



EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATIONS CONSEIL MUNICIPAL DU 18 FÉVRIER 2026

L'an deux mille vingt six, le dix huit février, à 20 heures 00 le Conseil Municipal de la commune de MONTFERMEIL, s'est réuni à l'Hotel de Ville, sous la présidence de **M. Xavier LEMOINE - Maire** à la suite de la convocation adressée le 12 février 2026.

PRESENTS :

M. Xavier LEMOINE, M. Gérard GINAC, Mme Marie-Claude HUART, Mme Maria PINTO, M. Franck BARTH, M. Jean ARSLAN, Mme Maria DA SILVA, M. Serge CADIO, Mme Nafi SIBY, M. Mohamed DAHMOUNI, Mme Sophie GERARD, M. Laurent CHAINEY, Mme Peguy ETIENNE, Mme Isabelle TERREN, Mme Halima BOUKREDINE, Mme Malgorzata DUDEK, M. Jean-Yves LAVALLEZ, Mme Chrystel LAÏDOUNI, M. Mouloud MEDJALDI, M. Kevin CAUCHIE, M. Dominique COZETTE, Mme Zoé AHOANGONOU, M. Christian BRICKX, Mme Laurence RIBEAUCOURT, M. Jordi LE COINTE

ABSENT / PROCURATIONS:

Mme Victoria MAAMAR

Monsieur Djibril TRAORE (donne procuration à Mme Maria DA SILVA), Mme Djena DIARRA (donne procuration à M. Jean ARSLAN), Mme Najat HASHAS (donne procuration à M. Franck BARTH), M. Ludovic PEDRO (donne procuration à M. Laurent CHAINEY), M. Antoine JOUSSET (donne procuration à Mme Marie-Claude HUART), Mme Angélique PLANET-LEDIEU (donne procuration à M. Jordi LE COINTE), M. Farid KACHOUR (donne procuration à Mme Laurence RIBEAUCOURT), M. Mohammed YACHOU (donne procuration à M. Christian BRICKX)

M. Jean-Yves LAVALLEZ a été désigné comme secrétaire de séance, conformément à l'article L. 2121-15 du CGCT.

**ACQUISITION A TITRE GRACIEUX DU LOT DE COPROPRIETE N°340 (CELLIER) -
REGULARISATION SUITE A UNE PREEMPTION - COPROPRIETE 32-38 AV VICTOR HUGO -
MONSIEUR BEN KAROUIA ET MADAME VANCON**

Sur proposition de Xavier LEMOINE.

La copropriété située 32 avenue Victor Hugo, cadastrée section C n°426, a été bâtie dans les années 1950. Elle a nécessité des actions de mises en sécurité, de réhabilitation et de mises aux normes conséquentes. La commune de Montfermeil l'a inscrite et accompagnée dans le dispositif d'amélioration programmée de l'Habitat en copropriété dégradée (OPAH-CD) afin qu'elle puisse bénéficier d'un accompagnement financier conséquent permettant aux copropriétaires d'assumer ce projet de restructuration.

En parallèle de ces travaux, un suivi d'accompagnement juridique et social a été mis en place. Cette OPAH-CD est aujourd'hui achevée, hormis le bâtiment dit « le château » qui de part sa structure et le faible nombre de copropriétaires, doit faire l'objet d'études complémentaires.

Toutefois, la situation de cette copropriété reste fragile et il s'avère nécessaire pour pérenniser les investissements réalisés, que la commune, dans un premier temps, puisse y restée présente.

DEL2026_02_005

Dans ce cadre, la commune mène une politique d'acquisition des lots de copropriété mis en vente, que ce soit à l'amiable ou par voie de préemption.

Le 6 octobre 2025, la commune de Montfermeil a acquis l'appartement (lot 316) de Monsieur BEN KAROUIA et de Madame VANCON, par suite d'une décision de préemption en date du 5 mai 2025.

Toutefois, le notaire des vendeurs ayant omis, dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner qui a déclenché la préemption susvisée, de noter un lot de copropriété (cellier), attaché à l'appartement vendu, ce lot n'a pas pu être inclus dans l'acte de vente du 6 octobre 2025.

Il convient donc de régulariser cette situation, Monsieur BEN KAROUIA et Madame VANCON cédant le lot n°340 (cellier) à la commune à titre gracieux, puisqu'il était inclus dans le prix de vente déjà versé par la commune dans le cadre de cette acquisition.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Plan d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire du 17 décembre 2024,

Vu la copropriété sise 32 avenue Victor Hugo, cadastrée section C n° 426 qui a fait l'objet de lourds travaux de mise en sécurité et de rénovation thermique dans le cadre d'un dispositif d'amélioration programmée de l'Habitat en copropriété dégradée (OPAH-CD), bénéficiant ainsi d'importantes subventions publiques,

Vu la décision de préemption n°2025_119 du 5 mai 2025 portant sur l'exercice du droit de préemption urbain sur la propriété de Monsieur BEN KAROUIA et de Madame VANCON sise 32 avenue Victor Hugo (lot 316) cadastrée C n°426,

Vu l'acte de vente du 6 octobre 2025,

Considérant que le notaire des vendeurs ayant omis, dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner qui a déclenché la préemption susvisée, de noter un lot de copropriété (cellier), attaché à l'appartement vendu, ce lot n'ayant pas pu être inclus dans l'acte de vente du 6 octobre 2025,

Considérant qu'il convient donc de régulariser cette situation, Monsieur BEN KAROUIA et Madame VANCON cédant le lot n° 340 (cellier) à la commune à titre gracieux, puisqu'il était inclus dans le prix de vente déjà versé par la commune dans le cadre de cette acquisition,

Il est proposé au Conseil Municipal :

1. D'acquérir le lot de copropriété n°340 appartenant à Monsieur BEN KAROUIA et Madame VANCON situé 32 avenue Victor Hugo, cadastré section C n°426 à titre gracieux, le prix de ce lot étant déjà inclus dans le prix de vente versé par la commune dans le cadre de l'acquisition du lot principal (appartement).

2. D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte à intervenir et tout document y afférent.

Le Conseil Municipal a voté à l'unanimité par :

33 POUR

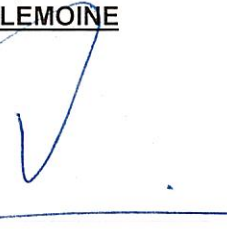
M. Xavier LEMOINE, M. Gérard GINAC, Mme Marie-Claude HUART, Monsieur Djibril TRAORE, Mme Maria PINTO, M. Franck BARTH, Mme Djena DIARRA, M. Jean ARSLAN, Mme Maria DA SILVA, M. Serge CADIO, Mme Nafi SIBY, M. Mohamed DAHMOUNI, Mme Sophie GERARD, M. Laurent CHAINEY, Mme Peggy ETIENNE, Mme Isabelle TERREN, Mme Halima BOUKREDINE, Mme Malgorzata DUDEK, M. Jean-Yves LAVALLEZ, Mme Chrystel LAÏDOUNI, M. Mouloud MEDJALDI, Mme Najat HASHAS, M. Ludovic PEDRO, M. Kevin CAUCHIE, M. Antoine JOUSSET, M. Dominique COZETTE, Mme Zoé AHOANGONOU, M. Christian BRICKX, Mme Angélique PLANET-LEDIEU, Mme Laurence RIBEAUCOURT, M. Farid KACHOUR, M. Jordi LE COINTE, M. Mohammed YACHOU

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Le Secrétaire de séance,
Jean-Yves LAVALLEZ



Le Maire,
Xavier LEMOINE



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours, dans un délai de 2 mois à compter de sa date de publication ou de notification, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil-sous-Bois, 7, rue Catherine Puig – 93100 Montreuil-sous-Bois.