administrative.

### Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est, ainsi qu'il résulte d'une attestation annexée établie par la société DPRO, située à MONTELMAR (26), 17 rue des Bleuets le 5 novembre 2020, de :

- 223,20 M<sup>2</sup> pour les lots numéro DEUX (2), numéro TROIS (3), numéro QUATRE (4), numéro CINQ (5), numéro SIX (6), numéro SEPT (7), numéro HUIT (8), numéro ONZE (11) et numéro DOUZE (12) réunis.



Envoyé en préfecture le 17/08/2022

Reçu en préfecture le 17/08/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 026-200040459-20220812-2022\_08\_127D-AR

Envoyé en préfecture le 17/08/2022

Reçu en préfecture le 17/08/2022

Affiché le  Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
ID : 026-200040459-20220812-2022\_08\_127D-AR

Département :  
DROME

Commune :  
MONTELMAR

Section : AV  
Feuille : 000 AV 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 29/12/2017  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

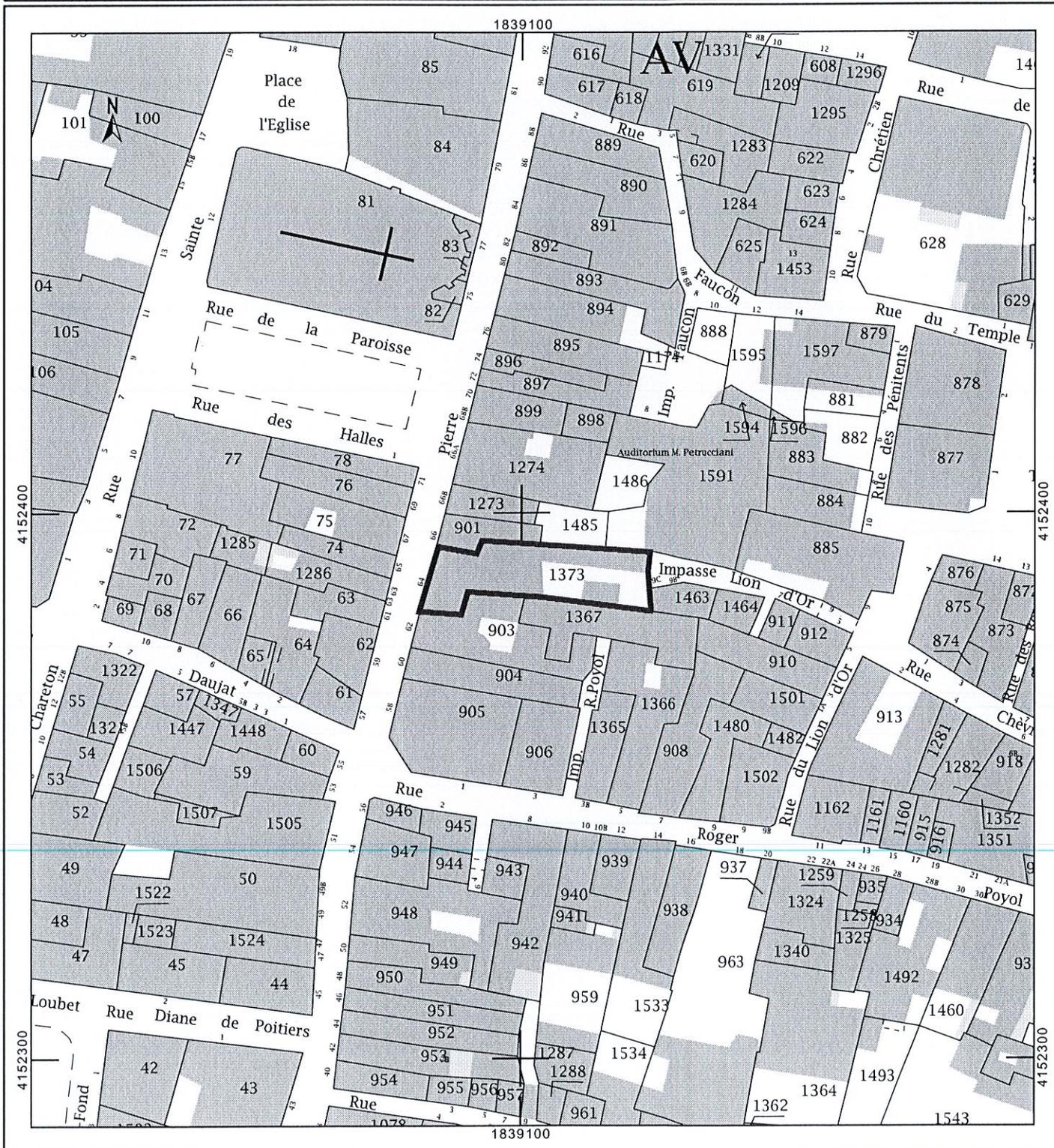
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

la Drome  
15 avenue de Romans 26021  
26021 VALENCE CEDEX  
tél. 04-75-79-50-16 - fax 04-75-79-51-11  
cdf.drome@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 17/08/2022

Reçu en préfecture le 17/08/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 026-200040459-20220812-2022\_08\_127D-AR