

REPUBLIQUE FRANCAISE  
**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DEPARTEMENT  
DES YVELINES**

ARRONDISSEMENT DE  
VERSAILLES

**COMMUNE DE TRAPPES**

Nombre de conseillers en exercice : 39

Nombre de présents : 29

Nombre de votants : 38

N'a pas pris part au vote : 0

Réf : 2023-67

Objet : Abrogation de la délibération  
numéro 2022-374, du 3 octobre 2022 et  
acquisition amiable de la propriété de la  
société DIEMOZ SARL sise 17 voie de  
Stalingrad Nord

**Séance du 22 mai 2023**

**L'an deux mille vingt trois, le vingt deux mai, à 18h00 le  
Conseil municipal de Trappes, légalement convoqué, s'est  
assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la  
présidence de Ali RABEH,**

**Présidence :**

Monsieur le Maire Ali RABEH

**Présents :** Ali RABEH, Sandrine GRANDGAMBE, Djamel ARICHI,  
Pierre BASDEVANT, Aminata DIALLO, Gerard GIRARDON, Alienor  
EBLING, Aurélien PERROT, Jarina SAMAD, Marc LE FOLGOC,  
Frederic REBOUL, Housseem DHAOUADI, Florence BARONE, Anne-  
Andrée BEAUGENDRE, Catherine CHABAY, Sira DIARRA, Murielle  
BERNARD, Dalale BELHOUT, Abdelhay FARQANE, Ahmed KABA,  
Colette PARENT, Said DSOULI, Luc MISEREY, Josette GOMILA, Anne  
CLERTE-DURAND, Benoit CORDIN, Fouzi BENTALEB, Maxime  
VELAY, Patrick LEBOUQC.

**Absents excusés représentés :**

Noura DALI OUHARZOUNE représentée par Fouzi BENTALEB  
Jamal HRAIBA représenté par Anne-Andrée BEAUGENDRE  
Suzy LEMOINE représentée par Alienor EBLING  
Sarith SA représenté par Murielle BERNARD  
Cristina MORAIIS représentée par Frederic REBOUL  
Guy MALANDAIN représenté par Patrick LEBOUQC  
Hélène DENIAU représentée par Sandrine GRANDGAMBE  
Othman NASROU représenté par Benoit CORDIN  
Mimouna SARAMBOUNOU représentée par Djamel ARICHI

**Absents :** Myriame AOURIR.

**Secrétaire :** Abdelhay FARQANE

**Administration :** Pascal TRAN, Paul BERNARDET, Zouhir  
AGHACHOUÏ, Zair AMARI, Nelly LOUIS, Aurélia COTTE, Chantal  
MONNIER.

*Conformément aux articles R.421-1 et suivants du code de justice administrative, le tribunal  
administratif de Versailles peut être saisi par voie de recours formé contre la présente  
délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa  
notification et/ou de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé  
devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui  
recommencera à courir soit :- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale  
;-deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité  
territoriale pendant ce délai.*

2023-67

**Objet : Abrogation de la délibération numéro 2022-374, du 3 octobre 2022 et acquisition amiable de la propriété de la société DIEMOZ SARL sise 17 voie de Stalingrad Nord**

**Le Conseil municipal,**

**Vu** le Code général des collectivités territoriale et notamment ses articles L.2121-29 et L.2121-21 ;

**Vu** le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.1112-3 et suivants ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal révisé, approuvé par délibération du Conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines, le 5 mars 2020 ;

**Vu** l'ordonnance d'expropriation du 27 juillet 2018 ;

**Vu** l'avis des domaines en date du 9 mai 2022 ;

**Vu** la délibération n°2022-374, du 3 octobre 2022, portant acquisition amiable de la propriété de Madame DEMIOZ, sise 17 voie de Stalingrad Nord ;

**Vu** le courrier d'acceptation de la SARL DIEMOZ ;

**Vu** l'avis favorable de la Commission Finances, Développement Economique, Urbanisme, Travaux du 10 mai 2023 ;

**Considérant** que dans un souci de clarté juridique, la délibération n°2022-374, du 3 octobre 2022, portant acquisition amiable de la propriété de Madame DIEMOZ, sise 17 voie de Stalingrad Nord, doit être rapportée,

**Considérant** l'intérêt urbanistique, d'acquérir la propriété compte tenu du programme urbain de rénovation de la RN10.

**Considérant** la proposition de la Ville de Trappes pour acquérir la parcelle BA270 pour un montant de 369 012€, représentant :

- Le Prix pour 345.512,00 Euros
- L'indemnité pour perte de revenus locatifs pour 23.500,00 Euros

**Considérant** la proposition de la Ville de Trappes pour indemniser l'expropriation de la parcelle BA271 d'un montant de 47 988€, représentant :

- L'indemnité principale pour 41.580,00 Euros
- L'indemnité de emploi pour 6.408,00 Euros.

**Considérant** l'acceptation de ces propositions par la SARL DIEMOZ par courrier du 16 septembre 2022,

Après avoir entendu son rapporteur et délibéré,

**Article 1 : Abroge** la délibération n°2022-374, du 3 octobre 2022, portant acquisition amiable de la propriété de Madame DIEMOZ, sise 17 voie de Stalingrad Nord.

**Article 2 : Décide** d'acquérir la parcelle BA270, de 396m<sup>2</sup>, sise 17 voie de Stalingrad Nord, pour un montant de 369 012€ représentant :

- Le Prix pour 345.512,00 Euros
- L'indemnité pour perte de revenus locatifs pour 23.500,00 Euros

**Article 3 : Décide** d'indemniser les 57m<sup>2</sup> de la parcelle BA271 expropriée pour motif d'intérêt général à hauteur de 47 988€ représentant :

- L'indemnité principale pour 41.580,00 Euros
- L'indemnité de emploi pour 6.408,00 Euros.

**Article 4 : Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents et actes nécessaires à ces opérations.

**Article 5 : Dit** que les crédits sont inscrits au budget de la Commune au chapitre 21.

**Approuvé à l'unanimité**

**Pour extrait conforme,**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques  
des Yvelines  
Pôle d'Évaluation Domaniale  
16 avenue de Saint Cloud  
78011 Versailles cedex  
Téléphone : 01.30.84.57.41  
Mél. : ddvip78.pole-  
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

MAIRIE  
1 PLACE DE LA REPUBLIQUE  
BP 201  
78195 TRAPPES CEDEX

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : David BOURGEAT-LAMI  
[david.bourgeat-lami@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:david.bourgeat-lami@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 06 03 22 10 04  
Réf.OSE 2022-78621-13376  
Réf.D.S. 7798640

Versailles, le 09/05/2022

### AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : CESSIION DE MURS ET DU FONDS DE COMMERCE DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP) DE LA RN 10

ADRESSE DES BIENS : 17 VOIE DE STALINGRAD, TRAPPES (78190).

VALEUR VÉNALE : 714 255 € (ACQUISITION MURS + FONDS) OU 516 255 € (ACQUISITION MURS + TRANSFERT FONDS), AVEC UNE MARGE D'APPRÉCIATION DE 15 %, DONT

– 330 000 € POUR LES MURS OCCUPÉS, 23 500 € POUR LA PERTE DE REVENU LOCATIF ET 34 000 € AU TITRE DE L'INDEMNITÉ DE REMPLI, **SOIT UNE ENVELOPPE GLOBALE POUR LE PROPRIÉTAIRE DES MURS COMMERCIAUX DE 387 500 € ;**

– 280 000 € POUR LE FONDS DE COMMERCE (OU 100 000 € POUR LE DROIT AU BAIL), 14 905 € POUR LE TROUBLE D'EXPLOITATION, 5 000 € POUR LA PERTE DE REVENUS LOCATIFS ET 26 850 € AU TITRE DE L'INDEMNITÉ DE REMPLI (OU 8 850 € SI TRANSFERT D'ACTIVITÉ), **SOIT UNE ENVELOPPE GLOBALE POUR LE PROPRIÉTAIRE DU FONDS DE COMMERCE DE 326 755 € (ACQUISITION DU FONDS) OU 128 755 € (TRANSFERT DU FONDS).**

**1 – SERVICE CONSULTANT :** COMMUNE

**AFFAIRE SUIVIE PAR :** MADAME GHISLAINE KAMBOU

<b>2 – Date de consultation</b>	: 18 février 2022
<b>Date de réception</b>	: 18 février 2022
<b>Date de visite</b>	: 07 avril 2022
<b>Dossier complet</b>	: 14 avril 2022

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

La commune envisageant d'acquérir les murs commerciaux et le fonds de commerce de vente et d'installation d'accessoires automobiles (système de télécommunication, enceinte, radio, etc) a demandé au pôle d'évaluation d'estimer l'indemnisation à attribuer au propriétaire des murs commerciaux et à l'exploitant du fonds de commerce.

Le service a émis un avis le 10 août 2018 (2018-621V0652, actualisation de l'avis 20178-621V0879) pour une valeur vénale du fonds de commerce de 90 000 € et celui des murs commerciaux de 375 000 €.

### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : BA n° 270 (396 m<sup>2</sup>) et 271 (57 m<sup>2</sup>), pour une superficie totale de 453 m<sup>2</sup>.

Consistance du bien : Il s'agit d'un immeuble commercial (atelier et bureau) d'une surface utile totale d'après les données fiscales de 243 m<sup>2</sup>.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

– nom du propriétaire (s) : La SARL DEMIOZ, Siren 428 216 022, pour les murs commerciaux.

– situation d'occupation : occupé par l'entrepreneur individuel Monsieur Victor RAMIRES sous l'enseigne « ATS », Siren 395 327 984.

### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Sans objet

### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La méthode comparative est employée par la recherche de cessions :

– sur une période de janvier 2016 à janvier 2022, des locaux professionnels dans un rayon de 500 mètres ;

– et de fonds de commerce avec le code NAF 4532Z (commerce de détail d'équipements automobiles), correspondant à celui déclaré par le preneur lors de la constitution de sa société, et le code NAF 4520A (réparation automobile) répondant en partie à l'activité exercée : vente et installation de matériel de communication dans les véhicules.

### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois.

### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente évaluation est donnée à l'aune des informations communiquées par le consultant. 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, avec une modification notable des conditions d'exploitation et d'occupation.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,  
l'inspecteur divisionnaire des Finances publiques



David BOURGEAT-LAMI