
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 OCTOBRE 2024

DÉCISION DE PREEMPTION

| | |
|----------------|--|
| COMMUNE | PAVILLY (76570) |
| Adresse | 8 rue Adolphe Lasne |
| Cadastre | Section AT numéro 161 pour 29 m ² |

Le Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Normandie,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme,

VU le code de justice administrative,

VU le décret n°2018-777 du 7 septembre 2018 modifiant le décret n°68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Établissement public foncier de Normandie,

VU le plan local d'urbanisme de la commune de PAVILLY, approuvé le 3 juillet 2017,

VU le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF de NORMANDIE,

VU l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat de Monsieur Gilles GAL dans les fonctions de Directeur Général de l'EPF de NORMANDIE,

VU la délibération n° 39-1 du Conseil d'administration de l'EPF de NORMANDIE du 25 octobre 2024 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

VU la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Dominique GRUEL, notaire associé de la SCP « GRUEL LEPESQUER LELEU-EPONVILLE LELIEUR » à SOTTEVILLE LES ROUEN (76300) 175 avenue du 14 Juillet, notaire et mandataire des vendeurs, déposée le 10 mars 2025 à la mairie de PAVILLY, informant Monsieur Le Maire de l'intention de l'Indivision CHOI de vendre un bien immobilier à usage d'habitation et commercial, sis à PAVILLY, 8 rue Adolphe Lasne, cadastré section AT numéro 161 pour



une contenance de 29 m², libre de toute location ou occupation, au prix de **SOIXANTE TROIS MILLE EUROS (63.000 Euros)** comprenant une commission d'agence de 6.000 euros à la charge des VENDEURS, en sus les frais d'acte notarié et le prorata du foncier,

Vu la délibération de la Communauté de Communes Caux-Austreberthe en date du 17 octobre 2017, instituant le Droit de Préemption Urbain sur la base des périmètres de DPU tels que définis par les communes de l'intercommunalité, et déléguant aux Communes membres l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

VU la délibération de la Communauté de Communes-Caux Austreberthe en date du 19 mars 2025 autorisant son Président ou son représentant à retirer la délégation attribuée à la Commune de PAVILLY en matière de droit de préemption urbain et l'autorisant à déléguer, s'il y a lieu, l'exercice du droit de préemption urbain sur le bien ici visé,

VU la décision du Président de la Communauté de Communes Caux-Austreberthe en date du 20 mai 2025 retirant, dans un premier temps, la délégation attribuée à la Commune de PAVILLY en matière de droit de préemption urbain et, dans un second temps, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF de NORMANDIE pour le bien situé 8 rue Adolphe Lasne, sis à PAVILLY, cadastré section AT n°161 d'une superficie de 29 m²,

VU la demande de communication de documents notifiée par la Communauté de Communes Caux - Austreberthe suivant courriers recommandés avec avis de réception en date du 30 avril 2025, au Notaire et aux vendeurs, et la réception des pièces complémentaires par mail de Maître GRUEL, notaire, le 6 mai 2025,

VU la demande de visite du bien notifiée par la Communauté de Communes Caux-Austreberthe suivant courriers recommandés avec avis de réception en date du 30 avril 2025, au Notaire et aux vendeurs, son acceptation le 6 mai 2025, puis la visite effectuée le 19 mai 2025, et le constat contradictoire réalisé le même jour, prorogeant d'un mois à compter de cette date le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption urbain,

VU le montant de la déclaration d'intention d'aliéner, inférieur au seuil de consultation de la Direction Régionale des Finances Publiques,

VU la Convention d'Intervention signée entre la commune de PAVILLY et l'EPF de NORMANDIE en date du 16 mai 2025, pour la réalisation de son projet d'installation d'un commerce en centre-ville, prévoyant que l'EPF de NORMANDIE pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de PAVILLY les biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,



VU la décision du Président de la Communauté de Communes Caux-Austreberthe date du 20 mai 2025 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF de NORMANDIE pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

CONSIDERANT:

- Que L'EPF de NORMANDIE, en application du décret constitutif précité, est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, notamment en vue de faciliter la requalification de friches industrielles ou de zones d'activité économique, la création de logements dont logements sociaux, la revitalisation des centres-bourgs, la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles,
- Le bien ici visé, en plein cœur du centre-bourg, proche de la Mairie et de l'Eglise, situé dans le périmètre de protection des commerces au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, frappé d'une servitude de protection des abords de Monuments historiques,
- La volonté de la Mairie de PAVILLY de privilégier l'installation de commerces de proximité et de détail, permettant ainsi le maintien de son tissu commercial traditionnel,
- QUE l'acquisition du bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs ici visés,

DECIDE

Article 1 :

D'exercer, en application de l'article R. 213-8 paragraphe b) du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain qui lui a été délégué sur le bien sis à PAVILLY (76570) 8 rue Adolphe Lasne, cadastré section AT numéro 161 pour 29 m², aux prix et conditions de la déclaration susvisée, soit le **prix de SOIXANTE TROIS MILLE EUROS (63.000 €)**, en valeur libre de toute location ou occupation, en sus les frais d'acte notarié et le prorata du foncier.

Article 2 :

La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Région Normandie et publiée sur le site internet de l'EPF de Normandie.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Dominique GRUEL, notaire à SOTTEVILLE LES ROUEN (76300) 175 avenue du 14 Juillet, en tant que notaire et mandataire de la vente,



- Madame Martine CHOI, demeurant à LE PETIT QUEVILLY (76140) 12 rue Gustave Flaubert, venderesse usufruitière,
- Monsieur Philippe CHOI, demeurant à SAINT GERMAIN EN LAYE (78100) 11bis, rue des Monts Grevets, bâtiment A 2, propriétaire indivis en nue-propiété,
- Mademoiselle Christine CHOI, demeurant à PARIS (75013) 149 rue Nationale, propriétaire indivise en nue-propiété,
- Madame Po-Ling CHOI, demeurant à NOTRE DAME DE BLIQUETUIT (76940) 413 rue de la Saboterie, propriétaire indivise en nue-propiété,
- Monsieur Ga-Long CHOI, demeurant à CAUDEBEC LES ELBEUF (76320) 6 rue Revel, propriétaire indivis en nue-propiété,
- Monsieur Arnaud GAMARD, demeurant à CIDEVILLE (76570) 103 Chemin du Fys, en tant qu'acquéreur évincé.
- Madame Mylène MANCEL, demeurant à CIDEVILLE (76570), 103 Chemin du fys, en tant qu'acquéreur évincé,

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de PAVILLY et à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Caux-Austreberthe.

Article 4 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa notification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal Administratif compétent.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPF NORMANDIE (Carré Pasteur – 5, rue Montaigne – BP 1301 – 76178 ROUEN Cedex 01).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPF NORMANDIE, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la notification de rejet devant le Tribunal administratif compétent.

L'absence de réponse de l'EPF NORMANDIE dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à ROUEN le, Signé le 12-06-2025

Le Directeur Général,

13 JUIN 2025

Gilles GAL



Philippe LERAÏTRE

**Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales**