

De : [REDACTED]

Envoyé : dimanche 6 septembre 2020 20:35

Objet : TR: DIA LOT 36 AU 2 AV J. D'ARC==proposition d offre

Bonjour ,

---Je vous fais une proposition à 84 000 E. Car je dois récupérer mes travaux investis. J avais acheté en 2009, un appartement entièrement à rénover et je l ai encore rénové en début 2020 (etat des lieu du mois de mai irréprochable avec tout en excellent état) . Je fais un effort. On est bien loin des 103 000 E hors commission que proposait l agence MAY. Il n est pas utile des fois que des affaires trainent des années et suivent les méandres des tribunaux. J ai appris au cours de mes affaires qu il valait mieux chercher une médiation et savoir perdre un peu.

Attention , le 15/09, je devrai avoir fait une mise en état avec un avocat.

---Ma protection juridique participe à ce dossier (en pièce jointe) . Et j ai encore un peu de temps pour nommer un avocat.

---J ai vu aussi que vous ne comptiez que 24,61 m2, alors que la surface habitable est de 27 m2.

---Le site internet ETALAB (site du gouvernement) mentionne une vente dans la copropriété, m^me adresse, d un studio 1 pièce de 20 m2 au prix de 80 000 E. Soit 4 000 E du M2. Ce qui rapproché à mon bien, le ferait à 108 000 E.

---J ai vu dans votre rapport que l estimation du domaine était de 94 000 E.

---Le mandat agence du 17/09/2020 et leur annonce était à 113 000 dont 8000 E de frais d agence (pièces jointes).

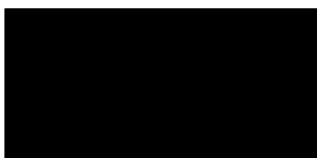
Annonce N°7982 sur leur site (pièce jointe)

---Les avocats consultés mentionnent des vices de forme au regard des pièces:

- Courriers non reçus
- Erreurs sur les prix de vente
- absence de projet d urbanisme

Ils proposent de contester la DIA au Tribunal Administratif à cause des vices de forme.

Cordialement.



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
PÔLE OPÉRATIONS DE L'ÉTAT ET RESSOURCES
Service : Division des Missions Domaniales
Pôle d'évaluation domaniale de la Seine-Saint-Denis
Adresse : 13 esplanade Jean Moulin
93009 BOBIGNY CEDEX

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Christophe LOPINTO
Téléphone : 01.49.15.62.25
Courriel : christophe.lopinto1@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : 2020-005V0891

Bobigny le, 26 juin 2020

Le Directeur départemental des finances publiques
à

Monsieur le Maire d' AULNAY-SOUS-BOIS

Place de l'Hôtel de Ville
BP 56
93602 AULNAY-SOUS-BOIS CEDEX
A L'attention de Jean-Michel LE BOHEC

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Logement de type « F 2 en duplex » dans le bâtiment D.

Adresse du bien : 2 avenue Jeanne d'Arc à AULNAY-SOUS-BOIS.

VALEUR VÉNALE : 90 000 €.

1 - Service consultant : Commune d' AULNAY-SOUS-BOIS – Service Foncier – votre courriel du 04/06/2020.

2 - Date de consultation : 04/06/2020.
Date de réception : 08/06/2020.
Date de constitution du dossier « en état » : 08/06/2020.
Date de visite : 25/06/2020.

(Visite extérieure, le locataire n'ayant pas respecté le rendez-vous).

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Dans le cadre d'une déclaration d'intention d'aliéner – document Cerfa 10072*02 du 25 mars 2020 soumis au droit de préemption, demande d'estimation en valeur vénale d'un logement de type 2 pièces sis à AULNAY-SOUS-BOIS – 2 avenue Jeanne d'Arc.

- Cette cession est d'un montant de **105 000 €**, sans intermédiaire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Section BF n° Plan 66 pour une contenance de 4a 48ca.

Dans un ensemble immobilier des années 1920, soumis au régime de la copropriété, le lot 36 est intégré dans le Bâtiment D.

Lot 36 : et 51/1000èmes des parties communes particulières au Bâtiment D - Logement de 2 pièces - au 2ème étage et au 3ème étage mansardé comprenant :

- 2ème étage : Entrée, séjour-coin kitchenette
- 3ème étage : chambre mansardée, salle de bains avec WC.

• Surface loi carrez : 24,61 m².



Problématique de la copropriété : Elle est constituée de cinq bâtiments dont seul le bâtiment D est une construction en R +2. L'État de la cour commune est pitoyable.

De plus, le mur mitoyen avec l'immeuble de la Poste risque de tomber. Des travaux de réfection sont prévus et provisionnés. Toutefois, le déplacement des compteurs EDF n'a pas été pris en charge.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : [REDACTÉ] suivant un acte du 31/03/2010 – Publié le 21/05/2010 VOL 2010 P n° 2291. Prix d'acquisition : 68 000 € .

Le bien est libre de toute occupation.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Document d'Urbanisme : PLU approuvé le 16/12/2015 et révision du 24/06/2019.

Zone de plan : UD – Centre ville proche.

COS : sans objet

Autres observations : Ce bien est situé à coté de la Poste, à deux pas de la Gare RER.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Cette nouvelle estimation devait permettre la visite des lieux. Compte tenu, de l'absence du locataire malgré une prise de rendez-vous, la visite des lieux n'a pas pu être réalisée.

En conséquence, la valeur initiale est maintenue.

• Estimation : $3\,600 \text{ € / m}^2 \times 24,61 \text{ m}^2 = 88\,596 \text{ €}$ arrondis à **90 000 €**

Cette estimation à 90 000 € est inférieure de plus des -/+ 10 de la marge d'appréciation. En conséquence, cette cession d'un montant de **105 000 € net vendeur, ne peut être acceptée.**

8 – DURÉE DE VALIDITÉ : 18 MOIS.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

Le Contrôleur des Finances publiques,



Christophe LOPINTO.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
093-219300050-20200617-DEC2020-33-AI
Date de télétransmission : 22/06/2020
Date de réception préfecture : 22/06/2020

DECISION N° 33


AULNAY-SOUS-BOIS

« Certifié exécutoire
compte tenu de l'affichage
le 23 JUIN 2020
et du dépôt en Préfecture »

le 22 JUIN 2020



PRISE PAR LE MAIRE, EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2122-22
DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Objet : **POLE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL - DIRECTION
URBANISME – SERVICE FONCIER - EXERCICE DU DROIT
DE PREEMPTION URBAIN SUR UN LOGEMENT OCCUPE
FORMANT LE LOT DE COPROPRIETE N°36 SITUE AU
2 AVENUE JEANNE D'ARC A AULNAY-SOUS-BOIS**

Le Maire de la Ville d'Aulnay-sous-Bois,

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 et L300-1,

VU la délibération n°4 du Conseil Municipal en date du 27 Mai 2020 donnant délégation au Maire pour prendre certaines décisions

VU la délibération n°47 du Conseil Municipal en date du 15 mai 2008 portant institution du Droit de Préemption Urbain Renforcé sur certains secteurs et du Droit de Préemption Simple sur le restant de la zone urbaine du Plan Local d'Urbanisme du territoire de la commune d'Aulnay-sous-Bois ;

VU la délibération n°17 du Conseil de l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » en date du 20 mars 2017 portant délégation au Président de l'exercice du droit de préemption urbain, rendue exécutoire le 24 mars 2017 par transmission à la Préfecture ;

VU la délibération n°18 du Conseil de l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » en date du 20 mars 2017 portant délégation du droit de préemption urbain aux communes du Territoire, en application de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme, rendue exécutoire le 24 mars 2017 par transmission à la Préfecture.

VU la délibération n°30 du Conseil Municipal en date du 05 avril 2017 portant acceptation de la délégation du droit de préemption urbain l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » à la Ville d'Aulnay-sous-Bois ;

VU la convention d'intervention foncière conclue le 14 octobre 2008 entre la commune d'Aulnay-sous-Bois et l'EPFIF, modifiée par les avenants n°1 à 4,

VU la délibération n°10 du 19 juillet 2017 concernant la définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation sur le Centre Gare,

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en mairie le 02 avril 2020 concernant la vente d'un logement à destination d'un deux pièces déclaré occupé formant le lot 36 d'une superficie de 26,91 m² et les 51/1000 des parties communes situé au 2 avenue Jeanne d'Arc à Aulnay-sous-Bois, cadastré section BF n°66 pour 448 m², appartenant [REDACTED] demeurant [REDACTED] cité Du Petit Thouars 75003 Paris, au prix de 105 000 euros.

VU la demande de pièces complémentaires formulée par la commune conformément aux articles L213-2 et R213-7 du Code de l'Urbanisme en date du 20 avril 2020,

HÔTEL DE VILLE



VU la réponse du propriétaire en date du 20 mai 2020,

VU l'avis de France Domaine du 08 avril 2020,

VU la demande de visite en date du 4 juin 2020,

CONSIDERANT que le secteur du centre-gare d'Aulnay-sous-Bois est l'une des principales centralités aulnaysiennes. Son aménagement est directement concerné par les enjeux de maintien de la qualité urbaine, d'amélioration des fonctionnalités du pôle multimodal de la gare SNCF, de dynamisation commerciale, et de traitement de la coupure urbaine de la voie ferrée,

CONSIDERANT que ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 décembre 2015 : « Conforter le centre-gare au cœur d'un axe est-ouest requalifié ». Cette OAP décrit les grands principes validés par la ville pour le développement urbain de ce secteur : l'objectif principal est de mettre en œuvre un projet urbain ambitieux et lisible qui repositionne le centre-gare comme véritable pôle majeur à l'échelle du territoire communal et au-delà,

CONSIDERANT que par délibération du 19 juillet 2017, la ville d'Aulnay-sous-Bois a délibéré sur les objectifs et les modalités d'une concertation préalable à une opération d'aménagement dans le secteur du centre-gare.

CONSIDERANT que dans ce contexte l'acquisition du lot n°36 de la copropriété du 2 avenue Jeanne d'Arc est une opportunité pour la commune de pouvoir intervenir dans cette copropriété édifiée en 1920 qui présente des signes de fragilités malgré sa situation privilégiée en Centre-Gare,

CONSIDERANT que l'EPFIF est susceptible d'accompagner une intervention publique sur cette copropriété en assurant le portage des lots,

CONSIDERANT que la ville constitue une réserve foncière en vue de favoriser la production d'une offre de logements diversifiés et de qualité,

CONSIDERANT que la commune dispose d'ores et déjà de réserves foncières en contiguïté avec cette copropriété ce qui permettrait de constituer un tènement foncier sur l'îlot Jeanne d'Arc / Général Gallieni,

CONSIDERANT que la commune a également acquis des appartements dans la copropriété du 2 avenue de Jeanne d'Arc,

CONSIDERANT que la commune pourra développer une opération mixte habitat, équipements services et commerces pour répondre aux objectifs poursuivis dans le cadre de la future opération d'aménagement,

DECIDE

Article 1 : D'exercer son droit de préemption sur la vente de ce logement déclaré occupé à destination de studio en duplex d'une superficie de 26,91 m² formant le lot 36 et les 51/1000 des parties communes situé au 2 avenue Jeanne d'Arc à Aulnay-sous-Bois, cadastré section BF n°66 pour 448 m², appartenant à [REDACTED] demeurant [REDACTED] cité du Petit Thouars - 75003 Paris, conformément aux considérants ci-dessus et en vertu de l'article L. 210-1 du Code de l'Urbanisme qui autorise la constitution d'une réserve foncière portant sur une opération d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article L. 300-1 du Code précité.

Article 2 : De préempter au prix de 73 000 €.



Article 3 : De notifier que la présente décision par lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire [REDACTED] demeurant [REDACTED] cité du Petit Thouars - 75003 Paris, et à l'acquéreur déclaré [REDACTED]

Article 4 : De dire que le propriétaire [REDACTED] demeurant [REDACTED] cité du Petit Thouars - 75003 Paris, dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption à compter de la réception de l'offre d'acquiescer faite en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b) :

a) Soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b) ;

b) Soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

c) Soit qu'il renonce à l'aliénation. Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner

Article 5 : De faire dresser l'acte authentique par le notaire de la commune en collaboration avec le notaire du vendeur et signé par Monsieur le Maire,

Article 6 : D'inscrire les dépenses en résultant au budget de la Ville, Chapitre 21 - article 2115- fonction 824,

Article 7 : D'adresser ampliation de la présente décision à Monsieur le Préfet de la Seine Saint Denis et à Monsieur le Trésorier Principal de Sevran,

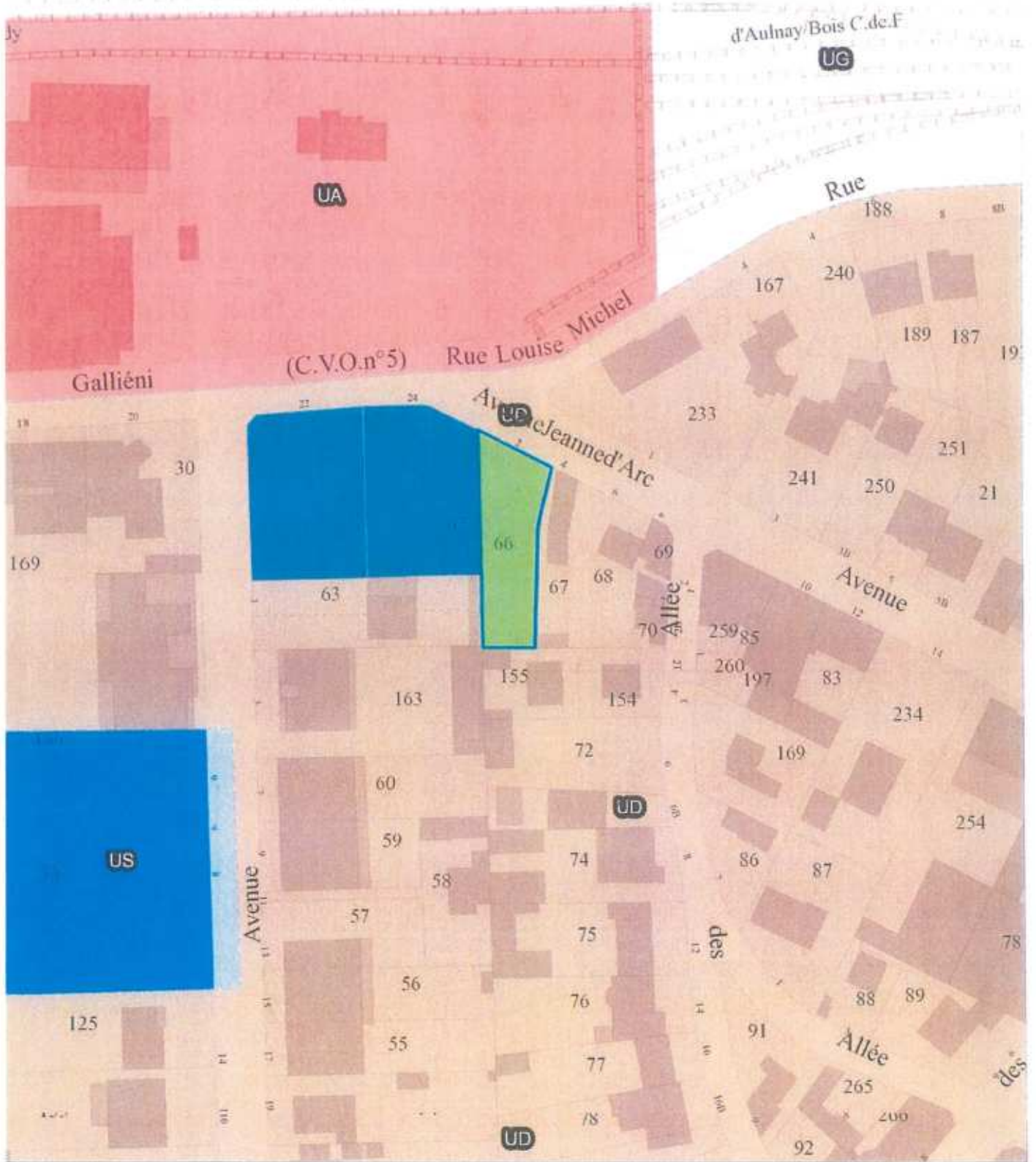
Article 8 : De dire que la présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Montreuil : 7, rue Catherine Puig - 93558 Montreuil Cedex, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de l'affichage de l'acte. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible sur le site Internet www.telerecours.fr.

Fait à Aulnay-sous-Bois le 17 juin 2020



Monsieur BESCHIZZA

Soissons à Paris de Fer de Ch.



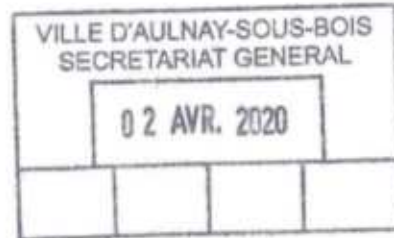
Légende

16 Dupetit Thouars
75003 PARIS

Mairie d'Aulnay-sous-Bois
Service Urbanisme / DIA
16 Boulevard Felix Faure
93600 AULNAY S/BOIS

Paris, le 25/03/20

Objet: DIA



Monsieur, Monsieur,

Dans le cadre de la vente de ce bien, je vous
adresse une DIA pour le lot 36 au 2
avenue Jeanne D'Arc AULNAY S/BOIS-

Cordialement -







Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme



Ministère chargé de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

<p>Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Demande d'acquisition d'un bien (1)</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))</p> <p><input type="checkbox"/> Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))</p> <p><input type="checkbox"/> Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))</p> <p><input type="checkbox"/> Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)</p> <p><input type="checkbox"/> Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>
---	---	--

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²

A. Propriétaire(s)

Personne physique

Nom, prénom

Profession (facultatif) (5)

Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

Adresse ou siège social (6)

N° voie

Extension

Type de voie

CITÉ

Nom de voie

DUPETIT THOUARS Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

75003 Localité PARIS

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

B. Situation du bien (8)

Adresse précise du bien

N° voie

2

Extension

Type de voie

AVENUE

Nom de voie

JEANNE D'ARC Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

93600 Localité AULNAY-SOUS-BOIS

Superficie totale du bien

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section

N°

Lieu-dit (quartier, arrondissement)

Superficie totale

BF

66

AVENUE JEANNE D'ARC

00 ha 04 a 48 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI

NON

C. Désignation du bien

Immeuble Non bâti Bâti sur terrain propre Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire

Occupation du sol en superficie (m²)

Terres

Prés

Vergers

Vignes

Bois

Landes

Carrières

Eaux cadastrées

Jardins

Terrains à bâtir

Terrains d'agrément

Sol

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10.

7. 8. 9. 10.

Bâtiments vendus en totalité (9)

Surface construite au sol (m²)

Surface utile ou habitable (m²)

Nombre de Niveaux :

Appartements :

Autres locaux :

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable	Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 10 ans <input checked="" type="checkbox"/>
36	D	2 ^{ème}	51/1000	Appartement 26,94 m²	Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Moins de 10 ans <input type="checkbox"/>
						Plus de 10 ans <input checked="" type="checkbox"/>
						Moins de 10 ans <input type="checkbox"/>

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature	Nombre	Numéro des parts
--------	--------	------------------

D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser) :

Occupation

par le(s) propriétaire(s) par un (des) locataire(s) sans occupant autre (préciser) :

Le cas échéant, joindre un état locatif

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens

OUI NON

(sans réserve d'inscriptions mentionnées sur l'état hypothécaire)

Préciser la nature

Indiquer si rente viagère antérieure

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres)

105.000 € (cent cinq mille euros)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier	Cheptel	Récoltes	Autres
----------	---------	----------	--------

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique à terme (préciser) :

Si commission, montant :

TTC HT Bénéficiaire : acquéreur vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Évaluation de la contrepartie

Rente viagère

Montant annuel

Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Échange

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant

Propriétaires contre-échangistes

11

.

Apport en société
Bénéficiaire Estimation du bien apporté

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire
Estimation du terrain Estimation des locaux à remettre

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

2 – Adjudication (13)

Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication Montant de la mise à prix

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquéreur (15)

[REDACTED] (ou substitué)

Profession (facultatif)

Adresse

N° voie Extension Type de voie
Nom de voie lieu-dit ou boîte postale
Code postal Localité

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés
à la rubrique C appartenant a(ux) propriétaire(s) nommé(s) en A

A PARIS Le 25/03/20 Signature et cachet s'il y a lieu

H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom
Qualité
Adresse
N° voie Extension Type de voie
Nom de voie lieu-dit ou boîte postale
Code postal Localité

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

J. Observations

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

1



Le 20 AVRIL 2020

M. BIENVENU Arnaud
7 Cité Dupetit Thouars
75003 Paris

Service Foncier

Tél : 01-48-79-62-95

N/Réf : 20-110 JMI B/CI

VENTE : [REDACTED] (lot 36)
LR AVEC AR

Monsieur,

J'ai bien reçu votre DIA en date du 02/04/2020 portant sur la cession d'un studio formant le lot n°36 au 2 avenue J. d'Arc à Aulnay-sous-Bois, cadastré BF 66, au prix de 110 000 €.

Toutefois, au titre de l'article L 213-2 et R 213-7 du Code de l'Urbanisme, il est stipulé que :

" Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat. La déclaration d'intention d'aliéner peut être dématérialisée. Le cas échéant, cette déclaration comporte également les informations dues au titre de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation,..."

"Il est suspendu, en application de l'article L. 213-2, à compter de la réception par le propriétaire de la demande unique formée par le titulaire du droit de préemption en vue d'obtenir la communication de l'un ou de plusieurs des documents suivants :

1° Le dossier mentionné à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ;

2° S'il y a lieu, l'information prévue au IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ;

3° S'il y a lieu, le diagnostic technique prévu à l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation ou, à compter du 1er janvier 2017, s'il existe, celui prévu à l'article L. 731-1 du même code dans sa rédaction issue du II de l'article 58 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué ;

4° S'il y a lieu et s'ils existent, les documents dont la transmission à l'acquéreur est prévue aux articles L. 125-7 et L. 512-18 du code de l'environnement,..."

HÔTEL DE VILLE



5° L'indication de la superficie des locaux prévue par l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et par l'article 4-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 relatif à l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ou, s'il existe, le mesurage effectué par un professionnel ;

6° Les extraits de l'avant-contrat de vente contenant les éléments significatifs relatifs à la consistance et l'état de l'immeuble ;

7° Sous réserve qu'ils soient mentionnés dans la déclaration prévue à l'article L. 213-2 :

-la convention ou le bail constitutif de droits réels et, si elles existent, ses annexes, notamment les plans et état des lieux ;

-la convention ou le bail constitutif de droits personnels et, si elles existent, ses annexes, notamment les plans et état des lieux ;

8° Sous réserve qu'il soit mentionné dans la déclaration prévue à l'article L. 213-2 et qu'il ait été publié au registre de la publicité foncière, l'acte constitutif de la servitude et, si elles existent, ses annexes, notamment les plans et état des lieux ;

9° Les statuts à jour de la société civile immobilière dont les parts sont cédées ;

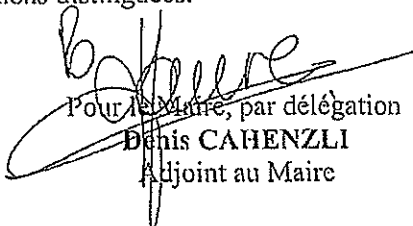
10° Les livres et les documents établis pour le dernier exercice social clos mentionnés à l'article 1855 du code civil ;

11° Le rapport de reddition de compte établi pour le dernier exercice social clos mentionné à l'article 1856 du code civil ;

12° A défaut des documents mentionnés aux 10° et 11° du présent II, un état certifié par le gérant établissant la composition de l'actif ainsi que du passif de la société civile immobilière et précisant le bénéfice du dernier exercice social clos.

Je vous demande, en conséquence, de compléter votre déclaration avec les renseignements visés ci-dessus, le délai d'instruction sera suspendu jusqu'à réception des éléments manquants.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.


Pour le Maire, par délégation
Denis CAHENZLI
Adjoint au Maire

Cité Dupetit Thouars
75 003 PARIS
Tel : 06 19 84 58 01
arnaud.bienvenu@dbmail.com

VILLE D'AULNAY-SOUS-BOIS
SECRETARIAT GENERAL
20 MAI 2020

Courrier AR 1A 177 416 7058 4

Paris, le 09/05/2020

MAIRIE D AULNAY SOUS BOIS
Service Foncier---Monsieur LE BOHEC
16 Bd Félix Faure 93600 AULNAY SOUS BOIS

Monsieur,

DOSSIER : Ref 20-110 JMLB / CL

Objet : Lettre de réponse au courrier AR reçu.

Je suis vendeur d un bien situé au 2 Avenue Jeanne D Arc 93600 AULNAY

---Votre courrier indique STUDIO, mais c est un 2 pièces en duplex.

---L acheteur attend pour demander son financement et s organiser pour son déménagement.

---L étude notarial de Eric Beringer Marie Gereec Notaires SCP au 16 Rue Francis de Pressensé, 93210 Saint-Denis, attend pour me faire signer le compromis d acquisition.

---Je demande la reprise du délai d instruction de la DIA.

Je vous ai adressé les documents suivants :

1-Le dossier mentionné à l art 271-4 du code de la construction et de l habitation.

REPONSE : → Communiqué : la liasse des diagnostics : Crep-plomb, amiante, ERMT, DPE, Electrique.

2-Information prévue au IVde l art 125-5 du code de l environnement.

Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente

REPONSE : il n y a pas de sinistre connu.

3-Diagnostic technique prévu à l art L 111-6-2 du code de la construction et de l habitation.

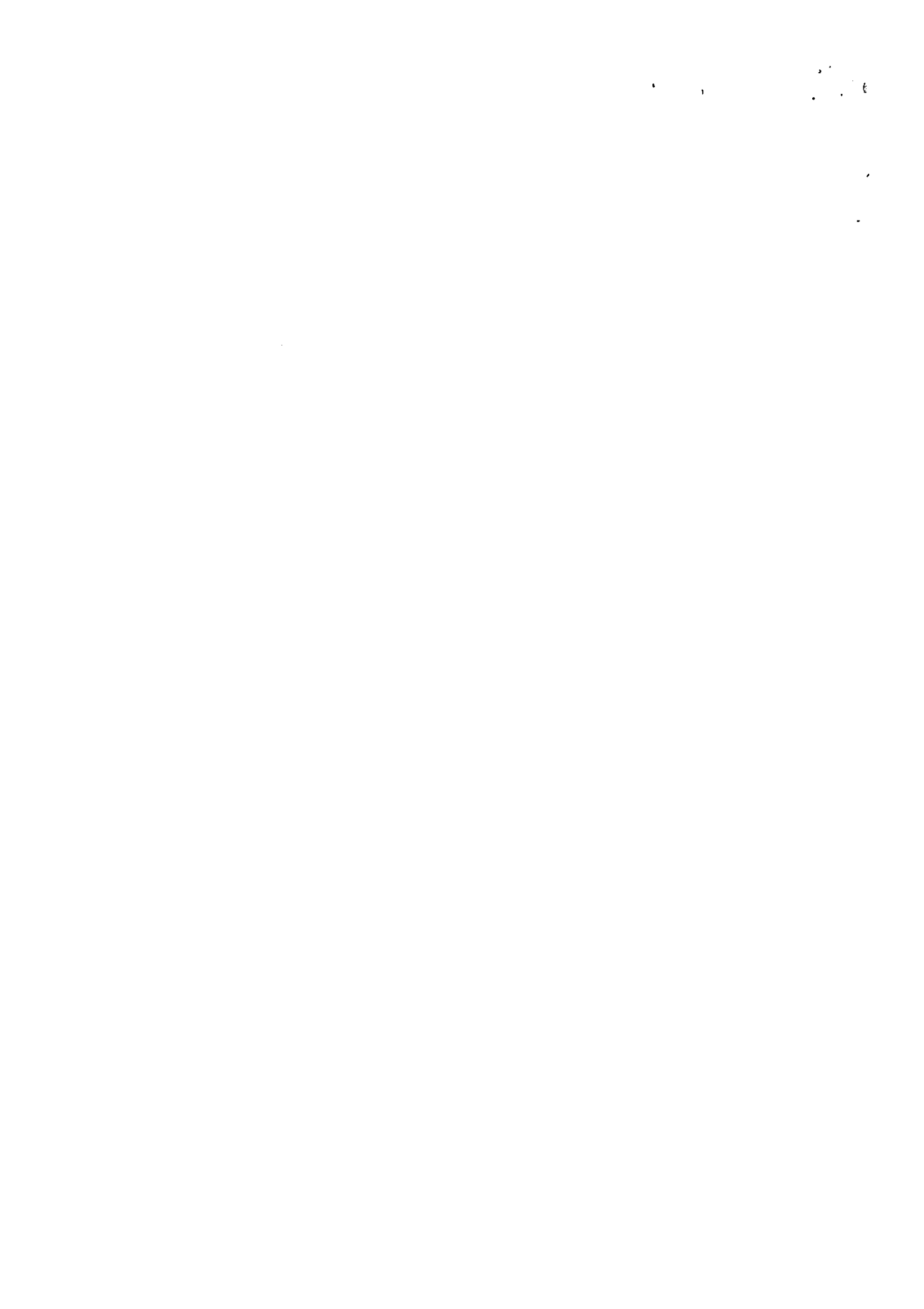
Le diagnostic technique constatant l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité exigé lors de la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans prévu par l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation et à compter du 1er janvier 2017, le futur diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

REPONSE : Il n existe pas de diagnostic technique effectué par le syndic et le SDC.

4-Docs à transmettre à l acquéreur art 125-7 et 512-18

Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

AB



A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.

REPONSE : il n y a pas de risque de pollution connu.

5-Mesurage effectué par un professionnel D&D DIAGS.

REPONSE : → Communiqué dans les résultats des diagnostiques.

6-Extraits d avant-contrat

REPONSE : → Communiqué.

7- Bail

Bail droits réels / Bail droits personnels :

Le vendeur est seul propriétaire sans usufruit.

Il n y a pas de servitudes.

8-Acte de servitude, ses annexes.

REPONSE : → Il n y a pas de servitude.

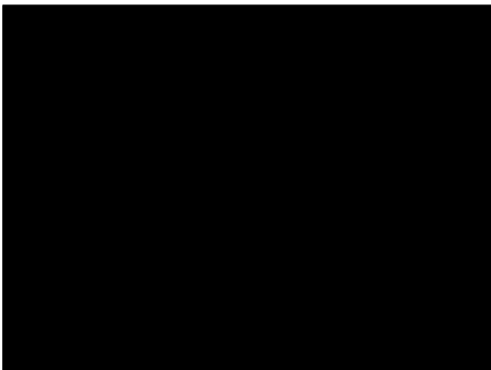
9- SANS OBJET. Le vendeur est en nom propre.

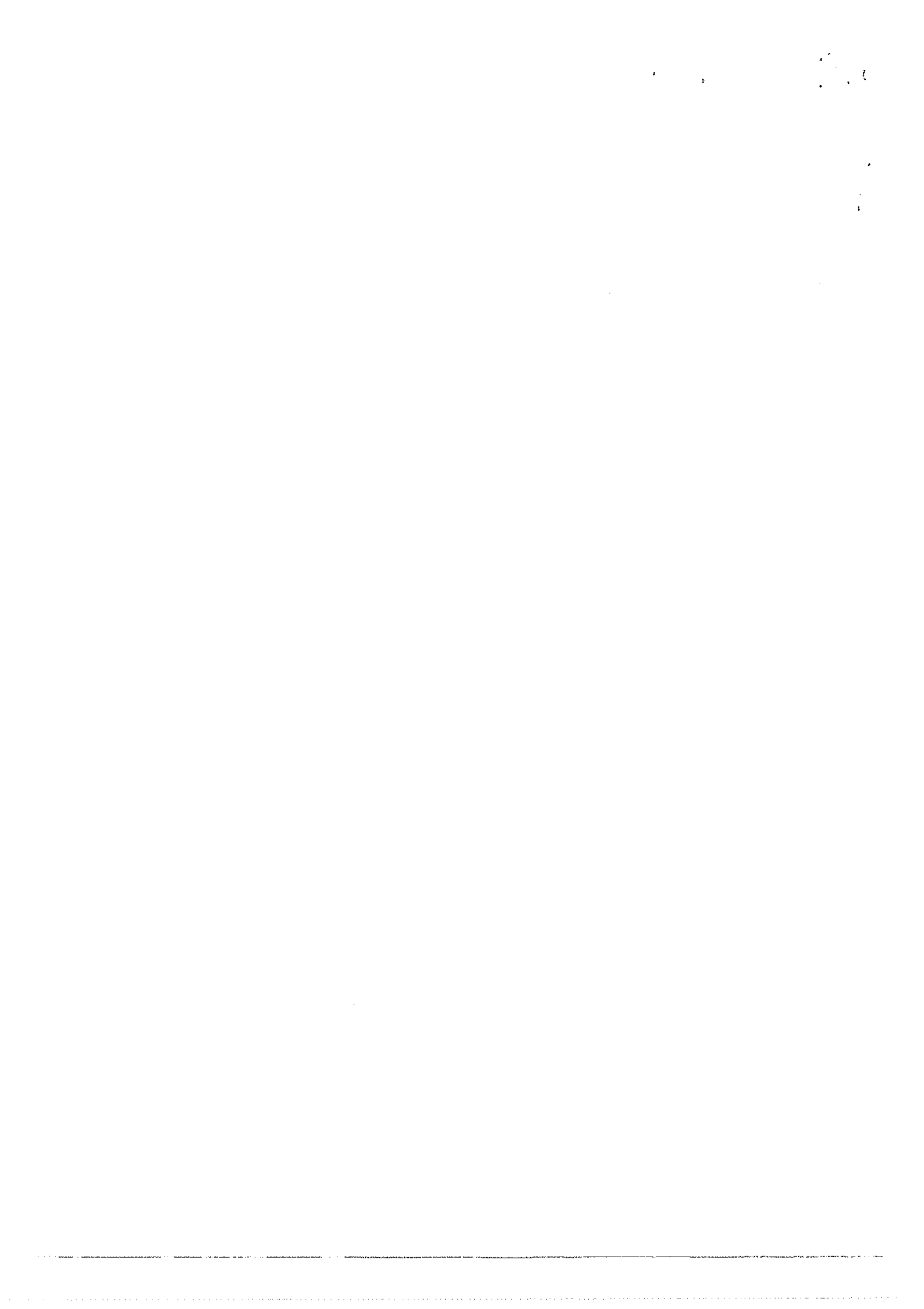
10- SANS OBJET. Le vendeur est en nom propre.

11- SANS OBJET. Le vendeur est en nom propre.

12- SANS OBJET. Le vendeur est en nom propre.

Je vous prie d'agréer mes sincères salutations.







DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

PÔLE OPÉRATIONS DE L'ÉTAT ET RESSOURCES

Service : Division des Missions Domaniales

Pôle d'évaluation domaniale de la Seine-Saint-Denis

Adresse : 13 esplanade Jean Moulin

93009 BOBIGNY CEDEX

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Christophe LOPINTO

Téléphone : 01.49.15.62.25

Courriel : christophe.lopinto1@dofp.finances.gouv.fr

Réf : 2020-005V0745

Bobigny le, 8 avril 2020

Le Directeur départemental des finances publiques
à

Monsieur le Maire d' AULNAY-SOUS-BOIS

Place de l'Hôtel de Ville

BP 56

93602 AULNAY-SOUS-BOIS CEDEX

A L'attention de Jean-Michel LE BOHEC

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Logement de type « F 2 » dans le bâtiment D.

Adresse du bien : 2 avenue Jeanne d'Arc à AULNAY-SOUS-BOIS.

VALEUR VÉNALE : 90 000 €.

1 - Service consultant : Commune d' AULNAY-SOUS-BOIS – Service Foncier – votre courriel du 06/04/2020.

2 - Date de consultation : 06/04/2020.
Date de réception : 06/04/2020.
Date de constitution du dossier « en état » : 06/04/2020.
Date de visite : Sans visite,

(compte tenu des circonstances exceptionnelles liées au Covid 19).

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Dans le cadre d'une déclaration d'intention d'aliéner – document Cerfa 10072*02 du 25 mars 2020 soumis au droit de préemption, demande d'estimation en valeur vénale d'un logement de type 2 pièces sis à AULNAY-SOUS-BOIS – 2 avenue Jeanne d'Arc.

- Cette cession est d'un montant de 105 000 €, sans intermédiaire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Section BF n° Plan 66 pour une contenance de 4a 48ca.

Dans un ensemble immobilier des années 1920, soumis au régime de la copropriété, le lot 36 est intégré dans le Bâtiment D.

Lot 36 : et 51/1000èmes des parties communes particulières au Bâtiment D - Logement de 2 pièces - au 2ème étage et au 3ème étage mansardé comprenant :

- 2ème étage : Entrée, séjour-coin kitchenette
- 3ème étage : chambre mansardée, salle de bains avec WC.

• Surface loi carrez : 24,61 m².

Problématique de la copropriété : Elle est constituée de cinq bâtiments dont seul le bâtiment D est une construction en R +2. L'État de la cour commune est pitoyable.

De plus, le mur mitoyen avec l'immeuble de la Poste risque de tomber. Des travaux de réfection sont prévus et provisionnés. Toutefois, le déplacement des compteurs EDF n'a pas été pris en charge.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : [REDACTÉ] suivant un acte du 31/03/2010 – Publié le 21/05/2010 VOL 2010 P n° 2291. Prix d'acquisition : 68 000 € .

Le bien est libre de toute occupation.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Document d'Urbanisme : PLU approuvé le 16/12/2015 et révision du 24/06/2019.

Zone de plan : UD – Centre ville proche.

COS : sans objet

Autres observations : Ce bien est situé à coté de la Poste, à deux pas de la Gare RER.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Faisant suite à votre courriel cité en référence, j'ai l'honneur de vous informer que la valeur vénale de l'immeuble visé ci-dessus, établie selon les informations détenues par le service et sans visite des lieux, ressort actuellement, en valeur «libre» à un montant de l'ordre de :

Estimation : $3\,600 \text{ € / m}^2 \times 24,61 \text{ m}^2 = 88\,596 \text{ €}$ arrondis à 90 000 €, sous réserve d'un mesurage du bien à dire d'expert.

Cette estimation à 90 000 € est inférieure de plus des -/+ 10 de la marge de négociation. En conséquence, cette cession d'un montant de **105 000 € net vendeur**, ne peut être acceptée.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ : 18 MOIS.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

Le Contrôleur des Finances publiques,



Christophe LOPINTO.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



Le - 4 JUIN 2020

M. BIENVENU Arnaud
7 Cité Dupetit Thouars
75003 Paris

Service Foncier
Tél : 01-48-79-62-95
N/Réf : 20-119 JMLB/CL
VENTE [REDACTED] lot 36)
LR AVEC AR

Monsieur,

J'ai bien reçu vos documents concernant la DIA en date du 02/04/2020 portant sur la cession d'un studio formant le lot n°36 au 2 avenue J. d'Arc à Aulnay-sous-Bois, cadastré BF 66, au prix de 110 000 €.

Je souhaite effectuer une visite de ce bien en vertu des dispositions des articles L213-2, D.213-13-2, D.213-13-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir que le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret.

L'acceptation de la visite par le propriétaire est écrite.

Elle est notifiée au titulaire du droit de préemption dans les conditions prévues à l'article R. 213-25 et dans le délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite.

La visite du bien se déroule dans le délai de quinze jours calendaires à compter de la date de la réception de l'acceptation de la visite, en dehors des samedis, dimanches et jours fériés.

Le propriétaire, son mandataire ou le notaire est tenu d'informer de l'acceptation de la visite les occupants de l'immeuble mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Un constat contradictoire précisant la date de visite et les noms et qualité des personnes présentes est établi le jour de la visite et signé par le propriétaire ou son représentant et par le titulaire du droit de préemption ou une personne mandatée par ce dernier.

L'absence de visite dans le délai prévu au troisième alinéa vaut soit refus de visite, soit renonciation à la demande de visite. Dans ce cas, le délai suspendu en application du quatrième alinéa de l'article L. 213-2 reprend son cours.

Le propriétaire peut refuser la visite du bien.

Le refus est notifié au titulaire du droit de préemption dans les conditions prévues à l'article R. 213-25 et dans le délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite. En l'absence de réponse dans ce délai, le refus est tacite.



Je vous demande en conséquence de bien vouloir proposer une date de visite en votre présence ou de votre mandataire avec le représentant de la commune titulaire du droit de préemption (M. Le Bohec tél. 01-48-79-62-95 ou 01-48-79-63-66).

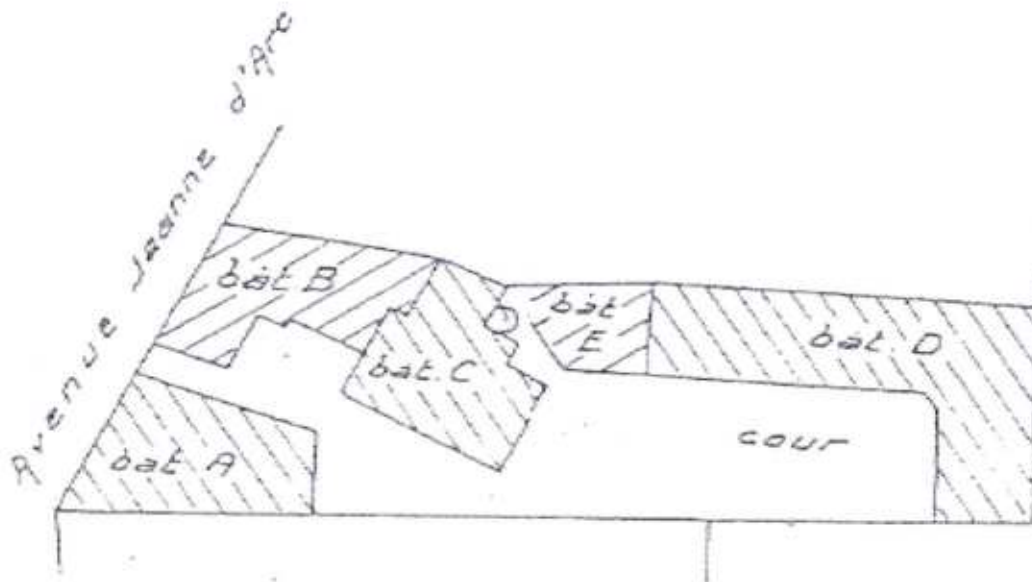
Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



Philippe PALOMO
Directeur Général des Services



Plan de situation



Plan des bâtiments de la copropriété