

Accusé de réception en préfecture
095-219502804-20240905-2024-DM-106A-AU
Date de télétransmission : 05/09/2024
Date de réception préfecture : 05/09/2024

GOUSSAINVILLE – n° 2024/.....

Pour le maire
Par délégation de signature,
le Rédacteur
Valérie HETUIN

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE GOUSSAINVILLE

Département du Val d'Oise

- Arrondissement de Sarcelles

- Chef Lieu de Canton

DECISION DU MAIRE n° 2024-DM-106A du 05 septembre 2024

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

URBANISME - Exercice du droit de préemption d'un appartement, lot n° 54, de l'immeuble sis 121-123 boulevard Paul Vaillant Couturier à Goussainville - parcelle cadastrée section AR numéro 281 - DIA n° 95280 24 00132.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2122-22,

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°19.324 en date du 19 décembre 2019, par laquelle le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France (CARPF), a adopté le programme local d'habitat intercommunal (P.L.H.i),

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 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 le périmètre d'étude du centre-ville figurant au Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 14 juin 2023 et entré en vigueur le 24 août 2023,

Vu la modification n° 1 au Plan Local d'Urbanisme approuvée en date du 27 juin 2024 et entrée en vigueur le 28 juillet 2024,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 95280 24 00132 reçue en mairie le 21 juin 2024, portant sur un appartement de type studio, d'une superficie d'environ 22 m², sis 121-123 boulevard Paul Vaillant Couturier, parcelle cadastrée section AR numéro 281, pour la somme de 55 000 € (cinquante-cinq mille euros) hors frais et hors taxe,

Vu le classement de la parcelle cadastrée section AR numéro 281 en zone UBc du PLU,

Vu l'avis de France Domaine - n° 2024-95280-35532 - du 17 août 2024,

Considérant que le délai d'instruction relatif au droit de préemption communal a été suspendu en date du 8 août 2024, 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 des pièces par l'administration le 9 août 2024, pour le délai d'un mois et court en conséquence jusqu'au 9 septembre 2024,

Considérant que la parcelle cadastrée section AR numéro 281 se situe dans la zone UBc du Plan Local d'Urbanisme, et que la parcelle est concernée par l'emplacement réservé n° 5, prévu pour l'élargissement du boulevard Paul Vaillant Couturier 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 le projet de centre-ville porté par la Ville, dont la finalité est sa rénovation et son réaménagement, afin d'offrir de nouveaux espaces publics, repensés en lien avec la gare des Noues (ligne D du R.E.R.), mais aussi une nouvelle offre de logements sociaux de qualité,

Considérant que la présente préemption s'inscrit dans le cadre de la lutte contre les copropriétés dégradées,

Considérant que les problèmes d'habitat dégradé impactent directement la Commune et se traduisent par une forte sollicitation de ses services hygiène-salubrité, habitat et logement pour remédier à ces situations,

Considérant que la copropriété sise 121-123 boulevard Paul Vaillant Couturier est répertoriée par la Commune comme l'un des immeubles les plus dégradés et que les manques d'entretiens à répétition connus restent non résolus à ce jour,

Considérant qu'en égard au projet de centre-ville, il s'avère impératif d'intervenir pour remédier à cette situation et ainsi mettre fin à l'état de dégradation de la copropriété, de surcroît dans le futur centre-ville rénové,

Considérant que le diagnostic technique et global établi en décembre 2022 estime le coût total de la réhabilitation de l'immeuble à 1 200 000 €,

Considérant qu'en regard de l'ampleur des travaux, de par leur quantité et leur coût, il apparaît peu probable pour les propriétaires de les réaliser dans un temps imparti raisonnable pour amener à une résolution des problèmes de vétusté et de salubrité dont l'immeuble est l'objet,

Considérant que la Commune porte le projet d'acquisition des lots de la copropriété pour en devenir propriétaire majoritaire et ainsi pouvoir déclencher la réhabilitation générale de l'immeuble aux fins de résorption des problèmes d'habitat insalubre que pose cette copropriété,

Considérant qu'aux termes du compromis de vente conclu entre les vendeurs et les acquéreurs, il est stipulé que ceux-ci auront à leur charge les frais d'agence, d'un montant de 10 000 € (dix mille euros), au profit de l'agence immobilière La Forêt de Goussainville,

Considérant l'avis de France Domaine - n° 2024-95280-35532 - du 17 août 2024,

Considérant 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 Préemption Urbains définis par le Code de l'urbanisme,

DECIDE

Article 1^{er} : D'EXERCER, au nom de la Commune de Goussainville, le Droit de Préemption Urbain sur la vente d'un appartement de type studio, constituant le lot n° 54 de la copropriété sise 121-123 boulevard Paul Vaillant Couturier, parcelle cadastrée section AR n° 281, d'une surface d'environ 22 m², ayant fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner enregistrée sous le n° 95280 24 00132, réceptionnée le 21 juin 2024 et complétée le 9 août 2024.

Article 2 : D'ACQUERIR ce bien au prix de 40 000 € (quarante mille euros), hors taxe sur la valeur ajoutée, hors frais d'enregistrement et hors frais de notaire, auxquels s'ajoutent 10 000 € de frais d'agence dû par l'acquéreur. 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 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 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 :

- à Monsieur _____ et Madame _____, les vendeurs,
- Maître Marie-Agnès FIXOIS, notaire à Louvres et mandataire des vendeurs,
- les acquéreurs évincés,
- Maître Françoise VIDAL-BEUSELINCK, notaire à Goussainville et mandataire de la Commune de Goussainville.

Article 6 : AFFICHER la présente décision en Mairie de Goussainville.

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.
 (35) - n° 01