



VILLE DE MALAKOFF

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

**Zone d'Aménagement Concerté DOLET –  
BROSSOLETTE**



## Dossier d'enquête parcellaire

Avril 2013 – mis à jour juillet 2013

## 1. CADRE JURIDIQUE

Article L 11 - 1 du code de l'expropriation : « l'expropriation d'immeubles,... ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés ».

La procédure de DUP est donc une procédure exorbitante du droit commun qui ne peut être engagée que pour la réalisation de travaux ou opérations présentant une utilité publique certaine.

La durée de validité de l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique d'un projet est de cinq ans.

La procédure d'expropriation se compose d'une phase dite administrative, préparatoire, au cours de laquelle la collectivité publique expropriante fait la démonstration de l'utilité publique de son projet et de la nécessité de recourir à l'expropriation des biens convoités.

Suit une phase judiciaire avec l'intervention du juge de l'expropriation qui transfère la propriété du bien et se charge de fixer le montant de l'indemnisation.

La phase administrative se décompose elle-même en deux phases. L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire qui permet de déterminer avec précision les parcelles à exproprier.

Dans la mesure où la collectivité est en mesure d'ores et déjà d'identifier les parcelles à exproprier, il est possible de mener conjointement les deux enquêtes, conformément à l'article R 11-21 du code de l'expropriation ; même s'il s'agit de deux enquêtes distinctes avec leurs propres registres. Dans ce cas, l'arrêté déclarant l'utilité publique du projet vaut arrêté de cessibilité.

Le présent dossier d'enquête parcellaire a pour but d'identifier les biens susceptibles d'être acquis par voie d'expropriation et de rechercher les propriétaires concernés.

Il aborde la deuxième « phase administrative » qui va permettre de désigner précisément les propriétés dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation de l'objet de la déclaration d'utilité publique (DUP) ainsi que leur accessoires (tréfonds, droits réels tels qu'usufruit, emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitude).

Ce dossier a été réalisé conjointement au dossier de déclaration d'utilité publique relatif à l'opération de la ZAC Dolet-Brossolette de Malakoff (92).

### **Composition du dossier préalable à l'enquête parcellaire (article R 11-19 du code de l'expropriation) :**

- 1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- 2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

### **Organisation et déroulement de l'enquête parcellaire (article R 11-20 du code de l'expropriation)**

Le préfet désigne, par arrêté, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête. Le commissaire enquêteur désigné pour procéder à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité Publique peut être désigné pour procéder également à l'enquête parcellaire.

Le même arrêté précise :

- 1° L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte, sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours ;
- 2° Les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet qui seront établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire ;
- 3° Le lieu où siège le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête ;
- 4° Le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit donner son avis à l'issue de l'enquête, ledit délai ne pouvant excéder un mois.

### **Publicité de l'enquête (articles R 11-20 et R 11-22 du code de l'expropriation)**

Un avis portant ces indications à la connaissance du public est publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans la commune. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire ; il est certifié par lui.

Le même avis est en outre inséré en caractères apparents dans un des journaux diffusés dans le département.

Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie dans le dossier d'enquête lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au Maire qui en fait afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

### **Déroulement de l'enquête (articles R 11-22 à R 11-24 du code de l'expropriation)**

Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au premier alinéa de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

### **Clôture de l'enquête (articles R 11-25 à R 11-27 du code de l'expropriation)**

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête sont clos et signés par les maires et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer. Ces opérations doivent être terminées dans le délai fixé par l'arrêté du préfet. Ce délai ne peut excéder trente jours.

Le commissaire enquêteur transmet le dossier, selon le lieu de l'enquête, soit au préfet, soit au sous-préfet qui émet un avis et transmet le dossier au préfet. Si le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête propose, en accord avec l'expropriant, un changement au tracé et si le changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, avertissement en est donné collectivement et individuellement aux propriétaires. Pendant un délai de huit jours à dater de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier restent déposés à la mairie ; les intéressés peuvent fournir leurs observations

A l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête fait connaître à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmet le dossier au préfet ou au sous-préfet.

### **Arrêté de cessibilité (articles R 11-28 à R 11-29 du code de l'expropriation)**

Sur le vu du procès-verbal et des documents y annexés, le préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

Ces propriétés sont désignées conformément aux dispositions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et l'identité des propriétaires est précisée conformément aux dispositions de l'alinéa 1er de l'article 5 de ce décret ou de l'alinéa 1er de l'article 6 du même décret, sans préjudice des cas exceptionnels mentionnés à l'article 82 du décret d'application n° 55-1350 du 14 octobre 1955.

Toutefois, il peut n'être établi qu'un seul document d'arpentage pour l'ensemble des parcelles contiguës comprises dans une même feuille de plan cadastral ; il n'est plus alors exigé de document d'arpentage soit à l'occasion de cessions amiables postérieures à l'arrêté de cessibilité ou à tous actes en tenant lieu, soit à l'occasion de l'ordonnance d'expropriation.

L'acte déclaratif d'utilité publique intervenant postérieurement à l'enquête parcellaire vaut arrêté de cessibilité lorsque cet acte est établi conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article \*\*R. 11-28.

## 2. PLAN PARCELLAIRE REGULIER DES TERRAINS ET BATIMENTS

### SITE BROSSOLETTE

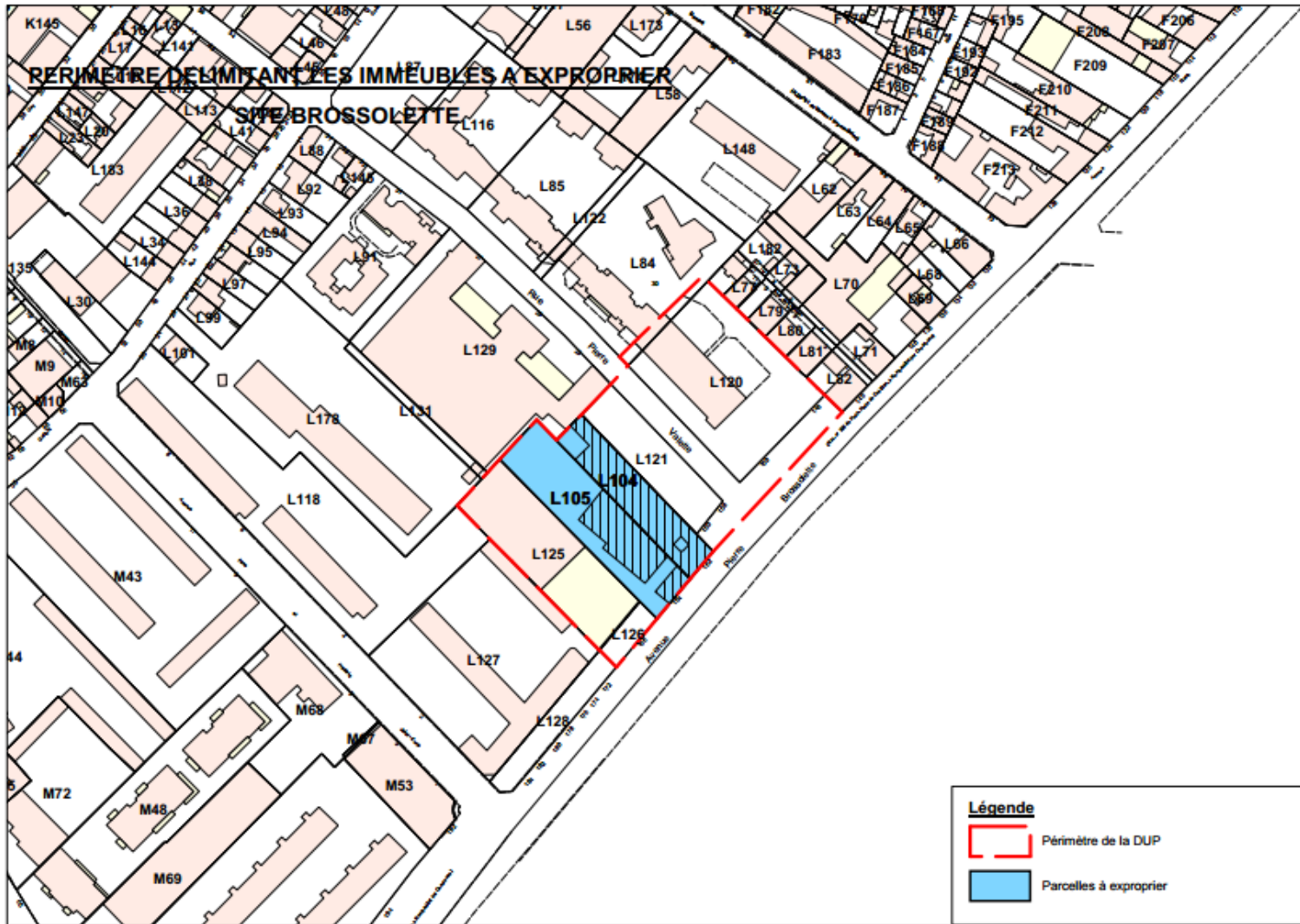
Les parcelles L n° 104 et 105 sont situées au 162-164 avenue Pierre Brossolette. Elles couvrent une superficie de 2961 m<sup>2</sup> (respectivement 1087 m<sup>2</sup> pour la L n° 104 et 1874 m<sup>2</sup> pour la L n° 105). Sont édifiées des constructions à usage de locaux d'activités, d'entrepôt et de bureaux d'accompagnement d'une surface utile globale de 2110 m<sup>2</sup>. Ces locaux sont actuellement occupés mais seront vendus libres de toute occupation.

Au 162 avenue Pierre Brossolette il s'agit d'un édifice de R+1 en façade sur rue, à usage de bureaux en rez-de-chaussée et réserve à l'étage pour une surface utile de 260 m<sup>2</sup> soit 130 m<sup>2</sup> par niveau. Dans le prolongement se trouve un local à usage d'entrepôt d'une surface utile de 600 m<sup>2</sup> et un autre local commercial R+1 à usage de bureaux et de réserve pour 400 m<sup>2</sup> de surface utile.

Au 164 avenue Pierre Brossolette, en façade sur rue est édifié un bâtiment R+1 à usage de réserve. En retrait, sur une cour intérieure un bâtiment R+1 à usage de bureaux d'une surface utile de 300 m<sup>2</sup>. dans le prolongement, deux bâtiments de un niveau, à usage d'entrepôt, d'une surface utile de 390 m<sup>2</sup> (respectivement 190 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>).

A noter qu'aucun de ces terrains n'est en zone de carrière.

## PLAN PARCELLAIRE SITE BROSSOLETTE



## SITE DUMONT

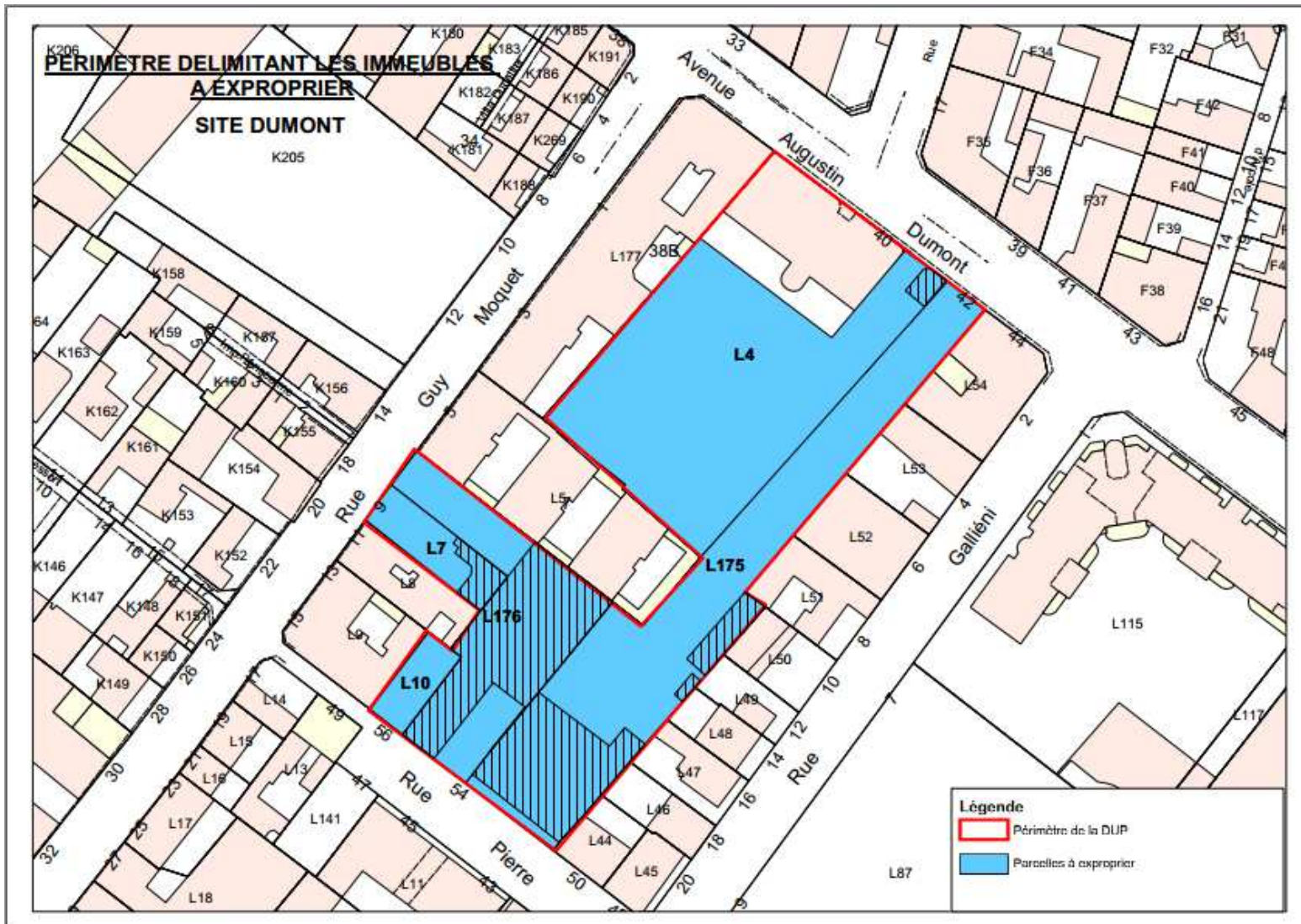
Les parcelles L n°4 (partie), n°175 et n°176, appartiennent apparemment à un même propriétaire pour une superficie totale après division de la parcelle L4 de 3 638 m<sup>2</sup> (voir plan de division annexé). Il s'agit de terrains accueillant des locaux d'activité d'une surface d'environ 2 300 m<sup>2</sup>.

La parcelle L n° 10 de 102 m<sup>2</sup> est un terrain nu laissé à l'abandon.

La parcelle L n° 7 d'une superficie de 165 m<sup>2</sup>, sise 9 rue Guy Moquet, accueille un pavillon de d'environ 35 m<sup>2</sup> habitables (rez-de-chaussée avec combles non aménagés) agrémenté d'un jardin de devanture. Le terrain est classé en zone UG au plan d'occupation des sols de la ville. Il existe un droit de construire résiduel.

A noter qu'aucun de ces terrains n'est en zone de carrière.

## PLAN PARCELLAIRE SITE DUMONT





### 3. LISTE DES PROPRIETAIRES ETABLIE A L'AIDE DES DOCUMENTS DU CADASTRE ET DES HYPOTHEQUES

Il convient de signaler que les biens soumis à la procédure d'expropriation sont des biens à propriétaire unique.  
En effet aucune copropriété n'est concernée par la procédure.

Cependant, les propriétaires des parcelles étant en majorité des entreprises, nous constatons une différence entre le nom du propriétaire sur la matrice cadastrale et celui apparent. Ceci s'explique par des fusions de sociétés qui n'apparaissent pas sur les hypothèques car n'étant pas répertoriées comme des cessions ou acquisitions.

SITE BROSSOLETTE						
CADASTRE				PROPRIETAIRES INSCRITS DANS MATRICE CADASTRALE	PROPRIETAIRES REELS OU APPARENTS	
section	N°	surface en m <sup>2</sup>	Adresse			
L	104	1087	162, av Pierre Brossolette	Société Civile Immobilière 164 AVENUE BROSSOLETTE 164 avenue Pierre Brossolette 92240 MALAKOFF par Monsieur BARBIZET Antoine 81 rue Raymond Poincaré 75016 PARIS RCS NANTERRE D 401 767 140	Société Civile Immobilière 164 AVENUE BROSSOLETTE La fiche hypothécaire mentionne une levée d'option de crédit bail le 23/07/2010 au profit de la société 164 BROSSOLETTE. Locaux occupés par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- SARL / DESTINATION JEUX (STRAT) Gérant : Vincent DISLOQUET RCS 409936192</li> <li>- SARL unipersonnelle / POURKOIPAS Gérant : Raymond LOPEZ RCS 507388353</li> </ul>	
L	105	1874	164, av Pierre Brossolette	Société Civile Immobilière 164 AVENUE BROSSOLETTE  164 avenue Pierre Brossolette 92240 MALAKOFF par Monsieur BARBIZET Antoine 81 rue Raymond Poincaré 75016 PARIS RCS NANTERRE D 401 767 140	Société Civile Immobilière 164 AVENUE BROSSOLETTE La fiche hypothécaire mentionne une levée d'option de crédit bail le 23/07/2010 au profit de 164BROSSOLETTE. Locaux occupés par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- SCI / 164 Brossolette Gérant : Antoine BARBIZET RCS 401767140</li> <li>- SC / LAJEAN Gérant : Antoine BARBIZET RCS 528663396</li> <li>- SARL / REGIE – PRODUCTION – ORGANISATION PARISIENS (RPO) Gérant : BARBIZET BAUER RCS 501019103</li> <li>- SARL / SAB SOCIETE ANTOINE BARBIZET Gérant : Antoine BARBIZET RCS 438586612</li> <li>- SAS / SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE PARACHEVEMENT (SAP) Gérant : Julien RADIEUX RCS 392022653</li> <li>- SC / SOCIETE PIMOJA Gérant : Antoine BARBIZET RCS 444046312</li> </ul>	

SITE DUMONT					
CADASTRE				PROPRIETAIRES INSCRITS DANS MATRICE CADASTRALE	PROPRIETAIRES REELS OU APPARENTS
section	N°	surface en m <sup>2</sup>	adresse		
L	10	102	56 rue Pierre Valette	LABORATOIRES BIOSEDRA SA RC SEINE 65B 3284 42 avenue Augustin Dumont 92240 MALAKOFF	BIEN VACANT SANS PROPRIETAIRE CONNU La fiche hypothécaire mentionne la Société SEGEDIT comme dernier propriétaire (1).
L	7	165	9 rue Guy Moquet	Madame X née le X XXXXXXXX	Madame X  XXXX
L	4 (partie Lot A)	1462	42 avenue Augustin Dumont	Société INEO INDUSTRIE CENTRE Tour Voltaire 1 place des Degrés 92059 PARIS LA DEFENSE CEDEX	Société INEO INDUSTRIE CENTRE La fiche hypothécaire mentionne la Société d'Etudes et d'Entreprises Electriques S E E comme dernier propriétaire.
L	175	1363	40 avenue Augustin Dumont	Société INEO INDUSTRIE CENTRE Tour Voltaire 1 place des Degrés 92059 PARIS LA DEFENSE CEDEX	Société INEO INDUSTRIE CENTRE La fiche hypothécaire mentionne la Société d'Etudes et d'Entreprises Electriques S E E comme dernier propriétaire (fusion en 2001 et création de la société INEO).
L	176	699	54 rue Pierre Valette	Société AXIMA CONCEPT BP 40119 44201 NANTES CEDEX 2	Société INEO INDUSTRIE CENTRE La fiche hypothécaire mentionne la Société LABORATOIRES BIOSEDRA comme dernier propriétaire. La société AXIMA fait à priori partie du groupe GDF SUEZ comme la société INEO.

(1) Pour ce qui concerne la parcelle L10, qui est à l'abandon depuis de nombreuses années, le propriétaire inscrit à la matrice cadastrale est la société LABORATOIRES BIOSEDRA S.A. La fiche hypothécaire (relevé de formalités) ne mentionne qu'un seul acte. Un acte de vente par Mr COTTET à la société SEGEDIT datant du 16 juillet 1971.

De fait, la société CEGEDIT SA, anciennement dénommée BIOSEDRA SA, est devenue la société LABORATOIRES BIOSEDRA SA le 18/12/1981. La société LABORATOIRES BIOSEDRA a en effet exercé ses activités sur le site mitoyen du 42 avenue Augustin Dumont et 54 rue Pierre Valette (parcelles cadastrées section L numéros 175 et 176). Elle a peu ou prou entretenu le terrain jusqu'à son départ du site au début des années quatre-vingt dix. La société SEGEDIT ou LABORATOIRES BIOSEDRA n'a jamais été possédée la parcelle L10 en totalité mais n'en a acquis qu'un dixième en toute propriété par acte notarié en date du 28 mai 1971, dressé devant Me Lahaussois Notaire à Montrouge, publié au 5<sup>e</sup> bureau des hypothèques de Nanterre le 16 juillet 1971 vol 276 n°14 ainsi qu'il résulte de la demande de renseignement sur formalités formulée auprès du bureau des hypothèques. Cet acte notarié précise que le bien appartenait à Madame Marie LEFEVRE épouse BARBIER, décédée le 17 septembre 1954 à Paris XVe, veuve en premières noces de Monsieur Désiré Eugène COTTET, et en seconde noces non remariée de Monsieur Louis Denis BARBIER.

Madame Marie LEFEVRE épouse BARBIER a laissé pour seuls héritiers :

- 1) Madame Suzanne COTTET
- 2) Monsieur Marcel Désiré COTTET
- 3) Monsieur Robert François COTTET
- 4) Monsieur René COTTET
- 5) Monsieur Raymond Lucien COTTET

Ses cinq enfants issus de son premier mariage avec Monsieur Désiré Eugène COTTET

Ainsi que :

- 6) Monsieur Lucien Anne BARBIER
- 7) Monsieur Félix Urbain BARBIER
- 8) Madame Micheline Marie Madeleine BARBIER
- 9) Monsieur Paul François Fernand BARBIER
- 10) Madame Pierrette Marie Louise Juliette BARBIER

Ses cinq enfants issus de son second mariage avec Monsieur Louis Denis BARBIER

Un acte de notoriété a été dressé par Me LAHAUSSOIS, notaire à Montrouge le 16 novembre 1970.

C'est l'un des héritiers, Monsieur René COTTET, qui a cédé le 28 mai 1971 à la société SEGEDIT 1/10<sup>e</sup> de la propriété du 56 rue Pierre Valette.

Le relevé de formalités délivré par le 5<sup>e</sup> bureau des hypothèques de Nanterre ne mentionne aucune publication d'attestation de propriété après décès de Madame Marie LEFEVRE veuve BARBIER.

La société LABORATOIRES BIOSEDRA a cédé aux sociétés RINEAU FRERES et SEEE le 20 août 1991 les terrains contigus où elle exerçait son activité (parcelles cadastrées section L numéros 4, 175 et 176, la propriété des 9/10<sup>e</sup> du terrain attenant du 56 rue Pierre Valette n'a pas été transférée aux dites sociétés.

# PLAN DE DIVISION DE LA PARCELLE L4 (emprise partielle).

