

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE  
**COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORET**

**CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du mardi 17 novembre 2020**

**Rapport n° 20-06-07**

**PARCELLE CADASTRÉE BK 446 - LOTS 29-38-39-40-41-42-43 D'UNE SUPERFICIE  
TOTALE DE 452,84 M<sup>2</sup> SIS CENTRE COMMERCIAL LES DIABLOTS À SAINT-LEU-LA-  
FORÊT (95320): ACQUISITION AMIABLE**

Suite à une négociation avec la SCI MAKACHE représentée par M. Marc ELALOUF, la commune envisage l'acquisition des lots n<sup>os</sup> 29-38-39-40-41-42-43 à usage de bureaux, d'une superficie totale de 452,84 m<sup>2</sup>. Ces lots sont situés dans le centre commercial des Diablots (parcelle cadastrée BK 446) et seraient acquis au prix de 390 000 € nets vendeur.

Il vous proposé d'accepter cette acquisition par la commune, étant précisé qu'une promesse de vente sera signée dans le cadre de cette transaction et que la date limite de la signature de l'acte de vente sera fixée au 28/02/2021.

Il vous est donc proposé d'autoriser Mme le Maire ou son Adjointe déléguée à l'urbanisme, à l'aménagement et à la transition écologique à signer les actes nécessaires à cette acquisition.

La commission Urbanisme et aménagement, réunie le 9 novembre 2020, a émis un avis favorable à l'unanimité sur ce dossier.

Je vous propose d'adopter la délibération jointe.

Le Maire



**CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du mardi 17 novembre 2020**

**Délibération n° 20-06-07**

**PARCELLE CADASTRÉE BK 446 - LOTS 29-38-39-40-41-42-43 D'UNE SUPERFICIE  
TOTALE DE 452,84 M<sup>2</sup> SIS CENTRE COMMERCIAL LES DIABLOTS À SAINT-LEU-LA-  
FORÊT (95320): ACQUISITION AMIABLE**

Le conseil municipal

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L 2121-29,

Vu le code l'urbanisme,

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 28 mars 2017 par délibération n° 17-03-01, modifié par délibération n° 18-06-01 du 20 novembre 2018 et mis à jour par arrêté n° 2020-06 du 17 février 2020,

Vu l'avis des Domaines en date du 17 septembre 2020, ci annexé,

Vu l'extrait cadastral, ci-annexé,

Vu l'avis favorable à l'unanimité de la commission Urbanisme et aménagement réunie le 9 novembre 2020,

Vu le rapport présenté, ci-annexé,

Après en avoir délibéré

Décide

Article 1 : de procéder à l'acquisition amiable des lots n<sup>os</sup> 29-38-39-40-41-42-43 à usage de bureaux, d'une superficie totale 452,84 m<sup>2</sup>, situés sur la parcelle cadastrée BK 446 sise 2 place Culcheth à Saint-Leu-la-Forêt (95320), au prix de 390 000 € nets vendeur, étant précisé que les frais et honoraires auxquels pourrait donner lieu cette acquisition sont à la charge de l'acquéreur et que les contributions et taxes de toute nature auxquelles le bien sera ou pourra être assujetti seront acquittées par l'acquéreur à dater du jour où l'acquisition sera définitive.

Article 2 : de préciser qu'une promesse de vente sera signée dans le cadre de cette acquisition, promesse de vente qui fixera au 28/02/2021 la date limite de signature de l'acte de vente.

Article 3 : d'acquérir ce bien auprès de la SCI MAKACHE, sise 55 chemin du Ru d'Avril à Franconville-la-Garenne (95130), représentée par M. Marc ELALOUF.

Article 4 : d'autoriser, en conséquence, Mme le Maire ou son Adjointe déléguée à l'urbanisme, à l'aménagement et à la transition écologique à signer les actes relatifs à cette acquisition.

Le maire certifie que la présente délibération a été déposée en  
Préfecture du Val d'Oise le  
qu'elle a été notifiée aux intéressés le  
et publiée le

Le Maire

Le Maire

Sandra BILLET



Département :  
VAL D OISE

Commune :  
ST LEU LA FORET

Section : BK  
Feuille : 000 BK 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 18/11/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

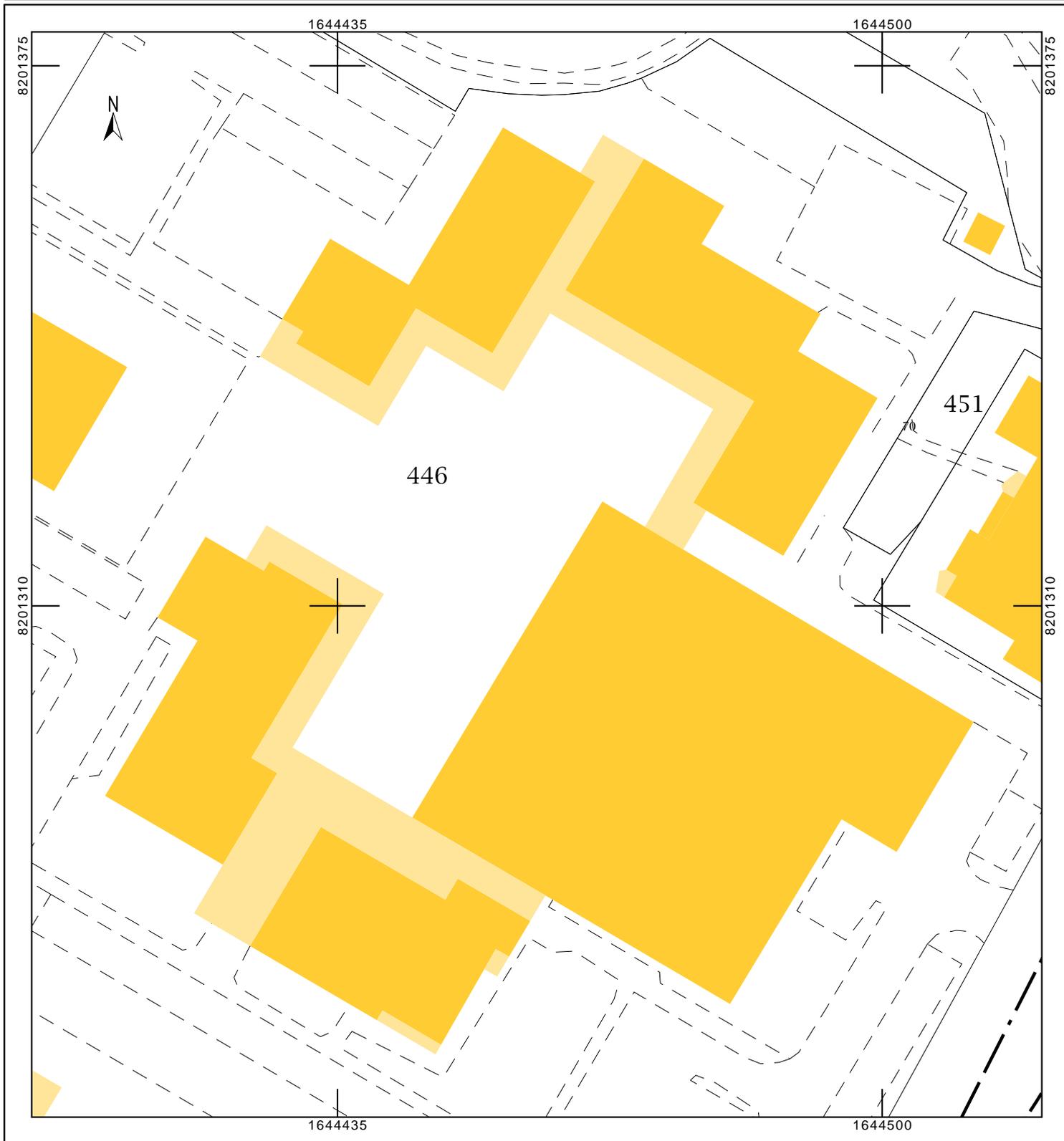
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
BANT ERMONT Vallée de Montmorency  
421 rue Jean Richepin 95125  
95125 ERMONT Cedex  
tél. 01.30.72.82.50 -fax  
ptgc.950.ermont@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



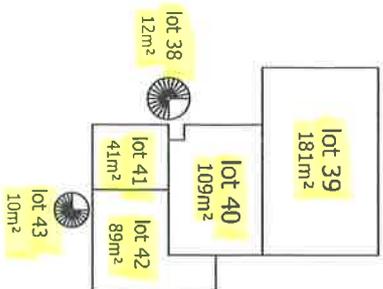
# Centre commercial des Diablots

échelle : 1/500

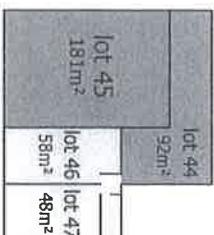


# Centre commercial des Diablots

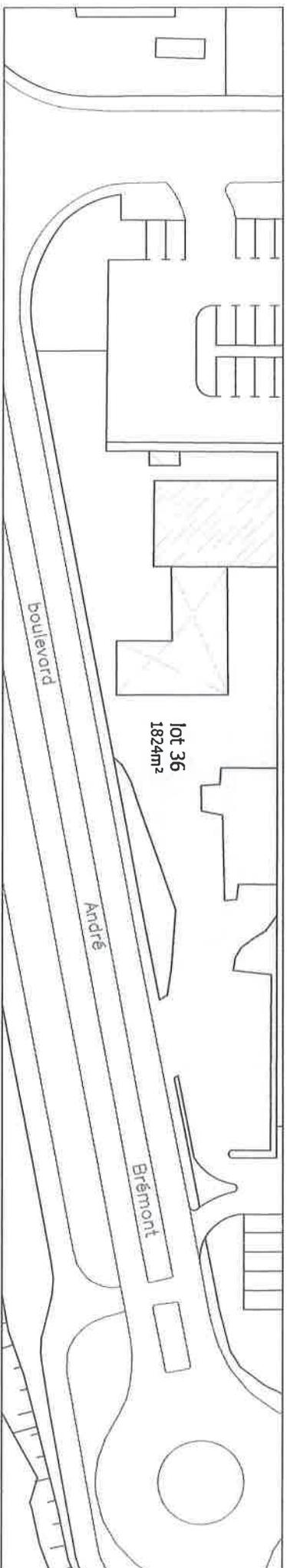
## 1er Etage



## sous - sol



## sous - sol



échelle : 1/500



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Cergy, le **17 SEP. 2020**

Direction départementale  
des Finances publiques du Val-d'Oise

**POLE GESTION PUBLIQUE**  
**DIVISION MISSIONS DOMANIALES**  
5 avenue Bernard Hirsch  
CS 20104  
95010 CERGY PONTOISE CEDEX  
Téléphone : 01 34 41 10 70  
Mél. : ddfip95@dgfip.finances.gouv.fr

La directrice départementale  
des Finances publiques

à

Madame le Maire de Saint-Leu-La-Forêt  
Hôtel de Ville  
52, rue du Général Leclerc  
95320 Saint-Leu-La-Forêt

Affaire suivie par : Pierre NORMANDIN

Téléphone : 01 34 41 10 70

Réf. : 2020-563V0617

Vos Réf : Acquisition des Lots 29-38-39-40-41-42-43

Centre Commercial des Diablots

AFFAIRE SUIVIE PAR : VINCENT LACOMBE

Objet : Demande d'estimation de la valeur vénale d'un bien immobilier

Madame le Maire,

Par demande d'estimation déposée le 7 septembre 2020 sur l'application « DS » (Démarches Simplifiées), vous avez souhaité disposer de mon avis sur la valeur vénale du bâtiment constitué des lots n°29-38-39-40-41-42-43, sis Centre commercial des Diablots (Place Culcheth) à Saint-Leu-La-Forêt (95320), en vue de leur acquisition amiable auprès de la SCI MAKACHE,

Je vous prie de trouver, ci-joint, l'avis du service du domaine.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Pour la directrice départementale des finances publiques,  
le responsable de la division des missions domaniales

Frédéric CHOLLET

  
LE RESPONSABLE DU SERVICE DU DOMAINE  
Frédéric CHOLLET



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale  
des Finances publiques du Val-d'Oise

**POLE GESTION PUBLIQUE**  
**DIVISION MISSIONS DOMANIALES**  
5 avenue Bernard Hirsch  
CS 20104  
95010 CERGY PONTOISE CEDEX  
Téléphone : 01 34 41 10 70  
Mél. : ddfip95@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Pierre NORMANDIN

Téléphone : 01 34 41 10 70

Réf. : 2020-563V0617

Vos Réf : Acquisition des Lots 29-38-39-40-41-42-43

Centre Commercial des Diablots

AFFAIRE SUIVIE PAR : VINCENT LACOMBE

Cergy, le **17 SEP. 2020**

La directrice départementale  
des Finances publiques

à

Madame le Maire de Saint-Leu-La-Forêt  
Hôtel de Ville  
52, rue du Général Leclerc  
95320 Saint-Leu-La-Forêt

## AVIS DU DOMAINE

Sollicité par Madame le Maire de Saint-Leu-La-Forêt

**1- Service consultant :** Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement

**2- Date de la demande d'avis:**

Demande d'estimation déposée 7 septembre 2020 sur l'application « DS » (Démarches Simplifiées)

Vos Réf : Acquisition des Lots 29-38-39-40-41-42-43 - Centre Commercial des Diablots

Affaire suivie par : Vincent LACOMBE

**3- Propriétaire :** SCI « MAKACHE »

**4- Objet :** Demande d'estimation de bureaux, d'une surface de 452,84 m<sup>2</sup>, propriété de la SCI « MAKACHE », sis 2, Place de Culcheth, Centre commercial des Diablots à Saint-Leu-la-Forêt (95320).

**5- Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

Référence cadastrale + Superficie	Adresse	Propriétaire	Lots	Description Sommaire (Dernière visite effectuée le 12/04/2017)
BK 446 de 20 695 m <sup>2</sup>	Centre commercial des Diablots -2, place de Culcheth à Saint-Leu-la-Forêt (95320)	<p><u>Dénomination</u> : SCI MAKACHE  <u>Forme juridique</u> : Société Civile Immobilière  <u>RCS</u> : Pontoise D 484 336 326  <u>Siret</u> : 484 336 326 00018  <u>Code NAF</u> : 6820B  <u>Activité</u> : Location de terrains et d'autres biens immobiliers</p>	Lot n°29 Lot n°38 Lot n°39 Lot n°40 Lot n°41 Lot n°42 Lot n°43	<p><u>Locaux à usage de bureaux situés majoritairement à l'étage</u>  <u>RDC</u> : Accueil avec sas d'entrée et comptoir (23,03 m<sup>2</sup>) + Réfectoire (petite cuisine aménagée de 10,38 m<sup>2</sup>) + Chauffage (3,65 m<sup>2</sup>) + Bureau (14,78 m<sup>2</sup>) + Escalier en bois  <u>ETAGE</u> : 14 Bureaux (10,13 m<sup>2</sup>/10,62 m<sup>2</sup>/10,72 m<sup>2</sup>/10,75 m<sup>2</sup>/10,82 m<sup>2</sup>/10,97 m<sup>2</sup>/11,09 m<sup>2</sup>/12,10 m<sup>2</sup>/12,27 m<sup>2</sup>/12,61 m<sup>2</sup>/13,00 m<sup>2</sup>/13,41 m<sup>2</sup>/15,15 m<sup>2</sup>/21,92 m<sup>2</sup>) + 3 Dégagements (31,08 m<sup>2</sup>/51,04 m<sup>2</sup>/4,02 m<sup>2</sup>) + Salle de Conférence (54,88 m<sup>2</sup>) + Secrétariat (21,86 m<sup>2</sup>) + Comptabilité (36,58 m<sup>2</sup>) + Archives (10,36 m<sup>2</sup>) + Local Technique (1,96 m<sup>2</sup>) + Bloc Sanitaire n°1 (2 WC de 1,47 m<sup>2</sup> et 1,48m<sup>2</sup>/espace lavabo de 4,47 m<sup>2</sup>) + Bloc Sanitaire n° 2 (2 WC de 1,35 m<sup>2</sup> et 1,56 m<sup>2</sup>/espace lavabo de 3,33 m<sup>2</sup>)  <u>Revêtements</u> : sols majoritairement en linoléum imitation parquet, moquette (carrelage dans la chaufferie et les blocs sanitaires), cloisons type amovibles, faux plafonds (dalles sur armature dont certains laissent la place à des luminaires encastrés).  <u>Stores californiens tamisants</u> équipant l'ensemble des bureaux  <u>Chauffage</u> : deux chaudières à gaz (mixtes) se répartissant une partie de la surface à chauffer  <u>Climatiseurs</u> : dans certains bureaux, au plafond.  <u>Escalier extérieur de secours</u> : en colimaçon (en pierre)  <u>Parking extérieur semi-privatif à l'arrière</u> (16 places, accessibles par grille coulissante) : réservé à certains occupants des commerces et bureaux attenants.  <u>Bon état d'entretien général. Surface totale : 452,84 m<sup>2</sup></u></p>

**6- Situation locative :** Bien estimé en valeur libre d'occupation

**7- Réglementation d'urbanisme :** Sans objet

**8- Détermination de la valeur vénale actuelle :**

La valeur vénale est estimée : **498 300 €**

**9- Condition et durée de validité de l'avis :**

L'évaluation contenue dans le présent avis n'intègre pas les coûts éventuels de mise en conformité avec les législations sur l'amiante, le plomb, les insectes xylophages ou les terrains pollués.

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

Pour la directrice départementale des finances publiques,  
le responsable de la division des missions domaniales

  
 Frédéric CHOLLET  
 Frédéric CHOLLET



## Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : 17/IMO/0039/FBO

Date du repérage : 02/03/2017



### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Val-d'Oise**

Adresse : ..... **Centre commercial des diablots - 2, place de Culcheth**

Commune : ..... **95320 SAINT-LEU-LA-FORÊT**  
**Section cadastrale BK, Parcelle numéro 446,**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**RDC et Etage Lot numéro 29, 38, 39, 40, 41, 42, 43.,**

Périmètre de repérage :  
**Bureaux**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : ... **SCI MAKACHE**

Adresse : ..... **Centre commercial des diablots - 2, place de Culcheth**  
**95320 SAINT-LEU-LA-FORÊT**

### Objet de la mission :

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante               | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)        | <input type="checkbox"/> Etat des Installations électriques |
| <input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente             | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin)        | <input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (DTG)         |
| <input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives      | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)  | <input type="checkbox"/> Diagnostic énergétique             |
| <input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux              | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP) | <input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro                   |
| <input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition           | <input type="checkbox"/> Diag Assainissement         | <input type="checkbox"/> Ascenseur                          |
| <input type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites  | <input type="checkbox"/> Sécurité piscines           | <input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Scellier)      |
| <input type="checkbox"/> Etat parasitaire                        | <input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz  | <input type="checkbox"/> Radon                              |
| <input type="checkbox"/> Etat Risques Naturels et technologiques | <input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau            | <input checked="" type="checkbox"/> Surface plancher        |
| <input type="checkbox"/> Etat des lieux                          | <input type="checkbox"/> Sécurité Incendie           | <input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés           |



## Attestation de surface plancher

Numéro de dossier : 17/IMO/0039/FBO  
Date du repérage : 02/03/2017  
Heure d'arrivée : 10 h 00  
Durée du repérage : 02 h 00

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface plancher du biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

La surface plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; Des surfaces plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L 231-1 du code de la construction et de l'habitation, compris les locaux de stockage des déchets ; Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : .... **Val-d'Oise**  
Adresse : ..... **Centre commercial des diablots  
2, place de Culcheth**  
Commune : ..... **95320 SAINT-LEU-LA-FORÊT  
Section cadastrale BK, Parcelle  
numéro 446,**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**RDC et Etage Lot numéro 29, 38, 39,  
40, 41, 42, 43.,**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : . **SCI MAKACHE**  
Adresse : ..... **Centre commercial des diablots  
2, place de Culcheth  
95320 SAINT-LEU-LA-FORÊT**

### Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SCI MAKACHE**  
Adresse : ..... **Centre commercial des diablots  
2, place de Culcheth  
95320 SAINT-LEU-LA-FORÊT**

### Repérage

Périmètre de repérage : **Bureaux**

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **FORTIN Bertrand**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **ABCIDE**  
Adresse : ..... **18, rue Charles De Gaulle 95170 DEUIL LA BARRE**  
Numéro SIRET : ..... **514 209 915**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ IARD**  
Numéro de police et date de validité : ..... **55 521 409 / 31/08/2017**

### Surface habitable en m<sup>2</sup> du lot

**Surface plancher totale : 452,84 m<sup>2</sup> ( quatre cent cinquante-deux mètres carrés quatre-vingt-quatre)**

**Certificat de surface** n° 17/IMO/0039/FBO**Résultat du repérage**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

**Titre de propriété**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

**SCI MAKACHE M . ELALOUF Marc (01.34.18.74.05)**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Surface Plancher	Commentaires
Accueil 1	23,03	
Réfectoire	10,38	
Chaufferie	3,65	
Bureau 1	14,78	
Bureau 2	13,41	
Comptabilité	36,58	
Secrétariat	21,86	
Sanitaire 1	4,47	
Wc 1	1,48	
Wc 2	1,47	
Dégagement 1	31,08	
Bureau 3	21,92	
Bureau 4	15,15	
Bureau 5	12,61	
Archives	10,36	
Bureau 6	12,27	
Bureau 7	12,10	
Bureau 8	10,97	
Bureau 9	13,00	
Bureau 10	11,09	
Dégagement 2	51,04	
Bureau 11	10,72	
Bureau 12	10,62	
Bureau 13	10,75	
Dégagement 3	4,02	
Sanitaire 2	3,33	
Wc 3	1,56	
Wc 4	1,35	
Bureau 14	10,82	
Bureau 15	10,13	
Salle de conférence	54,88	
Local technique	1,96	

**Surface plancher totale : 452,84 m<sup>2</sup> ( quatre cent cinquante-deux mètres carrés quatre-vingt-quatre )**Fait à **SAINT-LEU-LA-FORÊT**, le **02/03/2017**Par : **FORTIN Bertrand**