Envoyé en préfecture le 02/03/2017
02/03/2017
ID : 060-216001743-20170227-D 17030202 E

maintenant !

■ **Extrait du registre des délibérations**
Commission « Environnement, urbanisme et logement »

Conseil municipal du 27 février 2017
Séance du 9 février 2017

26 PRU Rouher - expropriation Les Hautes Haies - indemnisation des propriétaires exploitants M. et Mme KHOUAKHI

Etaient présents les membres inscrits au tableau :

■ **Le Maire :**
Monsieur Jean-Claude VILLEMAIN

■ **Maires-adjointes & Maires-adjoints :**
Mme CAPON, MM CABARET, LEMAIRE, BOUADDI, Mmes GUENDOUZE, CARLIER, M. BELMHAND, Mmes FOURRIER-CESBRON, LAMBRE, M. ABBADI.

■ **Conseillères municipales & conseillers municipaux :**
Mme DUHIN, MM ASSAMTI, N'DIAYE, MARTIN, Mme BARBETTE, MM DEME, AKABLI, LELONG, Mmes MEHADJI, SAVAS, LEHNER, MM BOUKHACHBA, MONTES, BOULAHMANE Mme MAUPIN, M. FRÉMINE, Mme M'BAYE-DIAO, M. RIFI SAIDI.

Etaient absents excusés et représentés les membres inscrits au tableau

■ **Conseillères municipales & conseillers municipaux :**

Mme JAJAN	Pouvoir à :	M. VILLEMAIN
M. ATAKAYA	Pouvoir à :	M. AKABLI
Mme MOUSSATEN	Pouvoir à :	Mme CAPON
Mme FAZAL	Pouvoir à :	Mme CARLIER
Mme SOKOLONSKI	Pouvoir à :	Mme M'BAYE-DIAO

Etaient absents non excusés :
M. SERTAIN
Mme DUCHATELLE
M. FACCHINI
M. LAMOUREUX
M. NATANSON

■ **Conseillères municipales & conseillers municipaux :**

- Nombre de conseillers devant composer le conseil municipal :	39
- Nombre de conseillers en exercice :	39
- Nombre de conseillers absents non représentés :	5
- Nombre de conseillers présents et de conseillers représentés :	34

■ **Rapport de présentation :**

Madame Hafida MEHADJI, conseillère municipale déléguée, expose :

Le Projet de Renouvellement Urbain du secteur des Hautes Haies du quartier Rouher prévoit la restructuration en profondeur du secteur Dunant. Cette restructuration nécessite notamment la démolition de l'îlot central de la copropriété des Hautes Haies.

La Ville a lancé une procédure d'expropriation sur une partie de cette copropriété, édifiée sur les parcelles cadastrées section BE n°396 à 399 situés rue Henri Dunant et rue Léo Lagrange à Creil, pour l'acquisition des lots destinés à être retirés de la copropriété et démolis.

Par arrêté en date du 28 octobre 2014, Monsieur le Préfet a déclaré ce projet d'utilité publique. Par arrêté en date du 17 septembre 2015, Monsieur le Préfet a ensuite déclaré cessibles immédiatement les lots nécessaires à la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique. Le 12 octobre 2015, le juge de l'expropriation du Tribunal de Grande Instance de Beauvais a édicté une ordonnance d'expropriation concernant lesdites parcelles prononçant le transfert de propriété de celles-ci au profit de la commune.

Envoyé en préfecture le 02/03/2017
en préfecture le 02/
né le 28/02/2017
ID : 060-216001 20170227- G170302026-DE

maintenant !

Dans ce cadre, la Ville envisage par procédure amiable, l'indemnisation des époux KHOUAKHI de leur propriété du lot n°148 et de l'éviction de l'activité en nature de boucherie exploitée dans ce lot.

Pour l'indemnisation de leur propriété, un échange a été proposé à M. et Mme KHOUAKHI portant sur les biens suivants au sein de cette copropriété des Hautes Haies :

- Cession par les époux KHOUAKHI au profit de la Ville du lot n°148 sis 47 rue Henri Dunant à Creil d'une superficie d'environ 113,90 m². Ce bien avait été estimé par France Domaine en date du 26 aout 2015 au prix de 91 000 € ;
- Cession par la Ville au profit des époux KHOUAKHI des lots n°113 et 154 sis 10 rue Léo Lagrange à Creil d'une superficie d'environ 196,90 m². Ce bien avait été estimé par France Domaine en date du 10 février 2016 au prix de 175 000 €.

L'ensemble des frais relatifs à cet échange de biens resterait à la charge des époux KHOUAKHI. Toutefois, la Ville verserait l'indemnité de remploi à hauteur de 10 100 € conformément à l'estimation de France Domaine du 26 aout 2015.

Il en ressort donc que pour procéder à cet échange de biens, il resterait à la charge des époux KHOUAKHI une soulte à verser à la Commune d'un montant de 73 900 €. Par courrier du 17 janvier 2017, la Ville a sollicité l'avis de France Domaine sur ce projet d'échange de biens dans ces conditions.

Aucune réponse de France Domaine n'est parvenue à la Ville dans le délai d'un mois. Aussi, conformément à l'article L1311-12 du code général des collectivités territoriales, l'avis de France Domaine est réputé donné.

Compte tenu de la procédure en cours au Tribunal de Grande Instance de Senlis pour la libération des lots 113 et 154 que la Ville envisage de céder aux époux KHOUAKHI, cet échange de biens interviendrait en deux temps :

- Versement par la Commune aux époux KHOUAKHI de l'indemnité d'expropriation de 91 000 € et de l'indemnité de remploi de 10 100 € ;
- Puis, une fois libérés de toute occupation, cession par la Commune aux époux KHOUAKHI des lots n°113 et 154 moyennant le versement du prix de 175 000 €, les frais de cette acquisition restant à la charge de l'acquéreur.

Concernant l'éviction du fonds de commerce, en application des dispositions de l'article L314-5 du code de l'urbanisme, la Commune a proposé à M. KHOUAKHI Mohamedi, exploitant dans ce lot n°148 un commerce de boucherie, l'attribution d'un local de même nature dans le nouveau centre commercial propriété de la Commune sis 2E rue Henri Dunant, la déchargeant ainsi de toute obligation d'indemnisation du fonds de commerce. L'attribution de ce nouveau local fera l'objet d'un bail commercial à conclure entre la Commune en qualité de bailleur et M. KHOUAKHI en qualité de preneur.

Pour ce transfert de son activité, M. KHOUAKHI nous a fait parvenir des devis de déménagement et d'installation dans le nouveau local pour un montant total de 125 704,40 € TTC. Par courrier du 17 janvier 2017, la Ville a sollicité l'avis de France Domaine sur ce transfert d'activité moyennant le versement par la Commune à M. KHOUAKHI d'une indemnité de transfert à hauteur de ce montant de 125 704,40 €.

Aucune réponse de France Domaine n'est parvenue à la Ville dans le délai d'un mois. Aussi, conformément à l'article L1311-12 du code général des collectivités territoriales, l'avis de France Domaine est réputé donné.

Aussi, il vous est proposé d'accepter l'échange de biens et le versement de l'indemnité de transfert de l'activité dans les conditions précitées, et d'autoriser monsieur le Maire ou son représentant à signer le protocole d'indemnisation ci-annexé et tous les documents y afférents.

Vous êtes appelés à voter.

Envoyé en préfecture le 02/03/2017
R 02/03/2017
A
ID : 060-216001743-20170227-D 17030202 E

maintenant !

■ Le conseil municipal :
Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2121-29,
Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
Vu les crédits inscrits au budget de la Ville,
Vu les avis de France Domaine en dates des 26 août 2015 et 10 février 2016,
Vu les saisines de France Domaine en date du 17 janvier 2017,
Vu le protocole d'accord ci-annexé,
Vu l'avis de la commission « Environnement, urbanisme et logement » en date du 9 février 2017,
Entendu le rapport de présentation,

■ Vote ordinaire :

Votants : 34	Pour : 34	Contre : 0	Abstention : 0

■ Décide à l'unanimité :

Article 1er : d'accepter l'indemnisation des époux KHOUAKHI pour l'expropriation du lot n°148 sis 47 rue Henri Dunant de la copropriété édifiée sur les parcelles cadastrées section BE n°396 à 399 dans les conditions définies au protocole d'indemnisation amiable ci-annexé.

Article 2 : de fixer l'indemnité totale à verser aux époux KHOUAKHI à hauteur de 101 100 € comprenant l'indemnité d'expropriation pour 91 000 € et l'indemnité de remploi pour 10 100 €.

Article 3 : d'accepter la cession par la Commune au profit des époux KHOUAKHI des lots n°113 et 154 sis 10 rue Léo Lagrange de cette même copropriété, une fois libérés de toute occupation, au prix de 175 000 €, les frais de cette acquisition restant à la charge de l'acquéreur.

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié à intervenir par devant l'Office Notarial de Creil ainsi que tous les documents y afférents.

Article 5 : d'approuver le transfert de l'activité en nature de boucherie de M. KHOUAKHI dans le nouveau centre commercial Henri Dunant propriété de la Commune sis 2E rue Henri Dunant dans les conditions définies au protocole d'indemnisation amiable ci-annexé.

Article 6 : de fixer l'indemnité de transfert à verser à M. KHOUAKHI à hauteur de 125 704,40 €.

Article 7 : d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer le protocole d'indemnisation ci-annexé fixant les modalités d'indemnisation de l'expropriation du lot n°148 sis 47 rue Henri Dunant de la copropriété édifiée sur les parcelles cadastrées section BE n°396 à 399 et du transfert d'activité ainsi que tous les documents y afférents.

Article 8 : d'imputer les dépenses et la recette correspondantes sur les crédits inscrits à cet effet au budget de la Ville, comptes 0742/UR/90/2138 et 0009/UR/810/024.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'Amiens sis 14 rue Lemerchier à Amiens (80000) dans un délai de deux (2) mois à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire.

Date d'affichage : 28 FEV. 2017

Accusé réception de la Sous Préfecture de Senlis :
Jean-Claude VILLEMAIN

Maire de Creil
Conseiller Départemental de l'Oise

DOCUMENT CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
après dépôt en sous-préfecture le 02/03/17
et publication ou notification le 02/03/17
affiché le 28/02/17
CREIL, le 02/03/2017

Pour le Maire et par délégation
Le Directeur Général des Services Techniques
Jacques VILMONT

C'est maintenant !
www.creil.fr
LA VILLE CREIL OISE PICARDIE

Envoyé en préfecture le 02/03/2017
Reçu en préfecture le 02/03/2017
Affiché le 28/02/2017
ID : 060-216001743-20170227-DLRG170302026-DE