

Département des Hauts-de-Seine
VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 25 SEPTEMBRE 2025

NOMBRE DE MEMBRES

Composant le Conseil : 35

En exercice : 35

Présents : 27

Représentés : 6

Pour : 25

Contre : 0

Abstentions : 8

OBJET : Cession d'un local commercial sis 105 rue Boucicaut à la SEM Vallée Sud Développement

L'An deux mille vingt-cinq, le vingt-cinq septembre à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil municipal de la commune de Fontenay-aux-Roses, légalement convoqué le dix-neuf septembre, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Laurent VASTEL, Maire.

Etaient présents : VASTEL Laurent, REIGADA Gabriela, GALANTE-GUILLEMINOT Muriel, DELERIN Jean-Luc, CHAMBON Emmanuel, ANTONUCCI Claudine, LE ROUZES Estéban, ROUSSEL Philippe, MERCADIER Anne-Marie, BOUCLIER Arnaud, RADOARISOA Véronique, SAUCY Nathalie, LECUYER Sophie, HOUCINI Mohamed, PORTALIER-JEUSSE Constance, GABRIEL Jacky, BERTHIER Etienne, COLLET Cécile, KEFIFA Zahira, KARAJANI Claire, MERLIER Thérèse, GAGNARD Françoise, SOMMIER Jean-Yves, MERGY Gilles, BROBECKER Astrid, POGGI Léa-Iris, LE FUR Pauline, Conseillers municipaux,

lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absents représentés :

M. RENAUX Michel	pouvoir à	M. GABRIEL Jacky
Mme BULLETT Anne	pouvoir à	Mme MERCADIER Anne-Marie
Mme BEKIARI Despina	pouvoir à	Mme COLLET Cécile
M. CONSTANT Pierre-Henri	pouvoir à	Mme LECUYER Sophie
M. KATHOLA Pierre	pouvoir à	Mme LE FUR Pauline
M. MESSIER Maxime	pouvoir à	Mme BROBECKER Astrid

Absents : M. LAFON Dominique, Mme GOUJA Sonia.

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire : Mme MERLIER est désignée pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L2121-29, L.2241-1 et suivants,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L. 3211-14,

VU la délibération du Conseil municipal du 3 juillet 2020 proclamant M. Laurent VASTEL Maire,

VU la décision de Monsieur le Maire du 12 mars 2024 d'exercer le droit de préemption sur le local sis 105 rue Boucicaut,

VU la délibération du 26 septembre 2024 approuvant l'acquisition d'un local commercial sis à Fontenay aux Roses 105 rue Boucicaut,

VU le Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 11 décembre 2024 par le Conseil de Territoire de Vallée Sud-Grand Paris (zone U2b),

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « centre-ville et attractivité commerciale » présent dans le Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 11 décembre 2024 par le Conseil de Territoire de Vallée Sud Grand Paris,

VU le Projet d'Aménagement et du Développement Durable du territoire Plan local d'urbanisme intercommunal et notamment ses objectifs 4 de l'axe 2 portant sur la dynamisation du commerce et la nécessité de conforter l'identité commerciale du territoire autour de cœur de ville vivants et animés,

VU l'avis de France Domaine en date du 08 juillet 2025 évaluant la valeur du bien à 190 000 euros assortie d'une marge d'appréciation de 10%,

VU le courrier du 20 mars 2025 de la SEM Vallée Sud Développement représentée par son Président Directeur Général dans lequel elle affirme sa collaboration en vue d'acquérir le bien,

CONSIDERANT la situation de la propriété cadastrée section M n°375 en zone U2b du Plan local d'urbanisme intercommunal du Territoire Vallée Sud Grand Paris,

CONSIDERANT la volonté politique municipale de répondre à l'Orientation Aménagement et de Programmation n°1 « centre-ville et son attractivité commerciale » notamment en réaménageant le mail Boucicaut afin de garantir une animation urbaine centrale, de valoriser et maintenir les commerces de proximité,

CONSIDERANT l'intérêt général attaché au projet d'aménagement « Mail Boucicaut » prévoyant le renforcement de l'attractivité commerciale du centre-ville, le renforcement des services tel que mentionné par l'OAP n°1 « centre-ville et son attractivité commerciale,

CONSIDERANT les missions confiées à la SEM Vallée Sud Aménagement de maintenir et développer les commerces de proximité dans les quartiers touchés par la vacance commerciale ou la mono activité et d'assurer la présence de commerces diversifiés dans les nouveaux quartiers et le caractère public d'une partie de son actionnariat,

CONSIDERANT l'intérêt de la ville de céder le local situé à Fontenay aux Roses 105 rue Boucicaut cadastré M 375 d'une contenance de 76,16 m²,

CONSIDERANT l'intérêt public d'une telle opération foncière consistant en la redynamisation du centre-ville et de son attractivité commerciale,

CONSIDERANT que la SEM Vallée Sud Grand Paris a manifesté par une lettre, en date du 20 mars 2025, sa volonté d'acquérir le bien,

Le Rapporteur entendu,
Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : d'autoriser la cession par la Ville au profit de la SEM Vallée Sud Développement, d'un local commercial de 76,16 m² sis à Fontenay aux Roses 105 rue Boucicaut.

Article 2 : que la cession sera consentie moyennant le prix de 190.000 euros, hors droits et taxes, et que le prix de vente sera stipulé payable comptant selon les règles de la comptabilité publique

Article 3 : d'autoriser M. le Maire à signer tout acte, pièces et documents se rapportant à cette cession,

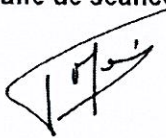
Article 4 : dit que la présente délibération sera publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-aux-Roses, et qu'elle pourra être contestée par la voie d'un recours gracieux ou par la voie d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4 bd de l'Hautil BP 30322, 95027 CERGY PONTOISE CEDEX) dans un délai de 2 mois suivant sa publicité.

Article 5 : ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet des Hauts-de-Seine
- Mme la Comptable du SGC de Fontenay-aux-Roses
- M. le Président Directeur Général de Vallée Sud Développement

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,
Et ont signé le Maire et la secrétaire de séance

La secrétaire de séance



Certifié exécutoire

Compte tenu de la réception en préfecture le : 10 OCT. 2025

Publication/Affichage le : 13 OCT. 2025

Pour le Maire par délégation
La Directrice du pôle Administratif et Affaires Générales



POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire





Direction départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine

Le 8 juillet 2025

Pôle d'évaluation domaniale de

167-177, avenue Joliot Curie

92013 NANTERRE CEDEX

Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice des Finances publiques des Hauts-de-Seine

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Nathalie TROÏLO

Courriel : nathalie.troilo@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.40.97 .32.13

Réf DS : 25010501

Réf OSE : 2025-92032-48712

Commune de Fontenay-Aux-Roses

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Local commercial

Adresse du bien :

107 rue Boucicaut – FONTENAY-AUX-ROSES (92260)

Valeur :

190 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : ~~Nicolas Leillet-Bruny~~ ~~nicolas.leillet-bruny@fontenay-aux-roses.fr~~
Responsable urbanisme

2 - DATES

de consultation :	27 juin 2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant- Actualisation
du dossier complet :	27 juin 2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☒ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'actualisation d'un local commercial acquis par préemption à 190 000 € HT par délibération du 26 septembre 2024, au vu d'une cession auprès de Vallée Sud Développement.

A titre informatif, les parties se sont entendues pour une cession au prix de l'acquisition en 2024.

Un premier avis a été rendu en date du 4 mars 2024 pour une valeur vénale de 175 000 € HT (CQ. 2024-92032-08668).

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Fontenay-aux-Roses est une commune située en proche banlieue, au sud-ouest de Paris et fait partie de la communauté d'agglomération Sud de Seine avec Bagneux, Clamart et Malakoff. Traversée par la Promenade des Vallons de la Bièvres, dite « Coulée verte », la ville offre un cadre de vie agréable tout en disposant d'un pôle stratégique et dynamique en accueillant des établissements prestigieux tels que le Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA), l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRNS) ou le Laboratoire Central des Industries Électriques (LCIE) sur son site du Panorama.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situé sur l'artère commerçante du cœur de ville, et plus spécialement au sein du Mail Boucicaut, composé d'une imbrication de plusieurs bâtiments des années 70. Bonne desserte routière et en transports en commun via bus. La gare « Fontenay-aux-Roses » de la ligne B du RER est accessible en 15 minutes à pied, à 1,2 km environ en redescendant la rue Boucicaut.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Fontenay-aux-Roses	M375	107 rue Boucicaut	933 m ²	Terrain bâti
TOTAL			933m ²	

4.4. Descriptif

Le bien fait partie d'une copropriété, correspondant au lot 107, situé en angle de rue piétonne, en contre-allée de la rue Boucicaut.

- En extérieur : le local forme un angle, avec vitrine sur rue et revêtue de corniches en bois présentant un état médiocre. L'emplacement du local offre une visibilité réduite depuis la rue commerçante.

- À l'intérieur : le local se compose d'une boutique avec sol en parquet et entièrement vitrée en double vitrage avec huisserie aluminium. Un escalier permet d'accéder au sous-sol du local, distribuant deux pièces aveugles, plusieurs placards intégrés et un WC avec pommeau de douche et évacuation au sol.

Le local présente un état d'usage avancé, avec quelques détériorations au sol liées à l'ancienne activité de pressing exercée (parquet arraché suite au retrait de la borne d'accueil, sol creusé pour enfouir un récupérateur d'eau au sous-sol).

Chauffage au gaz collectif. Absence de dépendance.

4.5. Surfaces du bâti

Surface carrez : 76,16 m².

À titre informatif, le propriétaire indiquait une surface de 90 m² environ, mais il sera à ce jour retenu la surface mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner présentant une force juridique.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

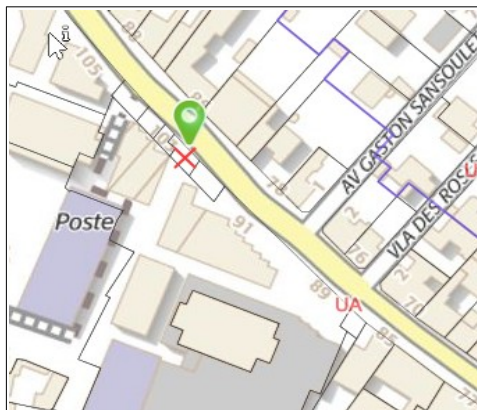
Commune de Fontenay-aux-Roses

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 11 décembre 2024.

- Zone : U2b- Zone de centralité

6.2. Date de référence et règles applicables (uniquement en DUP/ préemption)

Sans objet

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Pour la détermination de la valeur vénale, la méthode par comparaison, communément retenue par le juge de l'expropriation, est également la principale méthode utilisée pour l'expertise immobilière. Au demeurant, les autres méthodes font également appel à la comparaison.

Au cas d'espèce, la valeur vénale du bien est déterminée par la méthode par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Afin de parfaire l'analyse, il sera réalisé à titre de recoupement la méthode par capitalisation des revenus, très pertinente pour ce type de bien d'investissement.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Valeur vénale de locaux commerciaux - Sources internes à la DGFIP

L'étude de marché a été réalisée sur des mutations de locaux commerciaux au centre-ville de Fontenay-aux-Roses. Il ressort de ces critères une sélection de quatre termes pertinents.

N°	Date de mutation	Adresse	Cadastre	Surface/unité	PLU	Prix HT	Prix/m²	Observation	Référence de mutation
1	7 avr. 23	105 rue Boucicaut	M375	61,88	UA	100 000,00 €	1 616 €	Local commercial sis Mail des Boucicaut, en arriere. Bien l'abandon, en mauvais état d'entretien et mauvaise rentabilité. Occupé au titre d'un bail commercial. Acquisition par voie de préemption au prix de la DIA.	2023P06592
2	20 avr. 23	87 rue Boucicaut	M405	29,5	UA	150 000,00 €	5 085 €	Local commercial sis Mail des Boucicaut, en arriere. Occupé au titre d'un bail commercial de restauration rapide. Rémise en sous-sol.	2023P10017
3	18 sept. 24	50 rue Boucicaut	M377	75,0	UA	150 000,00 €	2 000 €	Local commercial occupé situé à 300 m du Mail Boucicaut, occupé par une agence immobilière.	2024P14747
4	12 févr. 25	107 rue Boucicaut	M375	76,00	UA	190 000,00 €	2 500 €	Situé dans le Mail boucicaut. Local en état moyen, nécessitant des travaux de rénovation. Acquisition par préemption du bien objet de l'estimation.	2025P03123
						MOYENNE	2 800 €		
						MÉDIANE	2 250 €		

8.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les éléments fournis par le système d'information de la D.G.F.I.P. suffisent à l'évaluation, en conséquence aucune consultation de sources externes à la D.G.F.I.P n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché fait ressortir une fourchette de valeur hétérogène allant de 1 616 €/m² à 5 085 €/m² pour un ratio moyen de 2 900 €/m² et médian de 2 250 €/m².

La majorité des termes se situant dans le Mail Boucicaut, ils offrent ainsi les mêmes caractéristiques et prestations vieillissantes et obsolètes observées dans le local objet de l'estimation.

Le dernier terme porte sur l'acquisition du lot objet de l'estimation pour un montant de 190 000 € HT. Compte tenu de la cohérence de valeur avec le marché sectoriel et de la date de la mutation de moins de six mois, il sera choisi de reconduire la valeur unitaire, soit 2 500 €/m².

Détail du calcul :

$$76,16 \text{ m}^2 \times 2\,500 \text{ €/m}^2 = 190\,400 \text{ €}, \text{ arrondi à } 190\,000 \text{ €}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **190 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant sans justification particulière arrondie à 171 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice des Finances publiques des
Hauts-de-Seine et par délégation,

Nathalie TROÏLO

Inspectrice des Finances Publiques -Évaluatrice
Pôle Évaluation Domanial

Cabinet du Maire
24 MARS 2025

Monsieur Laurent VASTEL
Maire de Fontenay aux Roses
75, rue Boucicaut
92260 Fontenay-aux-Roses

Fontenay-aux-Roses, le 20 mars 2025

N/Réf. : OP/NP/2025-0039

Objet : Acquisition local commercial – 105 rue Boucicaut – Fontenay aux Roses

Monsieur le Maire, *Cher Laurent,*

J'ai bien reçu votre courrier recommandé avec avis de réception en date du 05 février dernier saisissant notre société pour l'acquisition des murs d'un local commercial sis 105 rue Boucicaut à Fontenay aux Roses pour une surface de 76.16 m².

L'ensemble de l'équipe Vallée Sud Développement est à la disposition de vos services pour mener à bien cette acquisition puis pour commercialiser ces locaux afin que sa destination réponde pleinement à vos attentes.

Nous vous proposons de présenter cette opération au comité technique puis au conseil d'administration de notre société en vue de procéder à son acquisition courant 2025.

Comme déjà évoqué, une ou plusieurs opérations de co-promotion devra être proposée.

Je me réjouis de cette nouvelle collaboration qui consolide notre partenariat que nous espérons toujours plus riche et fructueux pour tous.

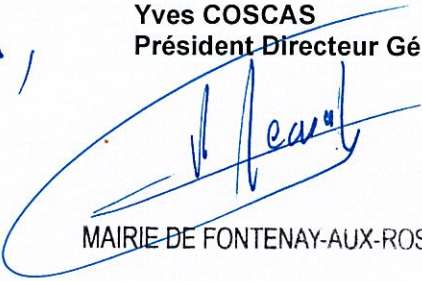
Restant à votre disposition,

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

Transmis le	
Original	DSTM
Etude / Réponse	
Copies	06 CAB

Amirces,

Yves COSCAS
Président Directeur Général


MAIRIE DE FONTENAY-AUX-ROSES

26 MARS 2025

Service Courrier N° 2500950

Le Maire

Direction des Services Technique
Affaire suivie par : ~~Nelly LAMOT-BASSY~~
Tél. : 01 41 13 21 83
Mail : ~~nelly.lamot-bassy@fontenay-aux-roses.fr~~
1A 209 054 7981 7

Madame Nelly PINAUD
Vallée Sud Développement
28 rue de la Redoute
92260 Fontenay-aux-Roses

Fontenay-aux-Roses, le 05/02/2025

Objet : Demande d'acquisition d'une cellule commerciale 105 rue Boucicaut

Madame,

Nous vous sollicitons dans le cadre d'une proposition de rachat d'une cellule commerciale située 105 rue Boucicaut.

Cette cellule a fait l'objet d'une procédure de préemption qui s'est finalement conclue par une vente à l'amiable au prix de 190 000 euros.

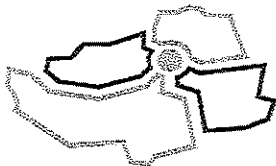
Ce projet de rachat s'inscrit dans le cadre de vos actions visant à renforcer les services proposés aux citoyens et à dynamiser le secteur du Mail Boucicaut.

Dans cette optique, nous souhaiterions engager des discussions avec vous, en vue de valider le principe de rachat au même montant et de pouvoir concrétiser ce projet dans les meilleurs délais, en collaboration avec vos services.

Restant à votre écoute, je vous prie d'agréer, Madame, mes cordiales salutations.

 Le Maire

Laurent VASTEL



NOTAIRES

P.Furon • G.Tresca • T.Lesellier • P.Freson

Envoyé en préfecture le 10/10/2025

Reçu en préfecture le 10/10/2025

Publié le

ID : 092-219200326-20250925-DEL250925_3-DE



ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick FRESON notaire associé membre de la Société par Actions Simplifiée dénommée "SAS FURON, TRESCA, LESELLIER, FRESON, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à CHÂTENAY-MALABRY (Hauts-de-Seine), 1 avenue du Plessis, le 12 février 2025 il a été constaté la VENTE,

Avec la participation de Maître Jeanne BIGUINET, notaire à PANTIN (93500), 153, avenue Jean Lolive, identifié sous le numéro CRPCEN 93042, assistant le Vendeur,

Par :

La Société dénommée **SCI CLEMENT**, Société civile immobilière au capital de 1500 €, dont le siège est à GNY (91430), 7 avenue de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 449950609 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY.

Au profit de :

La **COMMUNE DE FONTENAY AUX ROSES**, collectivité territoriale, personne morale de droit public, dont le siège est à FONTENAY-AUX-ROSES (92260), Hôtel de Ville 75 rue Boucicaut, identifiée au SIREN sous le numéro 219200326.

Identification des biens

Désignation de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens

Dans un ensemble immobilier situé à **FONTENAY-AUX-ROSES (HAUTS-DE-SEINE) (92260) 105, 107, 107 bis rue Boucicaut et 9 rue Ledru Rollin.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
M	375	105 rue Boucicaut	00 ha 09 a 33 ca

Désignation des Biens Vendus :

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro cent neuf (109)

Dans le bâtiment GASCogne IV au rez-de-chaussée, un local à usage commercial "36A" avec réserve au sous-sol.

Et les quatre-vingt-six /dix millièmes (86 /10000 èmes) des parties communes générales.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la signature.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

1, avenue du Plessis, Carrefour des 4 chemins • 92290 Châtenay-Malabry • RER B2 Robinson
Tél : 01 41 87 97 97 • Fax : 01 46 61 84 84 ou 01 41 87 97 76 • E-mail : chatenay.notaires@paris.notaires.fr

Etude fermée le samedi. Ouverture du standard à 9h30.
Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial adhérente à une Association Agréée.
Règlement par chèques libellés au nom de la Société Civile Professionnelle ou de l'un de ses Associés.

PRIX

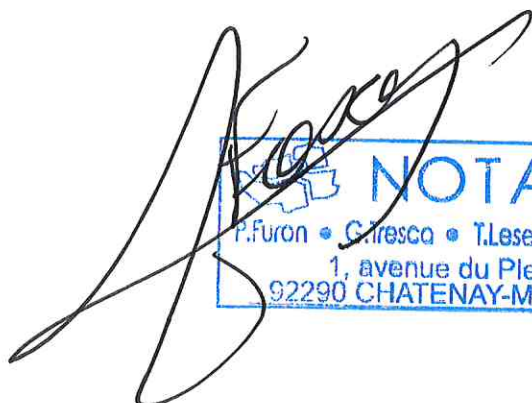
La cession a été conclue moyennant le prix de **CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190 000,00 EUR)**.

Le prix de vente ci-dessus indiqué, soit la somme de **CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190 000,00 EUR)** non productif d'intérêts est stipulé payable « comptant » selon application des règles de comptabilité publique.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A FONTENAY AUX ROSES

LE 12 FÉVRIER 2025



NOTAIRES
P. Furon • C. Cresco • T. Lesellier • P. Freson
1, avenue du Plessis
92290 CHATENAY-MALABRY



République Française
Liberté – Égalité – Fraternité

DCM2024_35

**DECISION PORTANT PREEMPTION
SUITE A LA DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER UN BIEN
SITUE A FONTENAY-AUX-ROSES AU 105 RUE BOUCICAUT CADASTRÉ M 375**

Le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 211-1 et suivants relatifs au droit de préemption urbain,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2122-22-15° conférant au Maire la possibilité d'exercer au nom de la commune les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme,

VU les articles L.210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme relatif aux actions et opérations d'aménagement,

VU le Plan local d'urbanisme approuvé le 7 mars 2017 par le Conseil de Territoire de Vallée Sud-Grand Paris et mis à jour par arrêté les 25 janvier 2018, 16 décembre 2019, et 12 mars 2020 ainsi que la modification approuvée par délibération du conseil territorial le 6 septembre 2022,

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Le centre-ville et son attractivité commerciale » présent dans le Plan local d'urbanisme approuvé le 7 mars 2017 par le Conseil de Territoire de Vallée Sud-Grand Paris et mis à jour par arrêté les 25 janvier 2018, 16 décembre 2019, et 12 mars 2020 ainsi que la modification approuvée par délibération du conseil territorial le 6 septembre 2022,

VU le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire du Plan Local d'Urbanisme et notamment les objectifs 2 et 3 de l'axe III portant sur la dynamisation du commerce et sur le soutien au développement économique de la ville,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 7 décembre 2006 instituant un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones classées urbaines de la commune de Fontenay-aux-Roses,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 7 décembre 2006 instituant un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones classées urbaines de la commune de Fontenay-aux-Roses,

VU la délibération en date du 3 juillet 2020 donnant délégation au Maire pendant la durée de son mandat, pour exercer, au nom de la Commune, les droits de préemptions définis par le Code de l'Urbanisme,

VU la délibération CT13/2017 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris du 7 mars 2017 portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de priorité à la commune de Fontenay-aux-Roses sur l'ensemble des zones classées UA, UB, UC, UD et UE par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses,

VU la délibération CT2020/115 du Conseil du Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris du 15 octobre 2020 approuvant la modification de la délégation du droit de préemption urbain à la commune de Fontenay-aux-Roses et décidant de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain, du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité à la commune de Fontenay-aux-Roses sur l'ensemble des zones classées UA, UB, UC, UD et UE dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses, à l'exception des murs commerciaux compris à l'intérieur des secteurs de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité de la commune,

VU la délibération CT2021/015 du Conseil du Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris du 18 mars 2021 instaurant et déléguant le droit de préemption urbain renforcé et modifiant la délégation du droit de préemption urbain et du droit de priorité à la commune de Fontenay-aux-Roses sur les zones urbaines du PLU de Fontenay-aux-Roses UA, UB et UC à l'exception du secteur de l'opération d'aménagement du Mail Boucicaut au sein duquel l'exercice du droit de préemption urbain renforcé est délégué à la SPL Vallée Sud Aménagement,

VU la délibération CT2023/048 du Conseil du Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris du 6 juillet 2023 portant Modification de la délégation du droit de préemption urbain, du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité sur la commune de Fontenay-aux-Roses et abrogation de la délibération antérieure,

VU la déclaration d'intention d'aliéner n°092 32 24 00025 émanant de l'office notarial de PANTIN – FREDERIC FIRHOLTZ, réceptionnée en mairie le 18 janvier 2024 relative à la cession par la SCI Clement représenté par CAKAR Céline d'un local commercial d'une contenance de 76.156 m² situé 105 rue Boucicaut et situé sur une parcelle cadastré M 375, au prix de vente de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000 euros) et QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 euros) de commission à la charge du vendeur ;

VU le procès-verbal de visite du local en date du 27 février 2024,

VU l'avis des Domaines en date du 26 février 2024 évaluant la valeur du bien à 175 000 euros.

VU la situation de la propriété cadastrée section M n° 375 en zone UA du Plan local d'urbanisme de Fontenay-aux-Roses,

CONSIDERANT la volonté politique municipale de répondre à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Le centre-ville et son attractivité commercial » notamment en réaménageant le mail Boucicaut afin de garantir une animation urbaine centrale qui vient à manquer.

CONSIDERANT que l'intérêt public d'une telle opération foncière est d'assurer la diversification et la redynamisation du commerce du centre-ville tel que mentionné par l'OAP 1 « Le centre-ville et son attractivité commerciale »,

CONSIDERANT que cette opération répond aux objectifs définis par les articles L.210-1 et L300-1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT l'intérêt pour la ville d'acquérir le local situé 105 rue Boucicaut cadastré M 375 situé à l'intérieur du périmètre soumis au droit de préemption urbain renforcé

CONSIDERANT l'intérêt public d'une telle opération foncière,

CONSIDERANT que l'Administration des Domaines accorde à la Ville une marge d'appréciation de 10% sur la valeur du bien,

CONSIDERANT que le bien est une cellule commerciale écartée de la rue Boucicaut, peu visible et nécessite des travaux de remise en état,

DECIDE

ARTICLE 1^{er} : D'exercer le droit de préemption urbain sur le local commercial sis 105 rue Boucicaut cadastré M 375, d'une contenance de 76,16 m², conformément à la description qui en est faite dans la déclaration d'intention d'aliéner reçue en Mairie de Fontenay-aux-Roses le 18 janvier 2023, au prix de 160 000 euros, conformément à l'avis de l'Administration des Domaines et à la marge d'appréciation accordée,

ARTICLE 2: La présente décision est notifiée ce jour à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,

ARTICLE 3: La présente décision sera notifiée sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge, au propriétaire du bien, à l'Office Notarial Frédéric FIRHOLTZ de Pantin en tant que mandataire du propriétaire, et à l'acquéreur déclaré,

ARTICLE 4: Cette décision peut faire l'objet d'un recours devant les juridictions administratives dans les deux mois suivant sa notification,

ARTICLE 5: Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à Fontenay-aux-Roses, le **12 MARS 2024**

Le Maire,

Laurent VASTEL

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, dans un délai de deux mois à compter de sa publicité.

Certifié exécutoire.

Dépôt en Préfecture le : **13/03/2024**

Publication / affichage le : **13/03/2024**

Pour le Maire et par délégation,
Le directeur général des services

Département des Hauts-de-Seine
VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 26 SEPTEMBRE 2024

NOMBRE DE MEMBRES

Composant le Conseil : 35

En exercice : 35

Présents : 29

Représentés : 6

Pour : 35

Contre : 0

Abstentions : 0

OBJET : Acquisition d'une cellule commerciale par exercice du droit de préemption 105 rue Boucicaut

L'An deux mille vingt-quatre, le vingt-six septembre à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil municipal de la commune de Fontenay-aux-Roses, légalement convoqué le vingt septembre, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Laurent VASTEL, Maire.

Etaient présents : VASTEL Laurent, REIGADA Gabriela, LAFON Dominique, GALANTE-GUILLEMINOT Muriel, RENAUX Michel, BEKIARI Despina, CHAMBON Emmanuel, ANTONUCCI Claudine, LE ROUZES Estéban, ROUSSEL Philippe, MERCADIER Anne-Marie, RADAORISOA Véronique, LECUYER Sophie, HOUCINI Mohamed, PORTALIER-JEUSSE Constance, GABRIEL Jacky, BERTHIER Etienne, COLLET Cécile, KEFIFA Zahira, KARAJANI Claire, MERLIER Thérèse, GAGNARD Françoise, SOMMIER Jean-Yves, KATHOLA Pierre, MERGY Gilles, BROBECKER Astrid, MESSIER Maxime, POGGI Léa-Iris, LE FUR Pauline, Conseillers municipaux,

lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absents représentés :

Mme BULLE

pouvoir à

Mme MERCADIER

M. DELERIN

pouvoir à

M. VASTEL

M. CONSTANT

pouvoir à

Mme LECUYER

M. BOUCLIER

pouvoir à

Mme GALANTE-GUILLEMINOT

Mme GOUJA

pouvoir à

Mme LE FUR

Mme SAUCY

pouvoir à

Mme GAGNARD

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire : M. Estéban LE ROUZES est désigné pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 211-1 et suivants relatifs au droit de préemption urbain,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2122-22-15° conférant au Maire la possibilité d'exercer au nom de la commune les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme,

VU les articles L.210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme relatifs aux actions et opérations d'aménagement,

VU le Plan local d'urbanisme approuvé le 7 mars 2017 par le Conseil de Territoire de Vallée Sud-Grand Paris et mis à jour par arrêté les 25 janvier 2018, 16 décembre 2019, et 12 mars 2020 ainsi que la modification approuvée par délibération du conseil territorial le 6 septembre 2022,

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Le centre-ville et son attractivité commerciale » présent dans le Plan local d'urbanisme approuvé le 7 mars 2017 par le Conseil de Territoire de Vallée Sud-Grand Paris et mis à jour par arrêté les 25 janvier 2018, 16 décembre 2019,

DEL240926_11

et 12 mars 2020 ainsi que la modification approuvée par délibération du 12 septembre 2022,

Envoyé en préfecture le 10/10/2025
Reçu en préfecture le 10/10/2025
Publié le
ID : 092-219200326-20250925-DEL250925_3-DE



VU le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire du Plan Local d'Urbanisme et notamment les objectifs 2 et 3 de l'axe III portant sur la dynamisation du commerce et sur le soutien au développement économique de la ville,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 7 décembre 2006 instituant un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones classées urbaines de la commune de Fontenay-aux-Roses,

VU la délibération en date du 3 juillet 2020 donnant délégation au Maire pendant la durée de son mandat, pour exercer, au nom de la Commune, les droits de préemptions définis par le Code de l'Urbanisme,

VU la délibération CT13/2017 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris du 7 mars 2017 portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de priorité à la commune de Fontenay-aux-Roses sur l'ensemble des zones classées UA, UB, UC, UD et UE par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses,

VU la délibération CT2020/115 du Conseil du Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris du 15 octobre 2020 approuvant la modification de la délégation du droit de préemption urbain à la commune de Fontenay-aux-Roses et décidant de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain, du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité à la commune de Fontenay-aux-Roses sur l'ensemble des zones classées UA, UB, UC, UD et UE dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses, à l'exception des murs commerciaux compris à l'intérieur des secteurs de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité de la commune,

VU la délibération CT2021/015 du Conseil du Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris du 18 mars 2021 instaurant et déléguant le droit de préemption urbain renforcé et modifiant la délégation du droit de préemption urbain et du droit de priorité à la commune de Fontenay-aux-Roses sur les zones urbaines du PLU de Fontenay-aux-Roses UA, UB et UC à l'exception du secteur de l'opération d'aménagement du Mail Boucicaut au sein duquel l'exercice du droit de préemption urbain renforcé est délégué à la SPL Vallée Sud Aménagement,

VU la délibération CT2023/048 du Conseil du Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris du 6 juillet 2023 portant Modification de la délégation du droit de préemption urbain, du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité sur la commune de Fontenay-aux-Roses et abrogation de la délibération antérieure,

VU la déclaration d'intention d'aliéner n°092 32 24 00025 émanant de l'office notarial de PANTIN – FREDERIC FIRHOLTZ, réceptionnée en mairie le 18 janvier 2024 relative à la cession par la SCI Clement représenté par CAKAR Céline d'un local commercial d'une contenance de 76.156 m² situé 105 rue Boucicaut et situé sur une parcelle cadastré M 375, au prix de vente de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000 euros) et QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 euros) de commission à la charge du vendeur ;

VU le courrier en date du 12 juin 2024 d'acceptation de l'offre par la SCI CLEMENT représentée par son conseil,

VU le procès-verbal de visite du local en date du 27 février 2024,

VU l'avis des Domaines en date du 4 mars 2024 évaluant la valeur du bien à 175 000 euros assorti d'une marge d'appréciation de 10%,

VU la situation de la propriété cadastrée section M n° 375 en zone UA du Plan local d'urbanisme de Fontenay-aux-Roses,

CONSIDERANT la volonté politique municipale de répondre à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « Le centre-ville et son attractivité commerciale » notamment en réaménageant le mail Boucicaut afin de garantir une animation urbaine centrale qui vient à manquer.

CONSIDERANT que l'intérêt public d'une telle opération foncière est d'assurer la diversification et la redynamisation du commerce du centre-ville tel que mentionné par l'OAP 1 « Le centre-ville et son attractivité commerciale ».

DEL240926_11

Envoyé en préfecture le 10/10/2025

Reçu en préfecture le 10/10/2025

Publié le 18/10/2024

ID : 092-219200326-20250925-DEL250925_3-DE

ID : 092-219200326-20240926-DEL240926_11-DE

CONSIDERANT que cette opération répond aux objectifs définis par les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

CONSIDERANT l'intérêt pour la Ville d'acquérir le local situé 105 rue Boucicaut cadastré M 375 situé à l'intérieur du périmètre soumis au droit de préemption urbain renforcé.

CONSIDERANT l'intérêt public d'une telle opération foncière.

CONSIDERANT que l'Administration des Domaines accorde à la Ville une marge d'appréciation de 10% sur la valeur du bien.

CONSIDERANT que le bien est une cellule commerciale écartée de la rue Boucicaut, peu visible et nécessite des travaux de remise en état.

CONSIDERANT les échanges avec la société vendeuse, la SCI CLEMENT, et la demande de médiation

Le Rapporteur entendu.
Après en avoir délibéré.

DECIDE

Article 1 : d'approuver l'acquisition de la cellule commerciale située au 105 rue Boucicaut cédée par la SCI CLEMENT,

Article 2 : d'indiquer que cette acquisition se fera au prix de 190 000 € Hors Taxes, hors frais de notaire.

Article 3 : d'autoriser le Maire à signer l'acte notarié et prendre toute mesure utile ainsi que signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Article 4 : dit que la présente délibération sera publiée sur le site internet de la ville de Fontenay-aux-Roses, et qu'elle pourra être contestée par la voie d'un recours gracieux ou par la voie d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4 bd de l'Hautil BP 30322, 95027 CERGY PONTOISE CEDEX) dans un délai de 2 mois suivant sa publicité.

Article 5 : ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet des Hauts-de-Seine
- Mme la Comptable du SGC de Fontenay-aux-Roses
- La SCI CLEMENT

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.
Et ont signé le Maire et le secrétaire de séance

Le secrétaire de séance
Estéban LE BOUZES

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire

Laurent VASTEL



Certifié exécutoire

Compte tenu de la réception en préfecture le

Publication/Affichage le :

Pour le Maire par délégation

Le Directeur Général des Services

H. Saillard

17 OCT. 2024

18 OCT. 2024



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine

Pôle d'évaluation domaniale de

167-177, avenue Joliot Curie

92013 NANTERRE CEDEX

Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie TROÏLO

Courriel : nathalie.troilo@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.40.97.32.13

Réf DS : 16107099

Réf OSE : 2024-92032-08668

Le 4 mars 2024

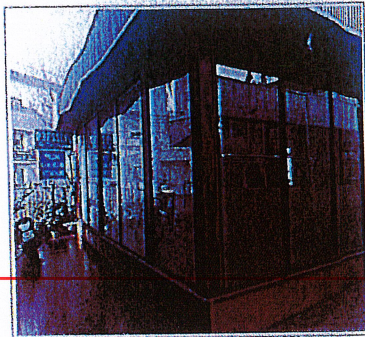
La Directrice des Finances publiques des Hauts-de-Seine

à

Commune de Fontenay-Aux-Roses

AVIS RECTIFICATIF DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Local commercial

Adresse du bien :

105 rue Boucicaut – FONTENAY-AUX-ROSES (92260)

Valeur :

175 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : [redacted] [redacted]@fontenay-aux-roses.fr
 Responsable urbanisme

2 - DATES

de consultation :	5/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/02/2024
du dossier complet :	23/02/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☒ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La saisine entre dans le cadre d'un exercice de droit de préemption urbaine sur une déclaration d'intention d'aliéner adressée en mairie le 18 janvier 2024 pour un montant de 200 000 € HT et hors commission.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Fontenay-aux-Roses est une commune située en proche banlieue, au sud-ouest de Paris et fait partie de la communauté d'agglomération Sud de Seine avec Bagneux, Clamart et Malakoff. Traversée par la Promenade des Vallons de la Bièvres, dite «Coulée verte», la ville offre un cadre de vie agréable tout en disposant d'un pôle stratégique et dynamique en accueillant des établissements prestigieux tels que le Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA), l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRNS) ou le Laboratoire Central des Industries Électriques (LCIE) sur son site du Panorama.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situé sur l'artère commerçante du cœur de ville, et plus spécialement au sein du Mail Boucicaut, composé d'une imbrication de plusieurs bâtiments des années 70. Bonne desserte routière et en transports en commun via bus. La gare « Fontenay-aux-Roses » de la ligne B du RER est accessible en 15 minutes à pied, à 1,2 km environ en redescendant la rue Boucicaut.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Fontenay-aux-Roses	M375	105 rue Boucicaut	933 m ²	Terrain bâti
TOTAL			933m ²	

4.4. Descriptif

Le bien fait partie d'une copropriété, correspondant au lot 107, situé en angle de rue piétonne, en contre-allée de la rue Boucicaut.

- En extérieur : le local forme un angle, avec vitrine sur rue et revêtu de corniches en bois présentant un état médiocre. L'emplacement du local offre une visibilité réduite depuis la rue commerçante.

- À l'intérieur : le local se compose d'une boutique avec sol en parquet et entièrement vitrée en double vitrage avec huisserie aluminium. Un escalier permet d'accéder au sous-sol du local, distribuant deux pièces aveugles, plusieurs placards intégrés et un WC avec pommeau de douche et évacuation au sol.

Le local présente un état d'usage avancé, avec quelques détériorations au sol liées à l'ancienne activité de pressing exercée (parquet arraché suite au retrait de la borne d'accueil, sol creusé pour enfouir un récupérateur d'eau au sous-sol).

Chauffage au gaz collectif. Absence de dépendance.

4.5. Surfaces du bâti

Surface carrez : 76,16 m².

À titre informatif, le propriétaire indiquait une surface de 90 m² environ, mais il sera à ce jour retenu la surface mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner présentant une force juridique.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

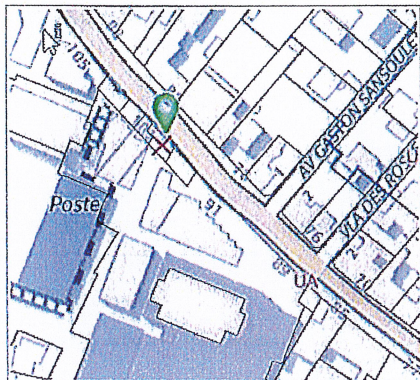
SCI Clément

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles



PLU approuvé le 7 mars 2017 par délibération du Conseil de territoire Vallée Sud – Grand Paris ;
Arrêté du 25 janvier 2018 portant mise à jour n°1 des annexes du PLU.

- Zone : Ua

Zone correspondant au secteur dense du centre-ville, où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu. Ce secteur de renouvellement urbain.

6.2.Date de référence et règles applicables (uniquement en DUP/ préemption)

Sans objet

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Pour la détermination de la valeur vénale, la méthode par comparaison, communément retenue par le juge de l'expropriation, est également la principale méthode utilisée pour l'expertise immobilière. Au demeurant, les autres méthodes font également appel à la comparaison.

Au cas d'espèce, la valeur vénale du bien est déterminée par la méthode par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Afin de parfaire l'analyse, il sera réalisé à titre de recoupement la méthode par capitalisation des revenus, très pertinente pour ce type de bien d'investissement.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Valeur vénale de locaux commerciaux - Sources internes à la DGFIP

L'étude de marché a été réalisée sur des mutations de locaux commerciaux au centre-ville de Fontenay-aux-Roses. Il ressort de ces critères une sélection de cinq termes pertinents.

Local commercial									
N°	Date de mutation	Adresse	Cadastre	Surface/unité	PLU	Prix HT	Prix/m²	Observation	Référence de mutation
1	30 juin 21	117 rue Boucicaut	D155	524,52	UA	2 000 000,00 €	3 813,0 €	Cession d'un local commercial refait à neuf, situé à moins de 100 m du Mail Boucicaut. Local Loué. Immeuble de meilleur standing que le mail Boucicaut.	2021P10620
2	9 juil. 21	91 rue Boucicaut	M 405- 379	161,9	UA	150 000,00 €	926,6 €	Local commercial sis Mail des Boucicaut, en retrait. Mutation réalisé dans le cadre d'une préemption de l'EPT Vallées Sud	2021P12453
3	12 mars 21	105 rue Boucicaut	M375	189,72	UA	630 000,00 €	3 320,7 €	Local commercial sis Mail des Boucicaut, en arrière de rue. Etat d'usage. Vendu avec un box dans résidence limitrophe. Libre d'occupation. Cession entre particulier.	2021P13113
4	28 déc. 21	56 rue Boucicaut	M106	268,6	UA	539 804,39 €	2 009,7 €	Un local commercial situé au rez-de-chaussée avec accès par la Rue comprenant : un espace de vente, une réserve, deux bureaux, un w.c, un local technique, un local poubelles et un local coupe-Feu. Local occupé au titre d'un crédit Bail.	2021P23462
5	7 avr. 23	105 rue Boucicaut	M375	61,88	UA	100 000,00 €	1 616,0 €	Acquisition du lot objet de l'estimation par Vallée Sud Développement. Mutation réalisé au prix de DIA par oréemption de Vallée Sud. Libre d'occupation	2023P06592
MOYENNE							2 337,2 €		
MÉDIANE							2 009,7 €		

8.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les éléments fournis par le système d'information de la D.G.F.I.P. suffisent à l'évaluation, en conséquence aucune consultation de sources externes à la D.G.F.I.P n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le secteur du Mail Boucicaut présente un marché très hétérogène dans lequel il est difficile d'en déduire une tendance de marché. Au regard de l'étude, on constate une variation très importante entre la fourchette haute et basse, allant de 926 €/m² à 3 813 €/m².

Afin de se situer sur cette courbe, il convient dans un premier temps de nuancer les termes 1 et 3 de la fourchette haute, de plus de 3 000 €/m², qui portent d'une part, pour le terme 1, sur un local dans un immeuble de meilleur standing et non dans le Mail Boucicaut et occupé par une grande enseigne de supermarché offrant un taux de rentabilité attractif. D'autre part, le terme n°3 se situe quant à lui bien dans le Mail Boucicaut, en revanche il dispose d'une grande réserve et surtout d'un emplacement de stationnement en sous-sol, qui offre une plus-value significative au cœur de ville.

Il convient de préciser que le Mail de Boucicaut présente un état vieillissant, obsolète, regroupant pour la globalité des locaux nécessitant des travaux de rafraîchissement. Ainsi, bien que le local présente un état médiocre, il sera choisi de retenir la valeur moyenne de l'étude, soit 2 300 €/m² qui est déterminée à partir de locaux de même acabit.

Détail du calcul :

$$76,16 \text{ m}^2 \times 2\,300 \text{ €/m}^2 = 175\,168 \text{ €, arrondi à } 175\,000 \text{ €}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **175 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière arrondis à 200 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

Le présent avis annule et remplace l'avis du 26 février 2024

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

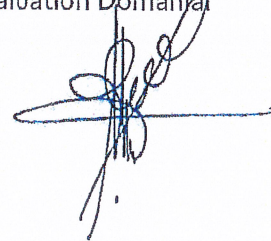
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice des Finances publiques des
Hauts-de-Seine et par délégation,

Nathalie TROÏLO

Inspectrice des Finances Publiques -Évaluatrice
Pôle Évaluation Domanial





153 avenue Jean Lolive

Métro L5 : Eglise de Pantin (sortie 1)
Parking derrière l'étude sous la gare routière

Envoyé en préfecture le 10/10/2025
Reçu en préfecture le 10/10/2025
Publié le 10/10/2025
ID : 092-219200326-20250925-DEL250925_3-DE

FRÉDÉRIC FIRHOLTZ

Tel : 01.49.91.02.09

Fax : 01.49.91.02.18

MAIRIE DE FONTENAY-AUX-ROSES
SERVICE URBANISME - DIA

92260 FONTENAY-AUX-ROSES

Pantin, le 16 janvier 2024

Dossier suivi par
Stéphanie BLANCHARD
01.49.91.02.09
stephanie.blanchard.93042@paris.notaires.fr

VENTE SCI CLEMENT / Lima
1008994 / JB / SB /

LR avec AR – N°1A 205 102 7712 9

Objet : Droit de préemption urbain

Madame, Monsieur,

L'office notarial est chargé d'établir la vente par la SCI CLEMENT au profit de Monsieur et Madame Douglas RODRIGUES ROCHA.

Conformément aux dispositions de l'article L 213-2 du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain, je vous adresse une déclaration d'intention d'aliéner.

Veuillez croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma sincère considération.

Maître Jeanne BIGUINET

MAIRIE DE FONTENAY-AUX-ROSES

18 JAN. 2024

Service Courrier N° 24.00180



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**Liberté
Égalité
Fraternité

MAIRIE DE FONTENAY-AUX

18 JAN. 2024

Service Courrier N° 2408180

S²LO

cerfa

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

Ce formulaire est émis par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires¹.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien [🔗](#)

- ☒ Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)
- ☒ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
- ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1 et suivants du Code de l'urbanisme (3))
- ☐ Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles (articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme (4))
- ☐ Demande d'acquisition d'un bien (1)
- ☐ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
- ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt au guichet : ____/____/____ N° d'enregistrement :

Prix moyen au m² :

A - Propriétaire(s) du bien

Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1

Prénom 1

Profession 1 (facultatif) (6) :

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom

Prénom

Profession 1 (facultatif) (6) :

Pour une personne morale (7) :

Dénomination

Forme juridique

SCI CLEMENT

Société civile immobilière

N° SIRET

449950609

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

CAKAR

Céline

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, indiquer le nombre de co-indivisaire(s) : _____ et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A 213.1 du Code de l'urbanisme

Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... :

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... :

Numéro : Voie : 7 avenue de la République

Lieu-dit : Localité : IGNY

Pays : Division territoriale (si international) :

Code postal : 91430 BP : Cedex :

Téléphone (facultatif) : Indicatif (facultatif) :

Adresse électronique (facultatif) :

@

B - Situation du bien

Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ? ☐ Oui ☐ Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... :

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... :

Rollin

Numéro : Type de voie : Nom de la voie : 105 107, 107 bis rue Boucicaut, et 9 rue Ledru

Lieu-dit : 105 rue Boucicaut

Localité : FONTENAY-AUX-ROSES

Code postal : 92260 BP : Cedex :

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 00ha 09a 33ca

Références cadastrales de la parcelle

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	superficie
	M	375	105 rue Boucicaut	FONTENAY-AUX-ROSES	00 ha 09 a 33 ca
				FONTENAY-AUX-ROSES	
				FONTENAY-AUX-ROSES	

i Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée.

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 le nom du propriétaire :

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

Nature des droits cédés

☒ Pleine Propriété ☐ Nue-Propriété ☐ Usufruit

Nature du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)

☐ Bâtiments vendus en totalité (11) :

 Surface construite au sol (m²) : Surface utile ou habitable (m²) :

 Nombre de : ☐ Niveaux ☐ Appartements ☐ Autres locaux

Caractéristiques du bien (division en volumes)

☐ Vente en volumes N° des volumes :

Caractéristiques du bien (copropriété)

☒ Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés :

 Le bien est achevé depuis : ☒ Plus de 4 ans ☐ Moins de 4 ans

 Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèses depuis : ☒ Plus de 10 ans ☐ Moins de 10 ans

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature	Surface utile ou habitable
109		RDC	86 / 10000	Un local commercial	76.16m ²

Lotissement

 Bien situé dans un lotissement ? ☐ Oui ☒ Non (i) Joindre le règlement et le cahier des charges du lotissement.

Droits sociaux (13)

Désignation de la société : Nombre de parts cédées :

Désignation des droits : Nombre total de parts :

Nature :

Numéro des parts :

 La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ? ☐ Oui ☐ Non

D - Usage et occupation (14)

 Usage (i) Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes
☐ Habitation ☐ Professionnel ☒ Commercial ☐ Agricole

☐ Autre (préciser) :

Occupation

☐ Par le(s) propriétaire(s)☐ Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire.☒ Sans occupant☐ Autre (préciser) : _____

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a-t-elle été exploitée sur le terrain ?

☐ Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement.☐ Non

E - Droits réels ou personnels (15)

Grevant les biens : ☐ Oui ☒ NonPréciser la nature : _____ Indiquer si rente viagère antérieure : ☐ Oui ☐ Non

F - Modalité de la cession ou de la donation

1 - Vente amiable

Prix de vente hors commission (en chiffres) : 220 000,00 (en lettres) : deux cent vingt mille euros

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : _____

Évaluation hors commission (en chiffres) : _____ (en lettres) : _____

Dont éventuellement inclus : Mobilier : _____ Autres : _____

Vente indissociable d'autres biens : ☐ Oui ☐ NonSi oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

Modalité de paiement

☒ Comptant à la signature de l'acte authentique ☐ À terme (préciser) : _____☒ Si commission, montant : 15 000,00 ☒ TTC ☐ HTÀ la charge de : ☐ Acquéreur ☒ Vendeur☐ Si paiement en natureDésignation 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☐ Vente de la nue-propriété

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : _____

Autres modalités de transfert

☐ ÉchangeDésignation des biens reçus en échange :

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur

- ☐ 2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).
- ☐ 3 - 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 au(x) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A.

Fait à : Pantin

Le : 16 janvier 2024



H - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)

Nom d'usage

BIGUINET

Prénom

Jeanne

Qualité

Notaire

Adresse électronique :

jeanne.biguinet.93042

@

paris.notaires.fr

Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... :

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... :

Numéro : 153 Voie : avenue Jean Lolive

Lieu-dit :

Localité : Pantin

Pays :

Code postal : 93500

BP :

Cedex :

Téléphone : 01.49.91.02.09

Indicatif si international) : +

Montant de la soulte le cas échéant : _____
Propriétaires contre-échangistes : _____

Envoyé en préfecture le 10/10/2025

Reçu en préfecture le 10/10/2025

Publié le

ID : 092-219200326-20250925-DEL250925_3-DE



☐ Apports 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 (dation) : _____

☐ Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession : _____

2 - Adjudication (16)

☐ Volontaire

☐ Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

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

Date de l'adjudication : ____/____/____ Montant de la mise à prix : _____

Lieu de l'adjudication : _____

3 - Donation (17)

☐ Oui ☐ Non

G - Les soussignés déclarent

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

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

Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :

Nom d'usage

RODRIGUES ROCHA

Prénom

Douglas

Profession : _____

Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Adresse de l'acquéreur (facultatif) (18) :

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : _____ Voie : 20 avenue Paul Cézanne

Lieu-dit : _____ Localité : ELANCOURT

Pays : _____ Division territoriale (si international) : _____

Code postal : 78990 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : _____ Indicatif (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) : _____

@

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

Liste des renvois figurant dans le formulaire

- (1) – La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.
- (2) – Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, régi par les articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où est situé ce bien.
- (3) – Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé (article L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où est situé ce bien.
- (4) – Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les « espaces naturels sensibles » (article L. 215-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration est à adresser au président du conseil départemental du département dans lequel est situé ce bien.
- (5) – Si la demande est faite conjointement par deux personnes qui ne sont pas en indivision, il faut indiquer le nom et le prénom du second déclarant dans nom 2 prénom 2 ; dans le cas d'une indivision des compléments devront être apportés dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) » (cf. renvoi 9).
- (6) – Si la profession est renseignée, elle doit l'être selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.
- (7) – Si le déclarant est une personne morale ou plusieurs personnes morales, les éléments doivent être clairement renseignés (Siret, forme juridique et identité du représentant). La possibilité qu'il y ait plusieurs personnes comme déclarants peut être traitée dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) ».
- (8) – Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :
– l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;
– l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire du littoral qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil départemental ou le Conservatoire.
- (9) – En cas d'indivision entre personnes physiques ou entre personnes morales, les informations relatives à l'identité, l'adresse et à la quote-part seront obligatoirement renseignées dans la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » générée automatiquement lorsque le nombre de co-indivisaires est renseigné.
- (10) – L'adresse du déclarant doit être la plus détaillée possible. Pour le siège social (si le propriétaire est une personne morale), il faut indiquer l'adresse du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra indiquer l'adresse à la rubrique H.
- (11) – Bâtiments vendus en totalité : les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple) ; la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ; les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles, le cas échéant locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, commerces par exemple). Le numéro des volumes pour une vente en volumes permet d'identifier le bien objet de la vente.
- (12) – Locaux dans un bâtiment en copropriété.
Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc. La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux...).
- (13) – Droits sociaux : lorsque la DIA porte sur la vente de parts de société (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : « locaux dans un bâtiment en copropriété »). Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.
Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple. Il faut indiquer le nombre et le numéro des parts.
- (14) – Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien. Il peut y avoir plusieurs usages donc plusieurs choix conjoints possibles. Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.
- (15) – Indiquer clairement s'il y a des droits réels ou personnels.
La mention « en attente d'éléments de la conservation des hypothèques » n'est pas admise.

(16) – Adjudication : cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à la vente serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

(17) – La donation peut donner lieu à droit de préemption. Ceci est régi par l'article L. 213-1-1 du code de l'urbanisme qui précise en effet que sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° de l'article L. 213-1 lorsqu'ils font l'objet d'une donation entre vifs, sauf si celle-ci est effectuée :

- 1° Entre ascendants et descendants ;
- 2° Entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;
- 3° Entre époux ou partenaires d'un pacte civil de solidarité ;
- 4° Entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.

(18) – Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non-utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

(19) – Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :

- maintien de l'usage actuel
- ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve...

(20) – Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du « droit de délaissement » qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

(21) – Signataire autre que le propriétaire.

Qualité : notaire, mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.

Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

① Pour en savoir plus

Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex - Tél : 01 40 81 21 22

www.ecologie.gouv.fr

Annexe - Références cadastrales

Envoyé en préfecture le 10/10/2025

Reçu en préfecture le 10/10/2025

Publié le



ID : 092-219200326-20250925-DEL250925_3-DE

Si votre bien porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour
superficie : A SUPPRIMER AVANT IMPRESSION : Annexe à retrouver complétée automatiquement dans un autre courrier.

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

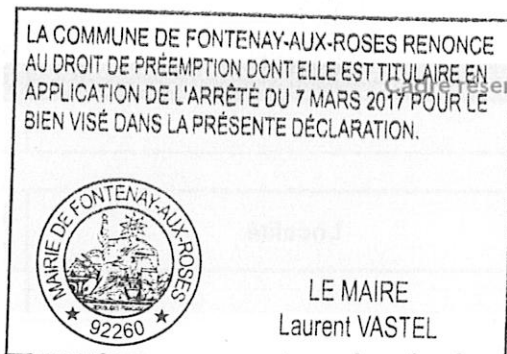
Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

I - Observations

1- Le prix de vente : 220.000,00€ dont la commission d'agence de 15.000,00€ TTC à la charge du vendeur.

2- "Notification des décisions du titulaire du droit de préemption" à l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H



Informations concernant vos données à caractère personnel

Nous avons besoin de vos données pour étudier votre demande et pour vous contacter par la suite.

Le responsable de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Ainsi, pour toutes informations, questions ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données

3 Place de Fontenoy

TSA 80715

75334 Paris Cedex 07

VENTE SCI CLEMENT / Lima/1008994/JB/SB/ /

Département :
HAUTS DE SEINE

Commune :
FONTENAY AUX ROSES

Section : M
Feuille : 000 M 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 16/01/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 10/10/2025

Reçu en préfecture le 10/10/2025

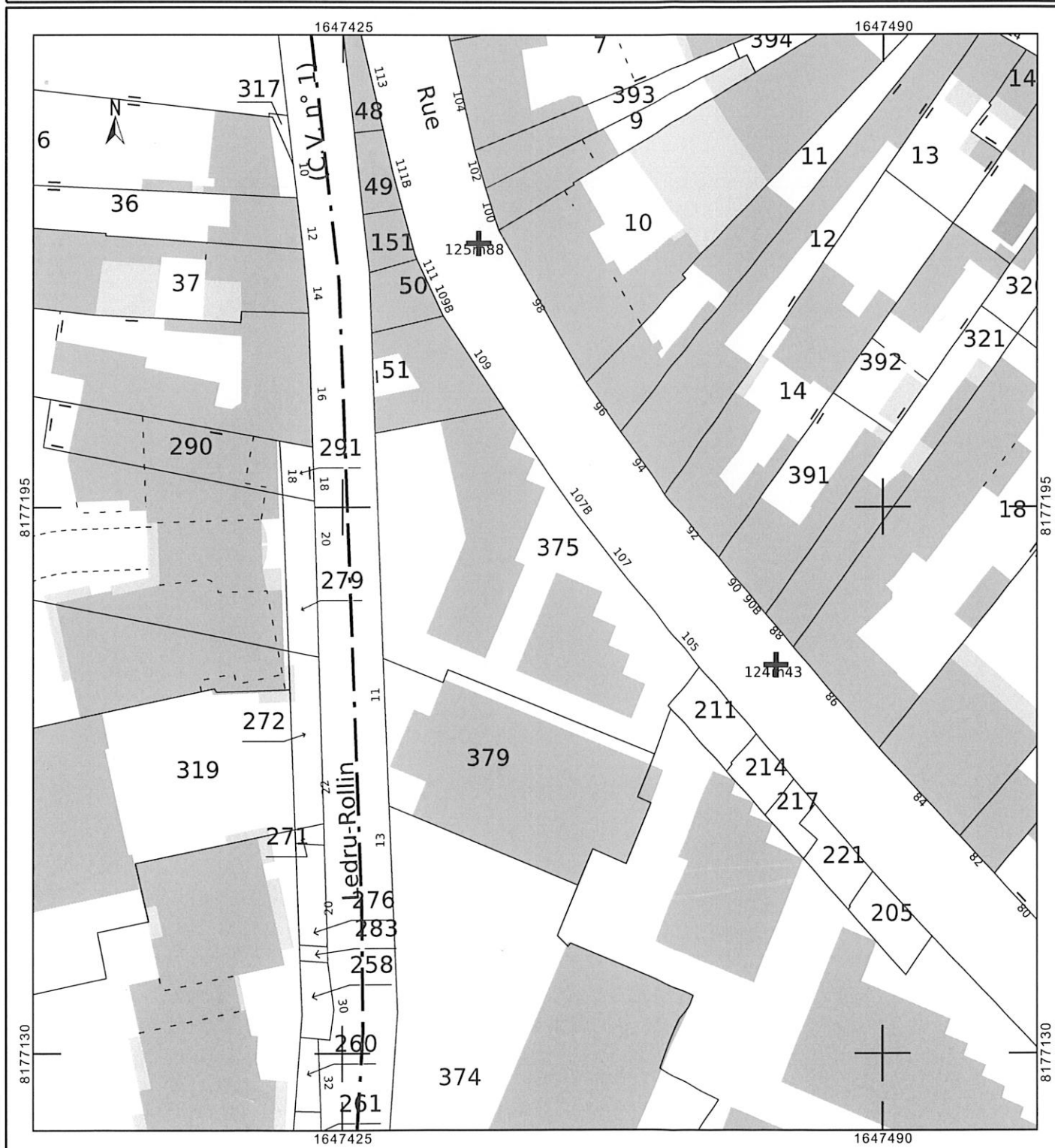
Publié le

ID : 092-219200326-20250925-DEL250925_3-DE

PTGC des Hauts-de-Seine 235, Avenue
Georges Clémenceau 92756
92756 NANTERRE cedex
tél. 01 41 37 84 50 -fax
ptgc.hauts-de-
seine@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Alexandre HALFON

Diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris
Diplôme d'Etudes Approfondies de Droit des Affaires
Diplômé de l'Institut de Criminologie de Paris
Diplômé Universitaire de Criminalistique

Avocat à la Cour

Envoyé en préfecture le 10/10/2025

Reçu en préfecture le 10/10/2025

Publié le

ID : 092-219200326-20250925-DEL250925_3-DE

S²LO

Mairie de Fontenay aux Roses
Monsieur Laurent VASTEL
75 rue Boucicaut
92260 Fontenay aux Roses

Paris, le 12 juin 2024

DOSSIER : SCI CLEMENT

Vos références : Déclaration d'Aliéner n°092 32 24 000 25

Monsieur le Maire,

Dans le dossier cité en référence, suite à votre correspondance du 4 juin dernier et à mon échange avec Monsieur ~~POUPON~~ de votre service de l'urbanisme, je vous indique que mes clients sont d'accord pour accepter votre proposition au prix de 190 000 € avec respect des délais légaux maximum pour conclure la vente.

Je reste à votre disposition pour tout échange qui pourrait être nécessaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes respectueuses salutations.


Alexandre HALFON