

Accusé de réception en préfecture
095-219502804-20240118-2024-DM-010A-AU
Date de télétransmission : 18/01/2024
Date de réception préfecture : 18/01/2024

Publié - Notifié le 18/01/2024

GOUSSAINVILLE – n° 2024/.....

Pour le Maire
Par délégation de signature,

Le Rédacteur

En date du 18/01/2024

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE GOUSSAINVILLE

Département du Val d'Oise

- Arrondissement de Sarcelles

- Chef Lieu de Canton

DECISION DU MAIRE n° 2024-DM-010A du 18 janvier 2024

OBJET : Urbanisme - Droit de Prémption Urbain - Application - Exercice (2.3.2).
URBANISME - Exercice du droit de préemption d'un local commercial, d'un immeuble composé de deux logements et d'une cellule commerciale et de cinq box, sis 3 et 5 boulevard Paul Vaillant Couturier à Goussainville – parcelles cadastrées section AS numéros 176 et 555, DIA n° 95280 23 00222.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210-1 à L.213-2, R. 213-13, D. 213-13, D. 213-13-1 à D. 213-13-4,

Vu la délibération n° 2018-DCM-62A du 27 juin 2018 décidant d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé aux aliénations prévues à l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines ou d'urbanisation future de la commune.

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 27 juin 2018 et entré en vigueur en date du 29 juillet 2018,

Vu l'emplacement réservé n°5, figurant au plan local d'urbanisme en vigueur depuis le 29 juillet 2018, en prévision de l'élargissement du boulevard Paul Vaillant Couturier au bénéfice de la commune.

Vu l'emplacement réservé n°7, figurant au plan local d'urbanisme en vigueur depuis le 29 juillet 2018, en prévision de l'élargissement de l'avenue Albert Sarraut au bénéfice de la commune.

Vu la délibération n° 2020-DCM-01A en date du 4 juillet 2020 par laquelle le Conseil Municipal a procédé à l'élection de Monsieur Abdelaziz HAMIDA, en qualité de Maire,

Vu la délibération n° 2020-DCM-05A du Conseil Municipal en date du 15 juillet 2020 décidant de déléguer à Monsieur Abdelaziz HAMIDA, Maire, les missions complémentaires prévues par l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales.

Vu le Contrat de Développement Territorial (C.D.T.) « Cœur Economique Roissy Terres de France », et notamment son avenant numéro 2 dédié au volet logement, en date du 20 mars 2015, qui identifie quatre secteurs – A, B, C et D – de réhabilitation et de réaménagement à Goussainville,

Vu le Contrat de Développement Territorial (C.D.T.) « Cœur Economique Roissy Terres de France », et notamment son avenant numéro 3, en date du 18 mars 2020, qui procède à une modification du secteur A correspondant au quartier dit du Grand Pré et qui voit l'adjonction d'environ 4 000 m² de foncier mutable au périmètre initial.

Vu la délibération n° 2023-DCM-061A en date du 14 juin 2023 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé la modification du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 95280 23 00222 reçue en mairie le 20 octobre 2023, portant sur un local commercial, d'un immeuble composé de deux logements et d'une cellule commerciale et de cinq box, sis 3 et 5 boulevard Paul Vaillant Couturier à Goussainville, parcelles cadastrées section AS numéros 176 et 555, pour la somme de 1 270 000 € (un million deux cent-soixante-dix mille euros) hors frais et hors taxe auxquels s'ajoutent 80 000 € (quatre-vingts mille euros) de frais d'agndce à la charge de l'acquéreur,

Vu l'avis de France Domaine – n° 2023-95280-85958– du 17 janvier 2024,

Considérant le classement des parcelles cadastrées section AS numéros 176 et 555 en zone UB du PLU,

Considérant que le délai d'instruction relatif au droit de préemption communal a été suspendu en date du 29 novembre 2023, soit à partir de la réception par l'office notarial de la demande de pièces complémentaires et de visite du bien, et a repris à réception de toutes les pièces par l'administration le 22 décembre 2023, pour le délai d'un mois et court en conséquence jusqu'au 22 janvier 2024,

Considérant que le local commercial situé sur la parcelle AS n°555, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, est libre d'occupation,

Considérant que ledit local comporte une extension située sur son pignon gauche et que ladite extension a été érigée sans autorisation d'urbanisme, d'une part, et que les parties du bâti correspondant à la surface commerciale, aux espaces d'entreposage et de bureaux se présentent en mauvais état, d'autre part,

Considérant que le logement de type F2 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble situé sur la parcelle AS n°176, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, fait état d'une surface de 47.72 m², est occupé par un locataire titulaire d'un bail en date du 1^{er} août 2012, pour un montant mensuel de 585 € hors charges,

Considérant que le logement visité de type F2 se présente dans un mauvais état et qu'il sera nécessaire d'engager des travaux pour sa réhabilitation,

Considérant que le logement de type F3 situé au premier étage de l'immeuble situé sur la parcelle AS n°176, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, fait état d'une surface de 72.78 m², est occupé par deux locataires titulaires d'un bail en date du 22 août 2017, pour un montant mensuel de 727.80 € hors charges,

Considérant que la cellule commerciale située au rez-de-chaussée de l'immeuble situé sur la parcelle AS n°176, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, fait état d'une surface d'environ 120 m² répartis sur deux niveaux, dans laquelle est exploitée une activité de restauration rapide, occupée par un locataire titulaire d'un bail en date du 2 mars 2020, pour un loyer annuel de 12 000 € hors charges et hors taxes,

Considérant que le box lot A est l'objet d'un contrat de location depuis le 2 septembre 2009 d'un an reconductible tacitement pour la même durée, pour un montant de 75 € mensuel,

Considérant que le box lot B est l'objet d'un contrat de location depuis le 12 janvier 2009 pour un montant de 75 € mensuel,

Considérant que le box lot C est l'objet d'un contrat de location depuis le 1^{er} février 2019 d'un an reconductible tacitement pour la même durée, pour un montant de 82.50 € mensuel,

Considérant que le box lot D est l'objet d'un contrat de location depuis le 1^{er} novembre 2019 d'un an reconductible tacitement pour la même durée, pour un montant de 82.50 € mensuel,

Considérant que le box lot E est l'objet d'un contrat de location depuis le 18 septembre 2020 d'un an reconductible tacitement pour la même durée, pour un montant de 85 € mensuel,

Considérant que le garage en sous-sol situé face aux box (côté cour) ainsi que cinq places non matérialisées sont loués au profit de l'exploitant de la cellule commerciale, par un bail daté du 1^{er} mars 2023, pour un loyer mensuel de 300 € hors charges et hors taxes,

Considérant que les parcelles cadastrées section AS numéros 176 et 555 se situent dans la zone UB du plan local d'urbanisme, et que les parcelles sont respectivement concernées par l'emplacement réservé n°5 et par les emplacements réservés n°5 et n°7, prévu pour les élargissements du boulevard Paul Vaillant Couturier et de l'avenue Albert Sarraut au bénéfice de la commune, et figurant dans les documents graphiques annexés au plan local d'urbanisme en vigueur depuis le 29 juillet 2018,

Considérant que l'avenue Albert Sarraut, axe routier nord-sud structurant de la commune de Goussainville, est concernée par un projet de réalisation d'un bus à haut niveau de service (BHNS) en partenariat avec la région Île-de-France, le département du Val d'Oise, la communauté d'agglomération de Roissy – Pays de France et Île-de-France Mobilités,

Considérant que le futur BHNS dit ligne « Goussainville » bénéficiera d'une voie en site propre et reliera le nord de la commune Goussainville au Parc des Expositions de Villepinte en empruntant l'entièreté de l'avenue Albert Sarraut, et aura vocation à relier les lieux de résidences des habitants aux secteurs économiques de l'est val d'oisien (zone d'activités Charles Gaulle, futur site du projet Agoralim, zone d'activités « A Park » au Thillay au niveau du rond-point de la Talmouse, centre commercial d'Aéroville et parc des expositions),

Considérant que le projet de BHNS conduira à un réaménagement global de la voirie en vue de permettre le maintien d'un double sens automobile, la création d'une voie en site propre dédiée au BHNS, l'insertion de voies cyclables, tout en maintenant des axes de circulations piétons confortables,

Considérant le projet d'élargissement du boulevard Paul Vaillant Couturier et la restructuration de la chaussée de manière à développer les mobilités actives piétonnes et cyclables,

Considérant que les parcelles cadastrées section AS numéros 176 et 555, objets de la présente déclaration d'intention d'aliéner, sont incluses dans le périmètre du secteur A dit du Grand Pré, et pourraient accueillir une offre nouvelle de logements permise par le Contrat de Développement Territorial (C.D.T.) « Cœur Economique Roissy Terres de France », et notamment ces avenants n°2, signé en date du 20 mars 2015 et avenant n°3, signé en date du 18 mars 2020,

Considérant que dans ces conditions, la commune porte pour les parcelles AS numéros 176 et 555, le projet de réaliser l'élargissement de l'avenue Albert Sarraut et du boulevard Paul Vaillant Couturier, et de permettre un développement urbain harmonieux qui vient structurer l'angle des deux artères stratégiques de la commune,

Considérant l'avis de France Domaine – n° 2023-95280-85958– du 17 janvier 2024,

Considérant que la déclaration d'intention d'aliéner indique qu'il convient d'ajouter une commission d'un montant de 80 000 € à la charge de l'acquéreur,

Le maire de la Ville de Goussainville, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 15 juillet 2020, lui déléguant le pouvoir d'exercer au nom de la Commune les Droits de Prémption Urbains définis par le Code de l'Urbanisme.

DECIDE

Article 1^{er} : D'EXERCER, au nom de la Commune de Goussainville, le Droit de Prémption Urbain sur la vente d'un local commercial, d'un immeuble composé de deux logements et d'une cellule commerciale et de cinq box sis 3 et 5 boulevard Paul Vaillant Couturier, parcelles cadastrées section AS n° 176 et 555, les présents biens ayant fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner enregistrée sous le n° 95280 23 00222, réceptionnée le 20 octobre 2023 et complétée le 22 décembre 2023.

Article 2 : D'ACQUERIR ce bien au prix de 700 000 € (sept cent mille euros), hors taxe sur la valeur ajoutée, hors frais d'enregistrement et hors frais de notaire. L'acquisition du bien objet de la présente décision sera régularisée par un acte authentique, aux frais de l'acquéreur, dressé par Maître VIDAL-BEUSELINCK, notaire à Goussainville, dans un délai de trois mois,

Article 3 : DE PRENDRE connaissance de l'existence d'une commission de 80 000 € à la charge de l'acquéreur et due à l'agence immobilière Century 21, sise 18 boulevard Roger Salengro à Goussainville.

Article 4 : DE SIGNER l'ensemble des documents relatifs à cette acquisition et d'effectuer le versement de l'ensemble des sommes liées à l'acquisition, à l'enregistrement de l'acte et aux droits et émoluments relatifs à la régularisation de l'acte authentique.

Article 5 : DE DIRE que les crédits nécessaires figurent au budget de l'exercice en cours.

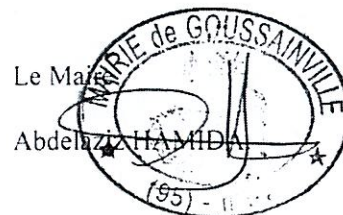
Article 6 : DE NOTIFIER la présente décision de préemption dans les formes légales à :

- à la société civile immobilière Thejalys, représentée par Monsieur Serge JASMIN, la vendeuse.
- Maître Hatun YALAP-DOMAN, notaire à Ezanville et mandataire de la vendeuse.
- L'acquéreur évincé,
- Maître Françoise VIDAL-BEUSELINCK, notaire à Goussainville et mandataire de la Commune de Goussainville.

Article 7 : D'AFFICHER la présente décision en Mairie de Goussainville.

Article 8 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en Mairie devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. La présente décision peut également, dans ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la commune de Goussainville. En cas de rejet du recours gracieux par la commune de Goussainville, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Cergy. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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



Le Maire informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Acte à classer

2024-DM-010A

1

En préparation

2

En attente retour
Préfecture

3

> AR reçu <

4

Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2024-01-18T17-44-02.00 (MI250393928)

Identifiant unique de l'acte : 095-219502804-20240118-2024-DM-010A-AU ([Voir l'accusé de réception associé](#))

Objet de l'acte : URBANISME - Exercice du droit de préemption d'un local commercial, d'un immeuble composé de deux logements et d'une cellule commerciale et de cinq box, sis 3 et 5 boulevard Paul Vaillant Couturier à Goussainville - parcelles cadastrées section AS numéros 176 et 555, DIA n. 95280 23 00222.

Date de décision : 18/01/2024

**Certifié
Conforme**

Nature de l'acte : Autres

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.3. Droit de préemption urbain
2.3.2. application -exercice

Identifiant unique de l'acte antérieur :

Acte : [DECISION 10.PDF](#)

Multicanal : Non

Pièces jointes :

[Avis des Domaines.PDF](#) Type PJ : 99_AU - Autre document



[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

Classer

Annuler

Préparé

Transmis

Accusé de réception

Date 18/01/24 à 17:44

Date 18/01/24 à 17:44

Date 18/01/24 à 17:49

Par [IMZIL Fadwa](#)

Par [IMZIL Fadwa](#)