

Accusé de réception en préfecture
095-219502804-20240425-2024-DM-058A-AU
Date de télétransmission : 26/04/2024
Date de réception préfecture : 26/04/2024

publié Notifié le 26/04/2024

GOUSSAINVILLE – n° 2024/.....

Pour le maire
Par délégation de signature,
le Rédacteur

Valérie HETUIN

H. Hetuin

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE GOUSSAINVILLE

Département du Val d'Oise

- Arrondissement de Sarcelles

- Chef Lieu de Canton

**DECISION DU MAIRE n° 2024-DM-058A
du 25 avril 2024**

OBJET : Urbanisme - Droit de Prémption Urbain - Application - Exercice (2.3.2.).

URBANISME - Exercice du droit de préemption d'un immeuble de type pavillon divisé en huit logements, sis 26 avenue Jacques Potel à Goussainville - parcelle cadastrée section AN numéro 269, adjudication par le tribunal de Pontoise.

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 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 la délibération n° 2021-DCM-077A en date du 22 septembre 2021 par laquelle le Conseil Municipal autorise le Maire à signer, le 8 octobre 2021, un protocole d'intervention avec la Société Immobilière et Foncière Action Logement (SIFAE), afin de procéder à des interventions localisées dans le tissu pavillonnaire dégradé, de lutter contre la division pavillonnaire et l'habitat indigne,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner portant adjudication reçue en mairie le 5 février 2024, pour un immeuble de type pavillon composé de huit logements, sis 26 avenue Jacques Potel à Goussainville, parcelle cadastrée section AN numéro 269, mise à prix à 60 000 € (soixante mille euros) hors frais et hors taxe à la charge de l'acquéreur,

Vu l'avis de France Domaine – n° 2024-95280-18759 – du 23 avril 2024,

Considérant le Programme Local de l'Habitat intercommunal adopté le 19 décembre 2019 par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France qui a notamment pour objectif de lutter contre l'habitat indigne, les divisions pavillonnaires et parcellaires et la transformation de locaux par destination impropres à l'habitation dans le parc privé et de poursuivre, maintenir, amplifier les actions engagées pour améliorer le parc existant,

Considérant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable approuvé en date du 27 juin 2018 constatant le phénomène d'habitat indigne et insalubre issu de divisions pavillonnaires et de constructions illégales abritant des populations en situation de précarité,

Considérant que la commune mène une politique active de lutte contre l'habitat indigne et souhaite résorber les poches d'insalubrité présentes sur son territoire et qu'à cette fin elle a conventionné avec la SIFAE afin qu'elle intervienne en milieu pavillonnaire dégradé par la résorption des poches d'insalubrité et la création de logements répondant aux besoins de la commune,

Considérant le classement de la parcelle cadastrée section AN numéro 269 en zone UG du PLU,

Considérant la déclaration d'intention d'aliéner pour vente forcée, portant sur le bien sis 26 avenue Jacques Potel, parcelle cadastrée section AN n° 269, transmise par le Tribunal de Pontoise le 5 février 2024 et portant mention d'une mise à prix de 60 000 €,

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, est une construction de type pavillon en forme de L prenant assise sur les parcelles cadastrées sections AN n° 269 (propriété particulière) et n° 229 (propriété privée du domaine communal de Goussainville),

Considérant que la parcelle AN n° 269, objet de la vente, est grevée d'une infraction au Code de l'urbanisme, avec une procédure enregistrée sous le n° 95280 10 00118, faisant état de la division du pavillon en huit logements et la création d'une extension à l'habitation sur la parcelle AN n°229 relevant du domaine privé communal,

Considérant que la parcelle AN n°269 est située en zone C du plan d'exposition au bruit (P.E.B.), et que par la création de huit logements, la propriétaire est contrevenue aux dispositions qui proscrivent tout accroissement de la population exposée aux nuisances sonores, méconnaissant ainsi l'arrêté interpréfectoral n° 07-44 en date du 3 avril 2007,

Considérant que toute mise en location d'un logement est soumise à autorisation préalable et qu'il ne pourra jamais être accordé de permis de louer pour des logements ne respectant pas la législation et le règlement sanitaire départemental,

Considérant que les diagnostics techniques numéros 23-01-0101, 23-01-0133, 23-01-0118, 23-01-0119, 23-01-0117, 23-01-0116, font état de multiples défaillances de sécurité de leurs installations intérieures d'électricité et notamment sur les points suivants :

- les appareils généraux de commande et de protection et leur accessibilité,
- le dispositif de protection contre les surintensités,
- les matériels électriques qui présentent des risques de contacts directs avec des éléments sous tension,
- les liaisons équipotentielles et leur installation électrique inadaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire,
- les matériels électriques qui présentent des risques de contacts directs avec des éléments sous tension,
- le matériel électrique inadapté à l'usage,

Considérant que les diagnostics techniques susvisés font état de diagnostics de performance énergétique plaçant les logements en classe G, les interdisant à la location depuis le 1^{er} janvier 2023, à l'exception d'un seul d'entre eux, en classe F qui sera interdit à la location au 1^{er} janvier 2025,

Considérant que, par une enquête diligentée par les services de l'Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France le 28 juillet 2016, pour l'un des huit logements, il ressortait de celle-ci que les locaux avaient été mis à disposition dans des conditions de suroccupation manifeste, contrevenant au Code de santé publique et notamment son article L.1331-23 conduisant à la prise de l'arrêté préfectoral n° 2016-916 en date du 24 août 2016,

Considérant que le bien objet de la présente de la décision est passé en adjudication au Tribunal de Pontoise le mardi 2 avril 2024 et qu'une seule et unique enchère a été soumise, au prix de 62 000 € (soixante-deux mille euros), hors taxe et frais annexes et sans qu'aucune surenchère n'ait été déposée pendant le délai de dix jours consécutifs à l'adjudication du 2 avril 2024,

Considérant qu'au montant de 62 000 € (soixante-deux mille euros) s'ajoutent des frais annexes (avocat, enregistrement de l'acte),

Considérant l'avis de France Domaine – n° 2023-95280-18759 – du 23 avril 2024,

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 du bien sis 26 avenue Jacques Potel, parcelle cadastrée section AN n° 269, ayant fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner pour vente forcée, transmise par le Tribunal de Pontoise, le 5 février 2024.

Article 2 : D'ACQUERIR, conformément à l'article R.213-5 du Code de l'urbanisme, ce bien au prix de 62 000 € (soixante-deux mille euros), hors taxes et frais annexes.

Article 3 : 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 de vente.

Article 4 : DE DIRE que les crédits nécessaires figurent au budget de l'exercice en cours.

Article 5 : DE NOTIFIER la présente décision de préemption dans les formes légales à :

- Greffe du Tribunal de Pontoise, en charge de l'adjudication,
- Maître Pascal PIBAULT, avocat au cabinet PMH et Associés à Pontoise et mandataire de la partie poursuivante au titre des créances,
- Madame Solange GAHIE, propriétaire,
- Maître Julien SEMERIA, avocat au cabinet 9 janvier à Pontoise et mandataire du bénéficiaire initial de l'adjudication.

Article 6 : AFFICHER la présente décision en Mairie de Goussainville et de la publier sur le site de la Ville,

Article 7 : 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,

Abdelaziz HAMIDA.


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.