

DECISION DU PRESIDENT : N°2025-015

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain pour un ensemble immobilier situé sur les parcelles cadastrées Section AI N°169 et Section AI N°170, sis 74 et 74 bis rue Georges Clémenceau, 14 310 Villers-Bocage

LE PRESIDENT DE PRE-BOCAGE INTERCOM

- **Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.5211-9 ;
- **Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 212-1 et suivants, L213-3, L 300-1, R 211-1 et suivants et R.213-14 et suivants ;
- **Vu** la loi Grenelle I n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;
- **Vu** la loi Grenelle II n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- **Vu** la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- **Vu** la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- **Vu** le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols ;
- **Vu** les statuts de la communauté de communes et ses compétences en matière de « PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales » lui permettant l'exercice de plein droit en lieu et places des communes membres du droit de préemption urbain modifiés ;
- **Vu** l'arrêté préfectoral du 2 décembre 2016 portant la fusion de Villers-Bocage intercom, d'Aunay Caumont Intercom au premier janvier 2017 qui stipule que Pré-Bocage Intercom reprend les droits et obligations des anciennes collectivités dont elle est issue ;
- **Vu** la délibération du 1er Février 2017 de Pré-Bocage Intercom précisant que le Droit de préemption Urbain fait partie des compétences que l'intercommunalité exerce « dans le cadre d'opérations relevant exclusivement de l'une des compétences de la communauté de communes » ;
- **Vu** la délibération n° 20170315-59 du 15/03/2017 de Pré Bocage Intercom précisant l'exercice détaillé de l'instruction d'une déclaration d'intention d'aliéner et son mode de délégation ;
- **Vu** l'arrêté préfectoral du 19 juin 2020 autorisant la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom à modifier ses compétences qui stipule l'exercice du droit de préemption dans le cadre d'opérations relevant exclusivement de l'une des compétences de la Communauté de Communes.
- **Vu** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Pré-Bocage Intercom - secteur Est approuvé en date du 18/12/2019 intégrant la commune de VILLERS-BOCAGE, approuvé à nouveau le 29/09/2021 et modifié le 20/12/2022 ;

- **Vu** la délibération du 18/12/2019 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) du PLUi secteur Est de Pré-Bocage Intercom ;
- **Vu** la délibération du 22/05/2024 visant notamment les compétences déléguées au Président et particulièrement celle relative à l'exercice, au nom de la Communauté de communes, du Droit de Préemption Urbain ;
- **Vu** la déclaration d'intention d'aliéner, transmise par le Tribunal Judiciaire daté du 17 septembre 2024, reçue le 20 septembre 2024 en Mairie de Villers-Bocage et enregistrée sous le numéro IA 014 752 240 037 concernant une adjudication rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire relative à un ensemble immobilier situé sur les parcelles cadastrées Section AI N°169 et Section AI N°170, sis 74 et 74 bis rue Georges Clémenceau, 14 310 Villers-Bocage appartenant à la SCI Les Pommiers, 13 rue de la delle du renard, 14280 Saint-Contest dont le montant de mise à prix est de 292 000 € ;
- **Vu** la vente aux enchères du 17 Octobre 2024 et l'adjudication à 352 000 €
- **Vu** la déclaration déposée au greffe le 28 octobre 2024 par laquelle Monsieur Samir ALHAZZAA a surenchéri pour un montant supérieur de 10 % à l'enchère initiale, soit pour un montant de 387 200 € ;
- **Vu** l'adjudication de l'ensemble immobilier au prix de 700 000 € à Maître Jean-Marin LEROUX-QUETEL, avocat au Barreau de CAEN, pour le compte de la SAS GEORGES CLEMENCEAU JJ et les frais taxés à 11 026,32 € lors de la vente par adjudication aux enchères publiques du 5 juin 2025 à l'audience des saisies immobilières sur surenchère du Tribunal Judiciaire de CAEN
- **Considérant** la note de motivation de mise en œuvre du droit de préemption de la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom Normandie relevant de ses compétences, annexée à la présente ;
- **Considérant** l'estimation de France Domaine du 23 octobre 2024 établie pour un montant principal à 390 000 € ;
- **Considérant** les objectifs exprimés dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal secteur Est, approuvé le 18 décembre 2019 intégrant la commune de Villers-Bocage, approuvé à nouveau le 29/09/2021 et modifié le 20/12/2022 ;
- **Considérant** la situation stratégique de cet ensemble immobilier au sein de la zone UA de la Commune de Villers-Bocage et du périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire ;
- **Considérant** la nécessité de disposer de la maîtrise foncière de cet ensemble immobilier sur ce secteur à fort enjeu pour s'assurer qu'un projet d'aménagement ait lieu et qu'il soit conforme aux ambitions intercommunales ;
- **Considérant** que l'ensemble immobilier visé par la préemption pourra accueillir à terme de nouveaux services essentiels au territoire et notamment en matière de santé ;
- **Considérant** en conséquence qu'il est aujourd'hui nécessaire pour la Communauté de Communes d'exercer son Droit de Préemption Urbain à l'occasion de la présente aliénation ;



DECIDE

ARTICLE 1

D'acquérir par exercice du droit de préemption urbain, au nom de la communauté de communes, l'ensemble immobilier situé sur les parcelles cadastrées section AI n° 169 et section AI n° 170, sis 74 et 74bis rue Georges Clémenceau, 14310 VILLERS-BOCAGE au prix de la dernière surenchère, soit pour un montant du principal de 700 000 € (sept cent mille euros), s'y ajoutant les frais d'adjudication pour un montant de 11 026,32 € (onze mille vingt-six euros et trente-deux centimes) et les frais liés à la vente, en vue de réaliser les objectifs susvisés

ARTICLE 2

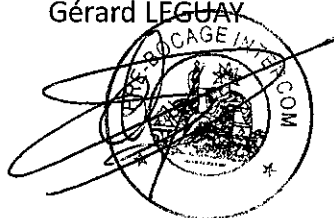
La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Caen dans un délai de 2 mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce délai ne fait pas obstacle à l'exécution de la présente décision.

Ampliation de la présente décision sera adressée à :

- Madame la Sous-Préfète de Vire, 7 rue des Cordeliers, 14500 Vire-Normandie
- Madame, Monsieur le Juge du Tribunal Judiciaire de Caen, 11 rue Dumont d'Urville, 14000 Caen
- Madame la greffière du JEX du TJ de CAEN, Séverine HOURNON
- La Société Civile Immobilière « Les Pommiers », 13 rue de la delle du renard, 14280 Saint-Contest
- Maître Jean-Marin LEROUX-QUETEL, avocat associé de BLP AVOCATS, 55 rue Strasbourg 14200 Hérouville Saint Clair, représentant la société
- La SAS Georges Clémenceau JJ, inscrite au RCS de Poitiers sous le numéro 944 914 050, représentée par son président Monsieur Nematollah JAAFARI et sa directrice générale Madame Maryam JAAFARI, domiciliés en cette qualité 12 rue René Descartes, 86000 Poitiers
- Monsieur Samir ALHAZZAA, 74 C Rue Georges Clemenceau, 14310 Villers-Bocage
- Maître Marie BOURREL, avocate 39 rue des compagnons à CAEN, représentant Monsieur Samir ALHAZZAA
- S.A. Caisse d'Epargne et de Prévoyance Normandie dont le siège social est 151 rue d'Uelzen, 76230 Bois-Guillaume
- Maître Jérôme MARAIS, membre de la SCP Interbarreaux CALEX AVOCATS, 30 rue Fred Scamaroni, 14 000 Caen, représentant la S.A. Caisse d'Epargne et de Prévoyance Normandie

Fait à Les Monts d'Aunay,
Le 27 juin 2025

Le Président,
Gérard LEGUAY



Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20250627-20250627-DEC_PR-AR
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025