

Accusé de réception en préfecture
095-219502804-20250827-2025-DM-126A-AU
Date de télétransmission : 27/08/2025
Date de réception préfecture : 27/08/2025

publié - Notifié le 27/08/2025

GOUSSAINVILLE – n° 2025/.....

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

Hetuin

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE GOUSSAINVILLE

Département du Val d'Oise

- Arrondissement de Sarcelles

- Chef Lieu de Canton

DECISION DU MAIRE n°2025-DM-126A du 27 août 2025

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

URBANISME - Exercice du droit de préemption urbain renforcé portant sur un immeuble à usage de garage, sis 3 rue Lucien Sampaix à Goussainville – parcelle cadastrée section ZD numéro 283, DIA n° 95280 25 00111.

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 loi n° 2015-991 du 7 août 2015, dite loi NOTRe, portant nouvelle organisation territoriale de la République,

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 04 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° DEL 2024-081, en date du 26 juin 2024, par laquelle le Conseil Municipal a approuvé la modification numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 95280 25 00111 reçue en mairie le 19 mai 2025, portant sur un immeuble à usage de garage, sis 3 rue Lucien Sampaix à Goussainville, parcelle cadastrée section ZD numéro 283, pour la somme de 1 000 000 € (un million d'euros) hors frais et hors taxe à la charge de l'acquéreur,

Vu l'avis de France Domaine - n° 2025-95280-41364 - du 6 août 2025,

Considérant le classement de la parcelle cadastrée section ZD numéro 283 en zone UIc du PLU,

Considérant que le délai d'instruction relatif au droit de préemption communal a été suspendu en date du 18 juillet 2025, soit à partir de la réception par l'office notarial et les propriétaires de la demande de pièces complémentaires et de visite du bien, et a repris à réception de toutes les pièces et de la visite par l'administration le 31 juillet 2025, pour le délai d'un mois et court en conséquence jusqu'au 31 août 2025,

Considérant que l'immeuble à usage de garage situé sur la parcelle ZD n° 283, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, est vendu occupé, l'occupant en titre, titulaire d'un bail depuis le 1^{er} juillet 2016, étant l'acquéreur pressenti, mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner transmise par le mandataire des vendeurs,

Considérant que la parcelle cadastrée section ZD numéro 283 se situe dans la zone d'activité économique (Z.A.E.) dite du Pont de la Brèche, dont la gestion relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération de Roissy – Pays de France (CARPF) depuis la réorganisation des compétences portées par la loi NOTRe,

Considérant que la CARPF et la commune de Goussainville portent le projet de requalification et d'extension de la Z.A.E., dite du Pont de la Brèche, et qu'aux fins d'analyse des interventions à mener, le bureau d'études Synopter a été désigné,

Considérant que le travail de requalification est amorcé, au travers notamment de la voie Robert Moinon, qui a bénéficié de nouveaux aménagements,

Considérant que le bureau d'études Synopter a conduit des audits auprès des entreprises installées dans la zone d'activité du Pont de la Brèche et a identifié les parcelles mutables,

Considérant que les zones d'activités économiques de la commune de Goussainville bénéficient d'un emplacement privilégié vis-à-vis de l'aéroport de Paris-Roissy – Charles de Gaulle et que l'avènement du projet d'intérêt général Agoralim engendrera une évolution de ces zones par l'arrivée de nouvelles entreprises et de nouveaux besoins en lien avec l'activité agro-alimentaire de ce projet,

Considérant l'état dégradé du bâti laissant apparaître une absence d'entretien du bien et donc des coûts élevés de réhabilitation et de mise aux normes du bâtiment,

Considérant qu'en complément du montant d'acquisition il convient d'ajouter une commission due par l'acquéreur d'un montant de 50 000 €, et que celle-ci pourra être, le cas échéant, revue à la baisse, s'il s'agit d'une commission en pourcentage du montant de la vente et non d'un forfait,

Considérant l'état général de dégradation de la parcelle, laissant supposer la présence de pollution dans les sols, liée à l'activité de mécanique automobile et de nature à engendrer pour la Commune, des frais à venir de dépollution qui normalement incombent à l'auteur de la pollution (absence de sols étanches et de séparateur d'hydrocarbures, de bacs de rétention et stockage sécurisé des déchets, absence de cabines de peinture conformes [fortes effluves dans le logement situé au-dessus], pas d'indication dans la DIA de contrats avec des collecteurs agréés pour les déchets dangereux, pas de déclaration en Préfecture en tant qu'ICPE),

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 Renforcé sur la vente d'un immeuble à usage de garage sis 3 rue Lucien Sampaix, parcelle cadastrée section ZD n° 283, le présent bien ayant fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner enregistrée sous le n° 95280 25 00111, réceptionnée le 19 mai 2025, complétée le 18 juillet 2025 et visite effectuée le 31 juillet 2025.

Article 2 : D'ACQUERIR ce bien au prix de 500 000 € (cinq cents 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 FIXOIS, notaire à Louvres, 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 _____, les vendeurs,
- Maître Béatrice CRENEAU-JABAUD, notaire à Noisy-le-Sec et mandataire des vendeurs,
- L'acquéreur évincé,
- Maître Marie-Agnès FIXOIS, notaire à Louvres 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.

Pour le Maire empêché

Pierre RECO
8^{ème} Adjoint au Maire.