

**Département  
Des Hauts de Seine**

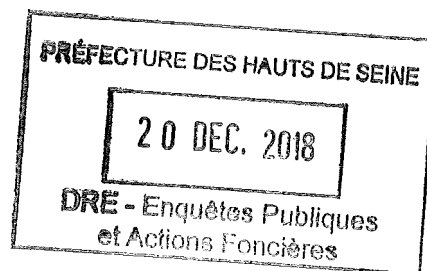
**Commune  
de  
GENNEVILLIERS-92230**

**PROCES-VERBAL  
ENQUETE PARCELLAIRE**

**Enquête publique du 3 décembre 2018 au 17 décembre 2018 inclus**

**CONCLUSIONS et AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire Enquêteur  
André GOUTAL



## SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE.....	4
DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	4
1.1 Objet de l'enquête parcellaire simplifiée.....	4
1.2 Cadre juridique de l'enquête.....	
1.3 Désignation du Commissaire enquêteur.....	
1.4 Modalités de l'enquête.....	
2-CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	11
2.1 <i>Préambule</i> .....	12
2.2 <i>Sur le déroulement de l'enquête</i> .....	12
2.3 <i>Sur les objectifs de l'enquête parcellaire</i> .....	13
2.4 <i>Conclusions sur l'enquête</i> .....	13
2.5 <i>Avis du commissaire enquêteur</i> .....	14

## **1. PRESENTATION DE L'ENQUETE**

Elle est destinée à identifier formellement les propriétaires et les titulaires de droits réels ainsi qu'à déterminer exactement les parcelles à acquérir en vue de la démolition et la reconstruction de l'îlot BRENU à Gennevilliers au profit de l'EPT Boucle Nord de Seine.

### **1.1 Objet de l'enquête**

Suite à la convention partenariale en date du 1<sup>er</sup> décembre 2014, entre la ville, l'Etat, France habitation, et Astria, relative à la démolition et restructuration de l'îlot BRENU à Gennevilliers, il est envisagé la construction de trois- cent- trente- deux appartements.

La compétence en matière d'aménagement a été transférée à l'EPT Boucle Nord de Seine. Il est nécessaire de poursuivre la procédure d'expropriation afin de maîtriser la totalité des lots de la copropriété de l'immeuble situé au 71 rue Henri Barbusse.

Elle est en cours de réalisation mais il reste à acquérir les lots n° 29 - 36 - 63 et 37 dépendants de la parcelle cadastrée section AJ n°35 d'une surface de 309 m<sup>2</sup>. La copropriété comportait 65 lots.

L'état parcellaire précise que ces lots :

**-Le lot 29 et les 157 /10 000ème des parties communes sont la propriété de :**

\*M. BOUTCHAKOURT Lahcen né le 01/01/1942 à Ait Taleb (Maroc) marié sous le régime de la séparation de biens, demeurant 71 rue H. Barbusse à Gennevilliers

**-Le lot 36 et les 103/10000 ème des parties communes sont la propriété de :**

\*M. BOUNNIT Abdollah né le 01/01/1940 à Tanoulmi (Maroc) sous le régime de la séparation de biens, demeurant 71 rue H. Barbusse à Gennevilliers.

\*M. BOUNNIT Mohamed né le 02/01/1939 au Maroc marié sous le régime de la séparation de biens, demeurant 36 rue Louis Castel à Gennevilliers.

**-Le lot 63 et le 63/10000<sup>ème</sup> des parties communes sont la propriété de :**

\*M. BOUNNIT Abdollah né le 01/01/1940 à Tanoulmi (Maroc) sous le régime de la séparation de biens, demeurant 71 rue H. Barbusse à Gennevilliers,

\*M. BOUNNIT Mohamed né le 02/01/1939 au Maroc marié sous le régime de la séparation de biens, demeurant 36 rue Louis Castel à Gennevilliers,

**-Le lot 37 et les 11/10000<sup>ème</sup> des parties communes sont la propriété de :**

\*M. BOUNNIT Abdollah né le 01/01/1940 à Tanoulmi (Maroc) sous le régime de la séparation de biens, demeurant 71 rue H. Barbusse à Gennevilliers

\*M. BOUNNIT Mohamed né le 02/01/1939 au Maroc marié sous le régime de la séparation de biens, demeurant 36 rue Louis Castel à Gennevilliers

Ces personnes n'ont pu être contactées auparavant d'où l'ouverture de cette enquête parcellaire simplifiée dans les formes prévues par l'article R 131.12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### ***1.2 Environnement juridique***

La présente enquête complémentaire simplifiée est régie par les articles R. 131-3 et R. 131-12 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires de ces lots sur la parcelle cadastrée AJ 35 (immeuble), telle que délimitée au plan inclus dans le dossier.

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 ou leurs représentants.

Pendant le déroulement de l'enquête dont la durée minimale est de 15 jours, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par écrit par les intéressés et adressées, au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. GOUTAL André 38 rue de Nanterre 92600 Asnières sur Seine.

Contrairement à l'enquête d'utilité publique, la procédure de l'enquête parcellaire est uniquement écrite.

Dans le cas présent d'enquête parcellaire complémentaire simplifiée, aucun dossier n'est déposé à la mairie par l'expropriant,

Aucune publicité collective n'est prévue.

Dès le début de l'enquête, les avis de réception des lettres recommandées sont remis au Commissaire enquêteur.

Le Commissaire enquêteur donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder 30 jours après la clôture de l'enquête.

### ***1.3 Composition du dossier mis à l'enquête***

Le dossier est ainsi constitué des pièces suivantes :

Note explicative.

Plan parcellaire à l'échelle 1/500<sup>ème</sup> sur lequel l'emprise visée par le projet est repérée.

Etat parcellaire qui recense l'ensemble des propriétaires concernés.

Cet état parcellaire est produit sous la forme d'un tableau qui regroupe les informations suivantes :

Colonne 1 -n° d'ordre de la parcelle sur le plan parcellaire

Colonne 2 - Référence cadastrale de la parcelle (lettre de section et n° de parcelle)

Colonne 3 - surface cadastrale de la parcelle

Colonne 4 – Situation (adresse de la parcelle)

Colonne 5 –Nature de la parcelle (sol –construction)

Colonne 6 – Emprise en m2

Colonne 7 Hors emprise.

Colonne 8- Propriétaire inscrit au cadastre

Colonne 9- –Propriétaire actuel ou présumé

*Pour une meilleure lisibilité, ce tableau (6 pages) n'est pas reproduit in extenso dans ce rapport mais placé en annexe.*

L'attention des propriétaires est attirée sur les dispositions des articles L.311-1 et suivants du code de l'expropriation.

### ***1-4 Environnement administratif***

L'enquête a été mise en place par arrêté de Monsieur le Préfet des Hauts de Seine n° DRE/BELP en date du 22 juillet 2016

### ***1.5 Désignation du commissaire enquêteur***

Par arrêté de Monsieur le Préfet des Hauts de Seine n° DCPAT/BEICEP n° 2018-164 du 24 octobre 2018 modifiant l'arrêté n° DCPAT/BEICEP n° 2018-153 du 4 octobre 2018 portant ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire simplifiée au profit de l'Établissement Public Territorial (EPT) Boucles Nord de Seine en vue de l'acquisition des lots de copropriété n°29, 36, 63, et 37 dépendants de la parcelle cadastrée AJ 35 au 71 rue Henri Barbusse à GENNEVILLIERS, dans le cadre du projet de démolition et de reconstruction de l'îlot BRENU à GENNEVILLIERS, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Le dossier, établi par la Direction Générale de l'aménagement de l'urbanisme et du Développement économique, Direction du Droit des sols à la mairie de Gennevilliers et le cabinet ARGT Géomètre expert m'a été adressé.

Les observations pouvaient m'être adressées - par envois postaux à mon adresse personnelle : 38 rue de Nanterre à Asnières sur Seine -92600

### ***1.6 Modalités de l'enquête***

Monsieur le Préfet des Hauts de Seine a pris, le 24 octobre 2018, un arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables :

\*L'enquête se déroulera durant 15 jours, du 3 décembre au 17 décembre 2018 inclus.

\*L'objet de l'enquête

\*La désignation du commissaire enquêteur

\*En application de l'article R131-12 du code de l'expropriation, la dispense de dépôt du dossier d'enquête parcellaire et d'un registre à la mairie de Gennevilliers ainsi que la dispense de publicité collective prévue par l'article R131-5 du code de l'expropriation

\*La notification par l'expropriant à tous les propriétaires concernés sous pli recommandé avec AR les invitant pendant la durée de l'enquête à faire connaître directement par écrit, leurs observations au commissaire enquêteur.

\* A cette notification sera joint un extrait de plan parcellaire.

\*A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au préfet le procès- verbal de l'opération et son avis.

L'arrêté de Monsieur le Préfet des Hauts de Seine figure en annexe.

### ***1-7 Contacts avec les autorités préfectorales et rencontres avec le Directeur du service Foncier de la ville de GENNEVILLIERS.***

J'ai eu plusieurs contacts téléphoniques avec Mme PARROUFFE Hélène S/C de Mme LACROSSE Caroline de la Direction de la Coordination des Politiques Publiques et de l'appui Territorial, Bureau de l'environnement, des ICPE, et des enquêtes publiques,

Au cours de ces entretiens, les modalités de l'enquête ont été arrêtées en particulier les dates de son ouverture et de sa clôture.

Le mardi 27 novembre 2018 à 15 heures, j'ai rencontré Monsieur RATIO Directeur du service Foncier à la mairie de Gennevilliers.

Nous avons confirmé les modalités de l'enquête définies avec les services préfectoraux. En particulier les envois postaux avec AR, qui devront m'être remis au premier jour de l'enquête.

Je me suis rendu une nouvelle fois à la mairie de Gennevilliers pour recueillir ces courriers et accusés de réception expédiés aux propriétaires par le cabinet ATGT Géomètres experts, avant le début de l'enquête.

J'ai sollicité et obtenu du cabinet ATGT Géomètre expert 34-36 avenue Louis Aragon 93000 BOBIGNY un courrier récapitulatif de toutes ces opérations.

A la suite de la réunion du 27 novembre, Je me suis rendu 71 rue Henri Barbusse pour me rendre compte de l'avancement du projet et de son emprise ainsi que de l'état du bâti, assez dégradé et clos. J'ai pu faire de le tour de l'îlot .

### ***1-8 Clôture de l'enquête***

L'enquête s'est terminée le lundi 17 décembre 2018.

### ***1-9 Examen de la procédure***

L'ensemble de ce dossier est correctement traité au regard du respect de la législation. L'enquête parcellaire s'est déroulée conformément aux dispositions réglementaires des articles R131-3 et R 131-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté préfectoral du 24 octobre 2018, notamment en ce qui

concerne les notifications aux propriétaires identifiés sur les documents cadastraux et d'après les renseignements recueillis, il apparaît que la procédure a été respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents annexés :

- \*Plan parcellaire
- \*Liste des propriétaires présumés
- \*Lettre adressée à chacun d'entre eux

Il n'est pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif mais il doit vérifier que la procédure suivie lui paraît régulière.

**a) Cadre général dans lequel s'inscrit le projet**

Prononcée par ordonnance judiciaire, l'expropriation des biens immobiliers est précédée d'une phase administrative que clôturent successivement ou simultanément deux actes :

- \* la déclaration d'utilité publique (arrêté préfectoral ou ministériel, ou décret en Conseil d'Etat selon le cas)
- \* la déclaration de cessibilité (arrêté préfectoral dans tous les cas), qui désigne les propriétés ou parties de propriété dont la cession est nécessaire à la réalisation de l'objet de la DUP.

Ce dernier acte est précédé d'une enquête dite : « enquête parcellaire ».

\*Le projet, approuvé par délibération du Conseil de Territoire de l'EPT Boucle Nord de seine du 3 juillet 2018, qui demande le transfert de la DUP prononcée par arrêté Préfectoral du 11 mars 2016 à l'EPT Boucle Nord de Seine.

Il consiste à l'aménagement de l'îlot BRENU à GENNEVILLIERS, pour permettre la construction de trois cent trente-deux logements, assurant une véritable mixité sociale, sur le site après démolition de l'existant : 71 rue Henri Barbusse.

La DUP a été prononcée par arrêté préfectoral du 11 mars 2016

Par ordonnance du 20 juillet 2016, le juge de l'expropriation près le TGI de Nanterre, a exclu de l'arrêté de cessibilité des biens appartenant à des époux qui n'apportent pas de justification quant à leur régime matrimonial,

Aux motifs qu'il n'était pas justifié que les notifications individuelles aux propriétaires prévues à l'article R. 131-6 du code de l'Expropriation, aient été régulièrement effectuées.



La présente enquête parcellaire résulte de ce rejet de la juridiction de l'expropriation.

Il ne s'agit nullement de remettre en cause la DUP, celle-ci prononcée en 2016 revêtant un caractère définitif, les délais de recours contentieux ayant été épuisés.

Mais il s'agit de recueillir l'avis des propriétaires des lots concernés par l'expropriation car cette procédure revêt **un caractère contradictoire**, en ce sens que les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier et admis à discuter la localisation et l'étendue de l'emprise **et ceci obligatoirement par écrit**.

***b) Evaluation du projet***

Le projet a été décrit ci-dessus.

***c) La composition du dossier mis à l'enquête :***

Le dossier mis à l'enquête, était composé des pièces obligatoires présentées de façon claire.

***d) Les courriers***

Les courriers avec accusé de réception ont bien été adressés aux propriétaires connus comme en fait foi les documents joints au présent rapport,

-0-

***Avis du Commissaire Enquêteur sur la procédure suivie***

**La procédure suivie est régulière.**

**Je donne un avis favorable à la poursuite de la procédure administrative.**

**Asnières 20 décembre 2018**

**André GOUTAL**  
**Commissaire Enquêteur**



**2-CONCLUSIONS ET AVIS  
DU  
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**PROCES-VERBAL**

**ENQUETE  
PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE  
SIMPLIFIEE  
Relative à la cessibilité  
des LOTS CI-DESSOUS SUR LA PARCELLE AJ 35  
71 rue Henri Barbusse**

- Le lot 29 et les 157 /10 000ème des parties communes**
- Le lot 36 et les 103/10000 ème des parties communes**
- Le lot 63 et le 63/10000<sup>ème</sup> des parties communes**
- Le lot 37 et les 11/10000<sup>ème</sup> des parties communes**

## **2-1 Préambule.**

Par arrêté préfectoral n° DCPAT / BEICEP n°2016-32 du 11 mars 2016, le projet de démolition et de reconstruction de l'îlot BRENU à Gennevilliers a été déclaré d'utilité publique.

La présente enquête parcellaire résulte des rejets de la juridiction de l'expropriation.

A la suite du rejet par le juge de la demande de Monsieur le Préfet des Hauts de Seine, il convenait de réaliser une enquête parcellaire complémentaire simplifiée concernant ces lots sur la parcelle. AJ 35 71 avenue Henri Barbusse à Gennevilliers.

## **2-2 Sur le déroulement de l'enquête parcellaire**

A l'issue d'une enquête publique organisée par arrêté préfectoral et ayant duré 15 jours,

**J'ai constaté :**

-**Que** l'enquête parcellaire complémentaire simplifiée s'est déroulée dans le cadre de l'article R131-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sans publicité collective, sans permanence ni de registre ni dépôt du dossier en mairie de Gennevilliers siège de l'enquête,

-**Que** le dossier relatif à cette enquête parcellaire a bien été adressé aux personnes concernées aux adresses connues.

-**Que** les propriétaires des parcelles devant être expropriées ont été avertis par Lettre Recommandée Avec Accusé de Réception (LRAR) et qu'ils étaient invités à faire connaître directement leurs observations par courrier adressé au commissaire enquêteur

-**Que** tous les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé cette enquête ont été respectés,

-**Que** le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête,

-**Qu'**aucun courrier ne m'a été adressé au cours de cette enquête.

## **2-3 Sur les objectifs de l'enquête parcellaire :**

La présente enquête parcellaire vise à rechercher et contacter les propriétaires, qui étaient connus et dont les adresses l'étaient tout autant, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit

à indemnité (locataires, fermiers), les propriétaires n'étant tenus de les «dénoncer» qu'ultérieurement,

## **2-4 Conclusions sur l'enquête parcellaire**

Je note que l'EPT Boucle Nord de Seine a mis en œuvre tous les moyens dont elle pouvait disposer pour identifier et contacter tous les propriétaires ou présumés tels. Elle leur a notifié par lettre recommandée avec AR la possibilité de faire valoir leurs droits,

## **2-5 Conclusion et Avis du commissaire enquêteur**

### **EN CONCLUSION :**

-La procédure a été respectée, conformément aux dispositions de l'article 131-12 du code de l'expropriation, pour cause d'utilité publique,

-Les lots sur la parcelle AJ 35, au 71 avenue Henri Barbusse à Gennevilliers, sont bien identifiées :

**-Le lot 29 et les 157 /10 000<sup>ème</sup> des parties communes sont la propriété de :**

\*M. BOUTCHAKOURT Lahcen né le 01/01/1942 à Ait Taleb (Maroc) marié sous le régime de la séparation de biens, demeurant 71 rue H. Barbusse à Gennevilliers

**-Le lot 36 et les 103/10000<sup>ème</sup> des parties communes sont la propriété de :**

\*M. BOUNNIT Abdollah né le 01/01/1940 à Tanoulmi (Maroc) sous le régime de la séparation de biens, demeurant 71 rue H. Barbusse à Gennevilliers.

\*M. BOUNNIT Mohamed né le 02/01/1939 au Maroc marié sous le régime de la séparation de biens, demeurant 36 rue Louis Castel à Gennevilliers.

**-Le lot 63 et le 63/10000<sup>ème</sup> des parties communes sont la propriété de :**

\*M. BOUNNIT Abdollah né le 01/01/1940 à Tanoulmi (Maroc) sous le régime de la séparation de biens, demeurant 71 rue H. Barbusse à Gennevilliers,

\*M. BOUNNIT Mohamed né le 02/01/1939 au Maroc marié sous le régime de la séparation de biens, demeurant 36 rue Louis Castel à Gennevilliers,

**-Le lot 37 et les 11/10000<sup>ème</sup> des parties communes sont la propriété de :**

\*M. BOUNNIT Abdollah né le 01/01/1940 à Tanoulmi (Maroc) sous le régime de la séparation de biens, demeurant 71 rue H. Barbusse à Gennevilliers

\*M. BOUNNIT Mohamed né le 02/01/1939 au Maroc marié sous le régime de la séparation de biens, demeurant 36 rue Louis Castel à Gennevilliers

Ces personnes n'ont pu être contactées auparavant d'où l'ouverture de cette enquête parcellaire simplifiée dans les formes prévues par l'article R 131.12 du code de

l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les pièces produites sont placées en annexes.

Les négociations pour une solution amiable d'acquisition devront se poursuivre.

**Pour ces motifs,**

**\*Je dresse ici procès-verbal des recherches effectuées et des notifications faites,**

**\*Donne un avis favorable à ce projet d'enquête parcellaire complémentaire concernant les lots :**

**-Le lot 29 et les 157 /10 000<sup>ème</sup> des parties communes**

**-Le lot 36 et les 103/10000<sup>ème</sup> des parties communes**

**-Le lot 63 et le 63/10000<sup>ème</sup> des parties communes**

**-Le lot 37 et les 11/10000<sup>ème</sup> des parties communes**

**Sur le parcelle AJ 35 au 71 avenue Henri Barbusse à Gennevilliers,**

**Asnières le 20 décembre 2018**

**André GOUTAL  
Commissaire Enquêteur**



## **ANNEXES**

**Annexe 1.1 et 1.2 - Arrêtés de Monsieur le Préfet des Hauts de Seine**

**Annexe 2 –Pièces justificatives fournies.**

**Etat parcellaire**

**Plan parcellaire**

**Accusé réception concernant Monsieur Lahcen BOUKHAKOURT**

**Accusés réception au deuxième envoi pour :**

**Mme Zaina BOUNNIT**

**M. Abdollah BOUNNIT**

**Mme KHADOUJ BOUNNIT, justificatif de la poste concernant la réception du courrier**

**Lettres retournées concernant :**

**Mme ZAINA BONNIT inconnu mais reçue le 17/12/18**

**Monsieur BOUNNIT inconnue mais reçue le 17/12/18Abdollah**

**Mme Zaina BOUNNIT avisée mais pli non réclamé**

**Monsieur Mohamed BOUNNIT Enveloppe : pli avisé non réclamé**