



Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

ANNEXES

**8. Avis du Domaine en date du
17 février 2021 et lettre de
prorogation du 22 février 2023**

Beauvais, le 17/02/2021

Le Directeur départemental des Finances Publiques de l'Oise

à

MONSIEUR LE MAIRE

VILLE DE CREIL

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances publiques

Pôle État et Ressources

Pôle d'Évaluation domaniale de Beauvais

Adresse : 2 rue Molière. 60 000 BEAUVAIS.

Téléphone : 03 44 06 77 36

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Didier Sentenac

Téléphone : 03 44 06 77 36

Courriel : ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. LIDO : 2019-60175V1252

DS : 1 027 456

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE rectifie l'avis rendu le 09/12/2019

DÉSIGNATION DU BIEN : Immeuble en copropriété cadastré BE 341 pour 4 567 m²

ADRESSE DU BIEN : 18 rue Gérard de NERVAL à CREIL

VALEUR VÉNALE : au lieu de 1 272 600 € lire **1 491 600 €**

1 – SERVICE CONSULTANT : VILLE DE CREIL

AFFAIRE SUIVIE PAR : M. Yann BRUN

2 – Date de consultation : 30/10/2019

Date de réception : 30/10/2019

Date de visite : 02/12/2019 (extérieur)

Date de constitution du dossier « en état » : 30/10/2019

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

Projet d'acquisition destiné à la construction d'un ensemble immobilier après démolition de l'existant.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Sur la parcelle cadastrée BE 341 pour 4 567 m², bâtiment R + 1 sur deux niveaux de sous-sols construit en 1963 en béton, toiture fibrociment amiantée détruite en partie, cases commerciales fermées par volet métallique au rez-de-chaussée.

La copropriété est dépourvue de syndic depuis 2011 ; elle est gérée par un administrateur judiciaire depuis le 15/6/17, suite à un incendie qui a pris naissance dans le supermarché à l'étage (propriété de la SCI DU PLATEAU) le 5/3/17 et a affecté la structure du bâtiment (dont la toiture).

5 – SITUATION JURIDIQUE

En dehors des lots de stationnement, les droits de propriété sont répartis entre :

- SCI LE PALMIER 509 185 617 ;

- SCI DU PLATEAU 491 237 566 ;

- ASSOCIATION CULTUELLE ET CULTURELLE DES MUSULMANS DU PLATEAU ROUHER 798 305 280 ;

- Indivision KAOU Benyounes né le 23/12/44 et OUGOUTI Saliha née le 25/12/59 ;

- Indivision MUHAMMAD Aslam né le 12/11/78 et SUGHRAN Bibi née le 1/1/73 ;

- Indivision MOHAMMAD Akmal né le 1/1/70 et AHMAD Sughran Bibi née le 24/3/78 ;

- BOUDENNE Dehri né le 20/4/48.

En particulier en vertu des actes suivants :

a/ Acte du 20/1/17 (2017 P 736) au profit de l'ASSOCIATION CULTUELLE ET CULTURELLE DES MUSULMANS DU PLATEAU ROUHER 798 305 280 : lots 181 à 231, 234 à 237, 240 à 310 (parkings au 1^{er} sous-sol), 472 (box au 1^{er} sous-sol) ; 350 000 € ;

b/ Acte du 30/12/08 (2009 P 864) au profit de la SCI LE PALMIER : lot 468 local à usage commercial situé au rez-de-chaussée dans la partie est du bâtiment comprenant hall d'exposition, bureaux, 2 wc, 178 m² Carrez ; lot 471 local à usage commercial situé dans la partie ouest du bâtiment comprenant :

- au rez-de-chaussée : magasin, dépôt, station de lavage, escalier privatif, ancienne piste ;

- à l'étage, palier, remise, dégagement, 2 wc, douche ;

lots 6, 8, 9, 10, 11 (parkings rez-de-chaussée) ; lots 238 et 239 (parkings 1^{er} sous-sol) ; 450 000 € ;

c/ Acte du 26/10/07 (2007 P 8619) au profit de MUHAMMAD Aslam né le 12/11/78 et SUGHRAN Bibi née le 1/1/73 : lot 475 local à usage commercial situé au rez-de-chaussée dans la partie centrale du bâtiment comprenant local commercial et wc ; droits indivis de 278/1041 dans les lots 477 (local poubelles au rez-de-chaussée) et 478 (local technique au rez-de-chaussée) ; 70 000 € ;

d/ Acte du 14/9/07 (2007 P 7364) au profit de MOHAMMAD Akmal né en 1970 et AHMAD Sughra Bibi née le 24/3/78 : lot 476 local à usage commercial situé au rez-de-chaussée dans la partie centrale du bâtiment comprenant local commercial, wc, laboratoire, chambres froides ; droits indivis de 483/1041 dans les lots 477 (local poubelles au rez-de-chaussée) et 478 (local technique au rez-de-chaussée) ; 110 000 € ;

e/ Acte du 2/8/06 (2006 P 7013) au profit de la SCI DU PLATEAU : lot 470 à l'étage, local à usage commercial atelier de réparations automobiles, bureau ou toute autre activité s'étendant sur la totalité de l'étage (à l'exception du volume inclus dans le lot 1) ; lots 24 à 31 (parkings rez-de-chaussée) ; 250 000 €.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UC : zone à dominante résidentielle correspondant aux quartiers d'habitat collectif des hauts de Creil.
Tous réseaux.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La présente évaluation a été réalisée sans visite intérieure. Il en résulte une incertitude sur l'état réel des locaux ainsi que sur la distribution des surfaces selon les lots de copropriété et, par voie de conséquence, sur les valeurs.

Indemnités principales :

| Lots | Propriétaires | Surface ou unité retenue | Valeur unitaire | Estimation | Indemnité par propriétaire |
|--|---|--------------------------|-----------------|------------|----------------------------|
| 4, 7, 42, 43, 49 à 51, 181 à 231, 234 à 237, 240 à 310, 472, 479 à 482 | ASSOCIATION CULTUELLE ET CULTURELLE DES MUSULMANS DU PLATEAU ROUHER | | | 350 000 | 36000 |
| 5, 12, 13, 16, | BOULTAM | 26 | 3 000 | 78 000 | 8800 |

| Lots | Propriétaires | Surface ou unité retenue | Valeur unitaire | Estimation | Indemnité par propriétaire |
|--|----------------------|--------------------------------|-----------------|---------------------------------------|----------------------------|
| 17, 19, 34, 35 à 41, 44 à 48, 54 à 57, 60 à 62 | | | | | |
| 6, 8 à 11, 238, 239 | SCI LE PALMIER | 7 | 3 000 | 21 000 | 3100 |
| 14, 15 | Indivision MOHAMMAD | 2 | 3 000 | 6 000 | 1150 |
| 18 | Indivision EL YAMANI | 1 | 3 000 | 3 000 | 600 |
| 20, 21 | BENBYHY | 2 | 3 000 | 6 000 | 1150 |
| 22, 23 | Indivision EL HAZZAT | 2 | 3 000 | 6 000 | 1150 |
| 24 à 31 | SCI DU PLATEAU | 8 | 3 000 | 24 000 | 3400 |
| 32 | BERNA | 1 | 3 000 | 3 000 | 600 |
| 33 | MIKA | 1 | 3 000 | 3 000 | 3000 |
| 52, 53 | Indivision TOPRAK | 2 | 3 000 | 6 000 | 1150 |
| 58, 59 | LAHRACH | 2 | 3 000 | 6 000 | 1150 |
| 232, 233 | EL HAUD | 2 | 3 000 | 6 000 | 1150 |
| Au lieu de 311 à 330, 333 à 445, 448 à 467 lire - 311-313 à 315-317 à 320-322-324-326-328 à 330-333 à 337-339 à 343-345 à 349-351 à 353-355 à 357-359 à 362-364 à 366-368-370 à 377-379-381 à 394-397 à 398-400 à 404-406 à 422-424-426 à 428-430-432-434-436 à 439-441 à 442-444 à 445-448 à 467 | MIKA / MARCHANDISE | Au lieu de 53/ lire 126 | 3 000 | Au lieu de 159 000/lire 378000 | 38800 |
| 331, 332 | Indivision EMEKLI | 2 | 3 000 | 6 000 | 1150 |
| 446, 447 | HAMOUDA / SAHLOUL | 2 | 3 000 | 6 000 | 1150 |
| 468 | SCI LE PALMIER | 180 | 250 | 45 000 | 5550 |

| Lots | Propriétaires | Surface ou unité retenue | Valeur unitaire | Estimation | Indemnité par propriétaire |
|--------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------|--|---|
| 469 | KAOU / OUGOUTI | 299 | 250 | 74 750 | 8475 |
| 470 | SCI DU PLATEAU | 1 922 | 125 | 240 250 | 25025 |
| 471 | SCI LE PALMIER | 343 | 250 | 85 750 | 9575 |
| 473 | BOUDENNE | 35,7 | 250 | 8 925 | 1588,75 |
| 474 | BOUDENNE | 61,8 | 250 | 15 450 | La surface pose problème : même si la déclaration a été minorée, la surface cadastrale n'en représente que la moitié ; il se peut que ce lot se soit étendu au détriment d'un autre lot ou de parties communes 2545 |
| 475 | MUHAMMAD / SUGHRAN | 79 | 250 | 19 750 | 2975 |
| 476 | MOHAMMAD / AHMAD | 326,9 | 250 | 81 725 | Même remarque sur la surface, à vérifier. 9172,5 |
| 477, 478, 483, 484 | SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES | 4 | 3 000 | 12 000 | 2050 |
| TOTAL | | | | Au lieu de 1 272 600 lire 1 491 600 € | |

En principal : au lieu de 1 272 600 € lire 1 491 600 €

Indemnités de emploi :

En cas d'expropriation, il convient d'ajouter à l'indemnité principale ci-dessus, par lot, une indemnité de emploi fixée selon le barème suivant :

- 20 % jusqu'à 5 000 € du montant de la valeur vénale ;
- 15 % de 5 000 à 15 000 € ;
- 10 % pour le surplus.

Le cumul de ces indemnités s'élèverait à au lieu de **171 056,25 €** lire 170 456,25 €

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

2 ans.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES¹

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, d'insectes xylophages, 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,
Stéphane Régula
Responsable du pôle d'évaluation domaniale

1- 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.

Direction générale des Finances publiques
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE L'OISE
POLE D EVALUATION DOMANIALE
2 RUE MOLIERE BP 80323
60021 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 0344067730
Mél. : ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Ville de Creil
affaire suivie par Madame Malle

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Stéphane REGULA
téléphone : 0344067730
LIDO : 2019-60175V1252
DS 1 027 456

BEAUVAIS, le 22/02/2023

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Prorogation de l'avis domanial 2019-60175V1252 rendu le 17/02/2021

Comme suite à votre demande, je vous prie de considérer par la présente la prorogation de l'avis domanial susvisé portant sur un ensemble immobilier fortement dégradé, en considérant, comme vous l'indiquez, que le bien n'a pas été modifié depuis la dernière évaluation de février 2021.

Il convient cependant de considérer, au-delà de l'indemnité principale de 1 491 600 €, *une prévision pour aléa de 298 320 € (20%), afin de tenir compte de l'impossibilité de visiter le bien dans laquelle s'est trouvé le service.*

A cette somme il convient d'ajouter les indemnités de emploi déterminées comme rappelé ci-après :

En cas d'expropriation, il convient d'ajouter à l'indemnité principale ci-dessus, par lot, une indemnité de emploi fixée selon le barème suivant :

- 20 % jusqu'à 5 000 € du montant de la valeur vénale ;
- 15 % de 5 000 à 15 000 € ;
- 10 % pour le surplus.

La liste des biens et propriétaires en annexe au présent courrier.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma parfaite considération.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
Le responsable du pôle d'évaluation domaniale


Stéphane Régula

Prorogation de l'avis domanial 2019-60175V1252 rendu le 17/02/2021

Indemnités principales :

| Lots | Propriétaires | Surface ou unité retenue | Valeur unitaire | Estimation | Commentaire |
|--|---|--------------------------|-----------------|------------|--|
| 4, 7, 42, 43, 49 à 51, 181 à 231, 234 à 237, 240 à 310, 472, 479 à 482 | ASSOCIATION CULTUELLE ET CULTURELLE DES MUSULMANS DU PLATEAU ROUHER | | | 350 000 | Reconduction de la valeur d'acquisition (acte 1), les améliorations qui ont pu être apportées ainsi que la valeur des lots périphériques étant largement compensées par l'interdiction d'exercer |
| 5, 12, 13, 16, 17, 19, 34, 35 à 41, 44 à 48, 54 à 57, 60 à 62 | BOULTAM | 26 | 3 000 | 78 000 | |
| 6, 8 à 11, 238, 239 | SCI LE PALMIER | 7 | 3 000 | 21 000 | |
| 14, 15 | Indivision MOHAMMAD | 2 | 3 000 | 6 000 | |
| 18 | Indivision EL YAMANI | 1 | 3 000 | 3 000 | |
| 20, 21 | BENBYHY | 2 | 3 000 | 6 000 | |
| 22, 23 | Indivision EL HAZZAT | 2 | 3 000 | 6 000 | |
| 24 à 31 | SCI DU PLATEAU | 8 | 3 000 | 24 000 | |
| 32 | BERNA | 1 | 3 000 | 3 000 | (acte 2) |
| 33 | MIKA | 1 | 3 000 | 3 000 | |
| 52, 53 | Indivision TOPRAK | 2 | 3 000 | 6 000 | |
| 58, 59 | LAHRACH | 2 | 3 000 | 6 000 | |
| 232, 233 | EL HAUD | 2 | 3 000 | 6 000 | |

Prorogation de l'avis domanial 2019-60175V1252 rendu le 17/02/2021

| Lots | Propriétaires | Surface ou unité retenue | Valeur unitaire | Estimation | Commentaire |
|---|--------------------|--------------------------------|-----------------|--|---|
| Au lieu de 311 à 330, 333 à 445, 448 à 467 lire - 311-313 à 315-317 à 320-322-324-326-328 à 330-333 à 337-339 à 343-345 à 349-351 à 353-355 à 357-359 à 362-364 à 366-368-370 à 377-379-381 à 394-397 à 398-400 à 404-406 à 422-424-426 à 428-430-432-434-436 à 439-441 à 442-444 à 445-448 à 467 | MIKA / MARCHANDISE | Au lieu de 53/ lire 126 | 3 000 | Au lieu de 159 000/ lire 378000 | |
| 331, 332 | Indivision EMEKLI | 2 | 3 000 | 6 000 | |
| 446, 447 | HAMOUDA / SAHLOUL | 2 | 3 000 | 6 000 | (acte 3) |
| 468 | SCI LE PALMIER | 180 | 250 | 45 000 | Acquis 450 000 avec le lot 471 et 7 parkings (acte 4) |
| 469 | KAOU / OUGOUTI | 299 | 250 | 74 750 | |
| 470 | SCI DU PLATEAU | 1 922 | 125 | 240 250 | Acquis 250 000 avec 8 parkings (acte 7) |
| 471 | SCI LE PALMIER | 343 | 250 | 85 750 | Acquis 450 000 avec le lot 468 et 7 parkings (acte 4) |
| 473 | BOUDENNE | 35,7 | 250 | 8 925 | |

Prorogation de l'avis domanial 2019-60175V1252 rendu le 17/02/2021

| Lots | Propriétaires | Surface ou unité retenue | Valeur unitaire | Estimation | Commentaire |
|--------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------|--|--|
| 474 | BOUDENNE | 61,8 | 250 | 15 450 | La surface pose problème : même si la déclaration a été minorée, la surface cadastrale n'en représente que la moitié ; il se peut que ce lot se soit étendu au détriment d'un autre lot ou de parties communes |
| 475 | MUHAMMAD / SUGHRAN | 79 | 250 | 19 750 | Acquis 70 000 (acte 5) |
| 476 | MOHAMMAD / AHMAD | 326,9 | 250 | 81 725 | Même remarque sur la surface, à vérifier. Acquis 110 000 € (acte 6) |
| 477, 478, 483, 484 | SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES | 4 | 3 000 | 12 000 | |
| TOTAL | | | | Au lieu de 1 272 600 lire 1 491 600 € | |