

-----  
ARRONDISSEMENT  
DE SARCELLES  
-----

-----  
COMMUNE DE MONTMORENCY  
-----

N° 10

-----  
EXTRAIT DU REGISTRE  
DES

**OBJET :**  
Cession du bien sis 7 avenue Rey  
de Foresta (parcelles AK 208)

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
-----

Séance ordinaire du 30 juin 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 30 juin à 20 heures

Le nombre des Conseillers  
Municipaux en exercice est de 35

Le Conseil Municipal de la Commune de MONTMORENCY, légalement convoqué le 24 juin 2022, s'est réuni à la Salle des Fêtes, 3, avenue Foch, sous la présidence de M. THORY, Maire.

**Présents :**

M.PEGARD, Mme SOUMAT, M. BRIANCHON, M. SAURAY, M. DAUX,  
M. DALOYAU, Mme DAUBELCOUR, Mme QUIRET, M. GALLIMIDI,  
Mme BERRA, Mme CHARBONNIER, M. CUSMANO, M. ARNOULT, Mme  
HAGEGE-RADUTA, M. GELLER, Mme DUHALDE, M. TAYBI, Mme  
DARROUX, M. WISS, Mme BODILSEN, Mme BOEHM, M. ESKENAZI,  
Mme CHENET, M. BOUTRON, Mme BONNET, M. ZUILI, M. DUCHÊNE.

**Absents excusés :**

Mme NOACHOVITCH..... Procuration à M. SAURAY  
M. GUIRAUDET ..... Procuration à M. PEGARD  
Mme ANGELO ..... Procuration à Mme BERRA  
Mme GROSJEAN ..... Procuration à M. ARNOULT  
Mme PHILIPPON

**Absent :**

M. AVEAUX  
M. RAUMEL

**Secrétaire de séance :**

Mme CHARBONNIER

Transmise en S/Préfecture de Sarcelles  
le : - 5 JUIL. 2022

Publiée le : - 5 JUIL. 2022

Certifiée exécutoire par le Maire,  
Montmorency le : 06 JUIL. 2022

Pour le Maire et par délégation  
Le D.G.A.S.  
Anne-Marie SORET



« Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de la date exécutoire. Il peut également faire l'objet, dans le même délai, d'un recours gracieux auprès de Ville, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai. »

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 JUIN 2022

## **DELIBERATION N° 10**

### **OBJET : CESSION DU BIEN SIS 7 AVENUE REY DE FORESTA (PARCELLES AK 208)**

VU le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment l'article L.3211-14 ;

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2241-1 ;

VU le code civil, et notamment l'article 1593 ;

VU l'avis de France Domaine en date du 11 mai 2021, évaluant le bien à 380 000 € n'intégrant pas les coûts éventuels de mise en conformité avec les législations sur l'amiante, le plomb, les insectes xylophages ou les terrains pollués ;

VU la délibération n°18 du 16 décembre 2021 approuvant la mise en vente d'un bien sis 7 avenue Rey de Foresta (parcelle AK 208) pour un prix de base de 450 000 € (quatre-cent-cinquante-mille euros) ;

VU le cahier des charges de la cession annexé à la délibération n°18 du 16 décembre 2022 ;

VU l'offre remise par M. Julien ROUX et Mme Monica CLIMENT POMES pour un montant de 515 000 € ;

VU l'offre remise par Mme Patricia AUGRIS pour un montant de 450 000 € ;

VU l'offre remise par la SAS AANS, Représentée par M. Iqbal TAHIR pour un montant de 450 000 € ;

CONSIDERANT que le terrain et les bâtiments appartiennent au domaine privé de la Ville ;

CONSIDERANT qu'il est admis, en cas de vente, que l'avis rendu par France Domaine est un avis simple, ce qui implique que la collectivité peut procéder à une cession en retenant un prix différent de celui qui résulte de l'évaluation domaniale ;

CONSIDERANT que le prix de base du bien (380 000,00€) correspond à l'évaluation de France Domaine, auquel il a ensuite été appliqué une majoration, et ce afin de tenir compte du potentiel important du terrain à bâtir et de la dynamique actuelle du marché foncier ;

CONSIDERANT que la mise en concurrence de la vente a été assurée par le biais d'une publication sur le site internet de la Ville et sur le site internet Leboncoin ;

CONSIDERANT les visites du bien réalisées par la Ville conformément au cahier des charges de la cession ;

CONSIDERANT les trois offres d'achat fermes remises à la Ville dans les délais impartis ;

CONSIDÉRANT qu'il convient d'apprécier ces offres au regard de critères préalablement définis dans le cahier des charges de la cession à savoir :

- Le prix proposé, qui ne saurait être inférieur au prix de base défini à l'article III.A-2, et la capacité du candidat à respecter ses engagements, notamment au regard de ses garanties financières, et à réaliser la transaction,
- La présentation du candidat,
- Le projet et sa conformité aux dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

CONSIDERANT que l'offre d'achat d'un montant net vendeur de 515 000 € remise par M. ROUX et Mme CLIMENT POMES est la meilleure offre financière ;

CONSIDERANT également que le projet de rénovation proposé par M. ROUX et Mme CLIMENT POMES a pour but d'y installer leur famille et une activité professionnelle compatible avec le voisinage ;

VU l'avis favorable de la commission du Cadre de vie, de l'Urbanisme, des Infrastructures, des Transports et de l'Environnement en date du 16 juin 2022 ;

VU la note de présentation et sur rapport de M. PEGARD

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal. par 26 voix pour et 6 absentions,**

**DECIDE** la cession du bien sis 7 Avenue Rey de Foresta - 95160 MONTMORENCY, parcelle AK 208 d'une superficie de 407 m<sup>2</sup>, à M. Julien ROUX et Mme Monica CLIMENT POMES ;

**FIXE** le prix définitif à 515 000 € (cinq-cent-quinze mille euros) hors frais de notaire et hors Taxe sur la Valeur Ajoutée à la charge de l'acquéreur ;

**PRECISE** que l'acquéreur aura la charge de tous les frais liés à la vente ;

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la promesse de vente, l'acte authentique et tout document y afférent et poursuivre toute formalité visant à la bonne application des présentes ;

**INDIQUE** que le notaire chargé de la régularisation de la cession sera désigné par décision ultérieurement ;

**PRECISE** que :

- la notification du choix de l'acquéreur sera transmise en recommandé avec accusé de réception, auprès des trois candidats, dans le mois qui suivra la présente délibération ;
- dans les trois mois suivant la réception de cette notification par M. Julien ROUX et Mme Monica CLIMENT POMES, un compromis de vente sera établi par le notaire désigné par la Ville ;
- à l'occasion de ce compromis, l'acquéreur devra verser au notaire un acompte de 5 % du prix total de vente. Passé le délai de rétractation de 10 jours et en cas de désistement pour une raison autre que celles énumérées dans les conditions suspensives du compromis de vente, l'acompte versé par le candidat restera acquis à la commune ;
- l'acte de vente notarié devra être signé, au plus tard, dans un délai de 6 mois après la signature du compromis de vente.

**DIT** que la recette correspondante est inscrite au budget 2022 ;

CLOS ET DELIBERE EN SEANCE LES JOUR, MOIS, ET AN QUE DESSUS.



**Maxime THORY**  
Maire de Montmorency

Pièces annexées à la délibération :

- Dossier de candidature de la SAS AANS,
- Dossier de candidature de M. ROUX et Mme CLIMENT POMES,
- Dossier de candidature de Mme AUGRIS.

# Annexes

Cession de la maison sis 7 Avenue Rey de Foresta			
Candidatures			
CAHIER DES CHARGES DU CONTENU DE L'OFFRE	SAS AANS	M. Julien ROUX et Mme Monica CLIMENT POMES	Mme Patricia AUGRIS
Dénomination sociale	AANS	Famille recomposée, un couple et deux enfants de 10 et 8 ans. Monsieur a fait sa scolarité à Montmorency. La famille a de nombreuses connaissances à Montmorency et apprécie beaucoup le territoire	Montmorencéenne de naissance, Mme AUGRIS a habité à Montmorency pendant plus de 20 ans. Elle est très attachée à la Ville. Elle vit depuis 1 an à Enghien avec son fils de 20 ans.
Forme juridique	Société par Action Simplifiée	Union libre	Divorcée
Identité du candidat	Capital social en (en Euro) 1 000	Professions Monsieur : Gérant / propriétaire éditions coup de pouce Madame : Chef de cabinet du directeur des finances de Kéring	Profession : Madame est libérale dans le conseil en assurance (agent général d'assurances Abeille assurances)
	Siège social 11 rue Blanche - 75009 PARIS	14, rue des Thioux 95410 GROSLAY	23 avenue de la Ceinture 95880 ENGHIEU LES BAINS
	Représentée par Son gérant M. Iqbal TAHIR	M. Julien ROUX	Mme Patricia AUGRIS
	Coordonnées 11 rue Blanche - 75009 PARIS	14, rue des Thioux 95410 GROSLAY 06 75 64 91 92 julienroux@editions-coupdepouce.com	06 60 63 29 88 patricia.augris@gmail.com
	<b>Offre d'achat ferme et définitive net vendeur (en Euro)</b> 450 000	<b>515 000</b>	<b>450 000</b>
Financement de l'opération	Recours à un prêt non	oui	oui
	Montant du prêt (en Euro) /	315 000	490000 (montant des travaux inclus)
	Apport (en Euro) /	200 000 (hors frais de notaires)	300 001
	Identification de l'Etablissement prêteur /	HSBC	Artemis courtage
Données financières	Extrait Kbis fourni Statuts juridiques fournis	oui oui (mais mauvaise qualité d'impression)	Madame est divorcée elle finance donc le projet seule, mais ses revenus le lui permettent. Le cout global du projet est de 790 000,99 Euros

<p>Attestation sur l'honneur justifiant des obligations fiscales et sociales des 3 dernières années fournie</p>	<p>Oui (mais pas sur les trois dernières années)</p>	<p>travaux. L'origine de cette enveloppe (crédit ou apport) n'est pas précisée. Le montant total du projet est donc de 515 000 + 275 000 = 790 000€ (hors frais divers d'environ 40000 Euros (somme non indiquée dans le dossier))</p>	<p>(450 000 (achat) + 300000 (travaux) + 40 000,99 (frais notaire, garantie, courtage)</p>
<p>Note synthétique</p>	<p>Projet 1 destiné à la revente en 3 lots  - Rénovation et mise aux normes de la maison principale  - Création de 2 logements (l'un à la place de la grange, l'autre au niveau des boxes)  - Création de 3 places de parkings (il en faut 6 pour 3 logements)</p> <p>Projet 2 destiné à une famille, revente en 1 lot  - Rénovation et mise aux normes de la maison principale  - Rénovation et mise aux normes de la grange sous forme de dépendance.  - Maintient des 2 boxes  - Aménagement d'un atelier de peinture, lecture au-dessus des boxes.  Le choix de l'option sera déterminé par le coût des travaux.</p>	<p>Le projet consiste à conserver au maximum la maison et les dépendances (pas de démolition, de surélévation ou de vue créée) tout en créant deux espaces distincts :  - la résidence principale de la famille dans la maison qui sera intégralement rénovée (170 m<sup>2</sup> répartis entre le salon, la cuisine / salle à manger, 4 chambres, 3 salle de bains, 3 toilettes et mise aux normes)  - les dépendances qui ont vocation à accueillir le bureau, le studio d'enregistrement et les stocks des Editions Coupe de Pouce sur 90 m<sup>2</sup> ainsi qu'un garage de 35 m<sup>2</sup> permettant de garer 2 voitures et les vélos.  Deux places de stationnement sont également prévues dans la cour pour les visiteurs occasionnels.</p>	<p>Madame Augris souhaite acheter la maison pour en faire sa résidence principale. Elle souhaite conserver l'existant et réaliser une rénovation complète de la maison principale, de l'atelier et des boxes.  Un studio sera créé au-dessus des garages pour son fils de 20 ans.  La dépendance dans le prolongement de la maison sera reliée à cette dernière pour créer un lieu convivial de réception mais également de lieu pour faire de la peinture et du yoga.  Un bureau sera également aménagé pour qu'elle puisse y exercer son activité de conseil en assurance (sans accueil de public)</p>
<p>Plan masse côté</p>	<p>Plan de masse côté fourni pour les dépendances mais pas la maison principale</p>	<p>Plan de masse fourni mais non côté  Plan de l'intérieur des bâtiments</p>	<p>Plan de masse non fourni</p>
<p>Perspective de la construction</p>	<p>Perspective fournie mais elle est de qualité douteuse (insertion dans un paysage qui n'a rien à voir avec la réalité et avec la même orientation. Maison existante non colorée)</p>	<p>Pas de perspective fournie mais le projet ne prévoit pas de toucher au gabarit des bâtiments.  En revanche un plan de façade a été fourni. Mais il n'y a pas toutes les façades, il y a uniquement la façade sud de la maison (sur cour) et la façade ouest d'une des deux dépendances.</p>	<p>Perspective non fournie, mais il y a des plans de façade sud et nord (non-côté) de la maison et des photos de ces façades actuellement.</p>
<p><b>AUTRES INFORMATIONS CONTENUES DANS L'OFFRE</b></p>		<p>Demande de conditions suspensives :  - Autorisation de la mairie pour la réalisation de 2 logements à usage d'habitation dans la grange (si le projet 1 est choisi).</p>	

## PROJET AANS (offre à 450 000€)

### Vue 1

*Toutes les représentations visuelles de nos aménagements intérieurs/extérieurs ne sont contractuelles qu'à condition d'être prévues dans la notice descriptive signée.*

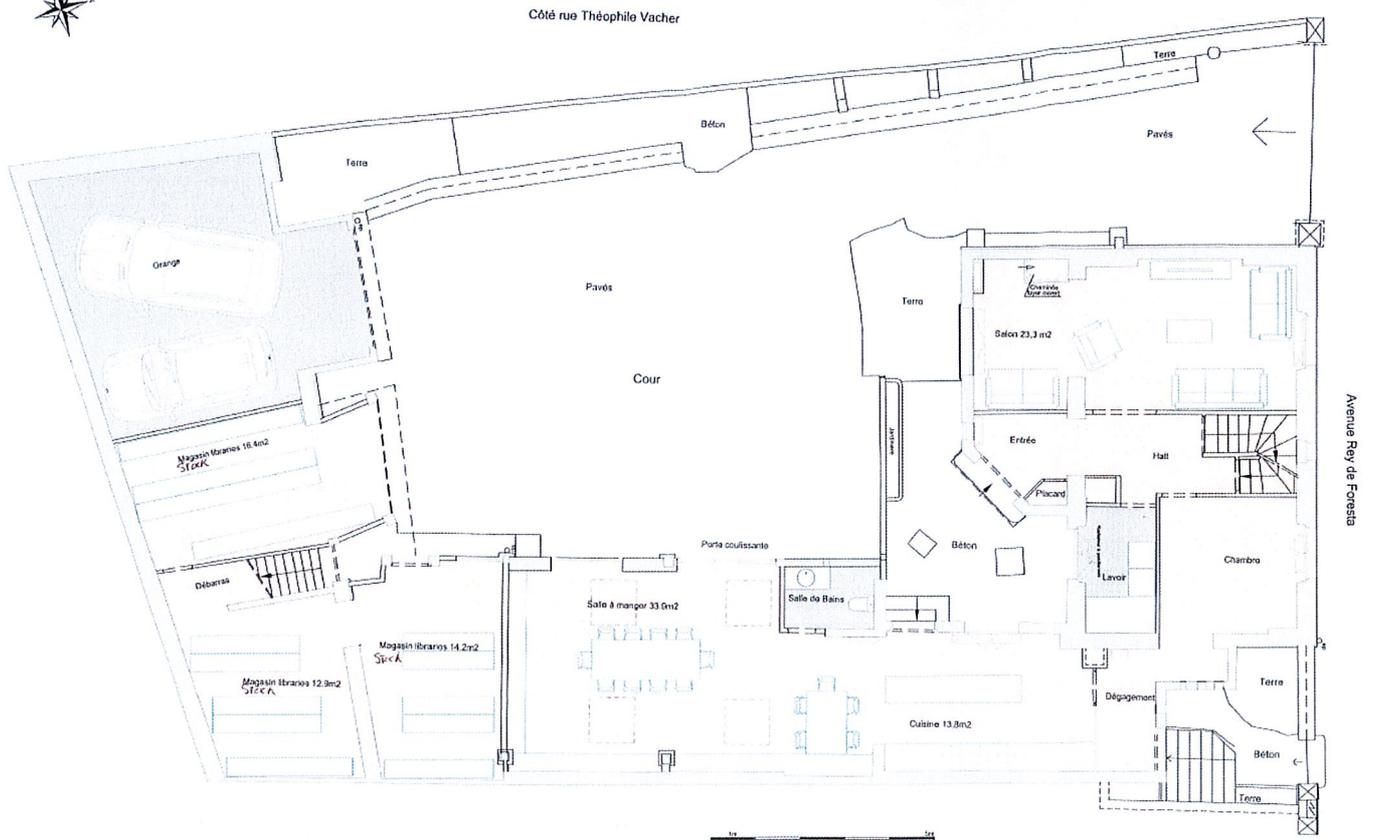
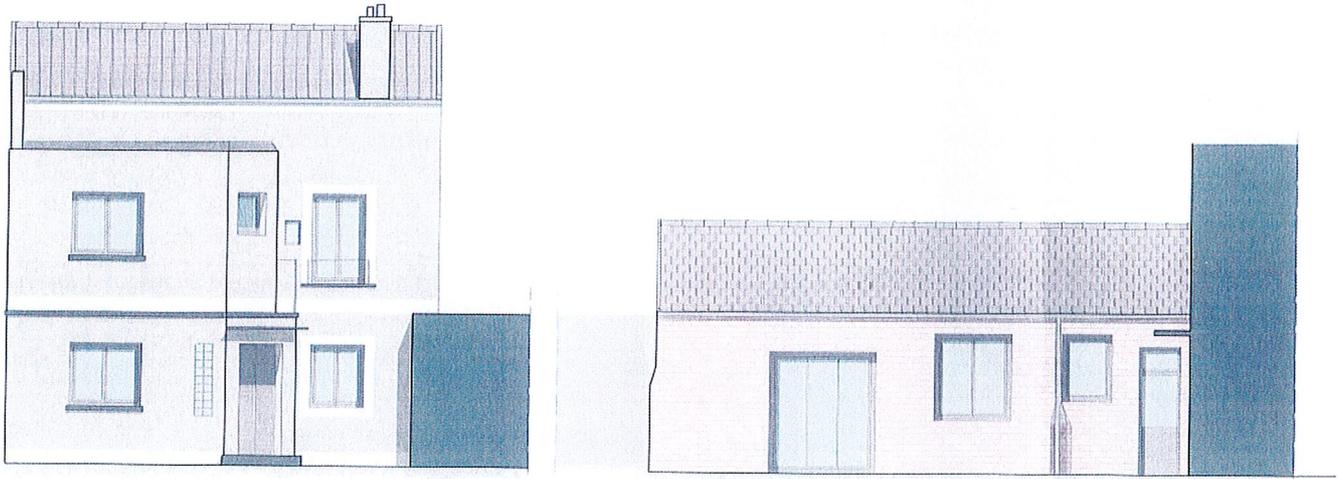


### Vue 3

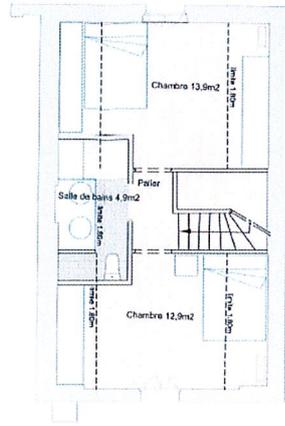
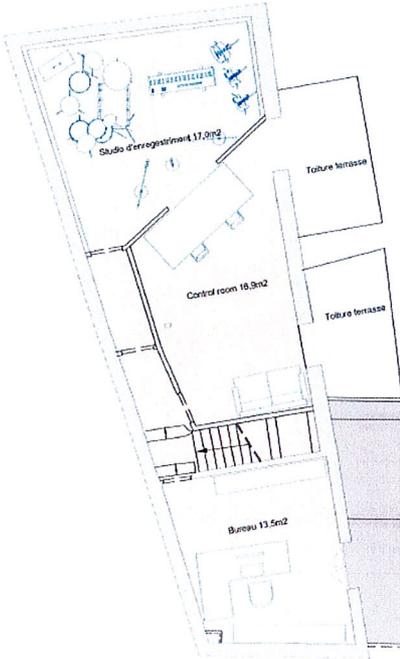
*Toutes les représentations visuelles de nos aménagements intérieurs/extérieurs ne sont contractuelles qu'à condition d'être prévues dans la notice descriptive signée.*



PROJET ROUX - CLIMENT POMES (offre à 515 000€)

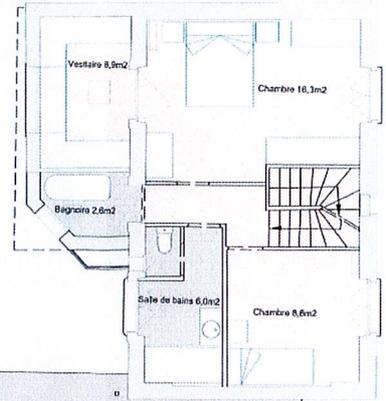


REZ-DE-CHAUSSEE



DEUXIÈME ÉTAGE

Côté avenue Rey de Foresta



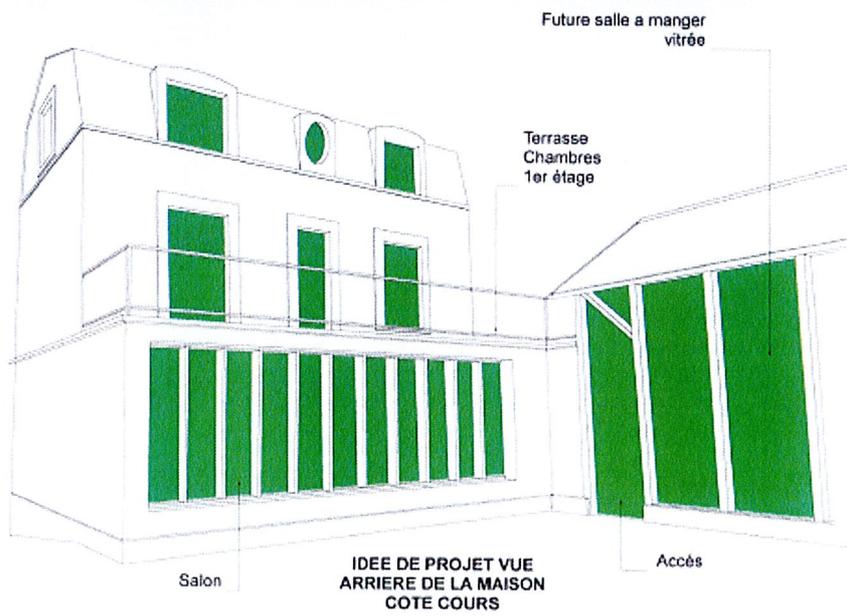
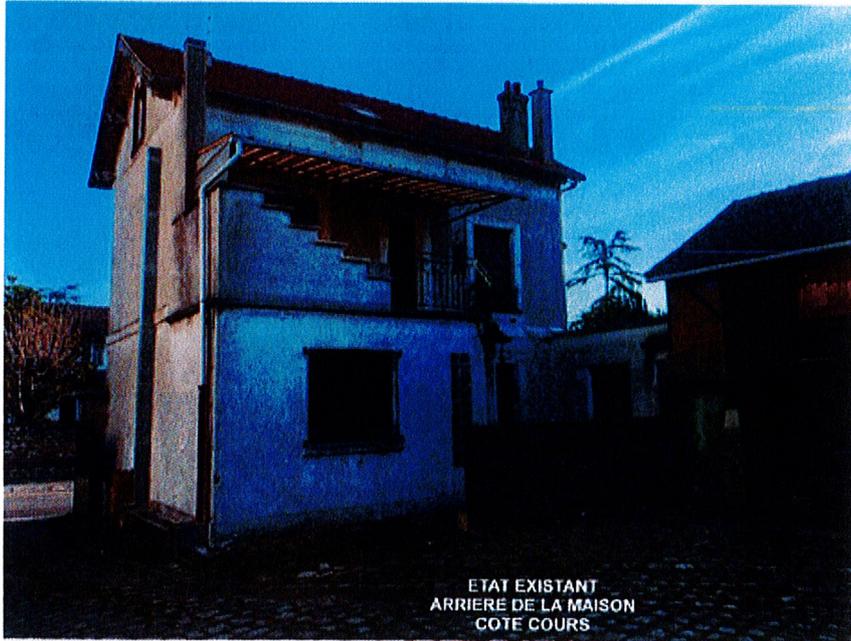
Avenue Rey de Foresta

PREMIER ÉTAGE

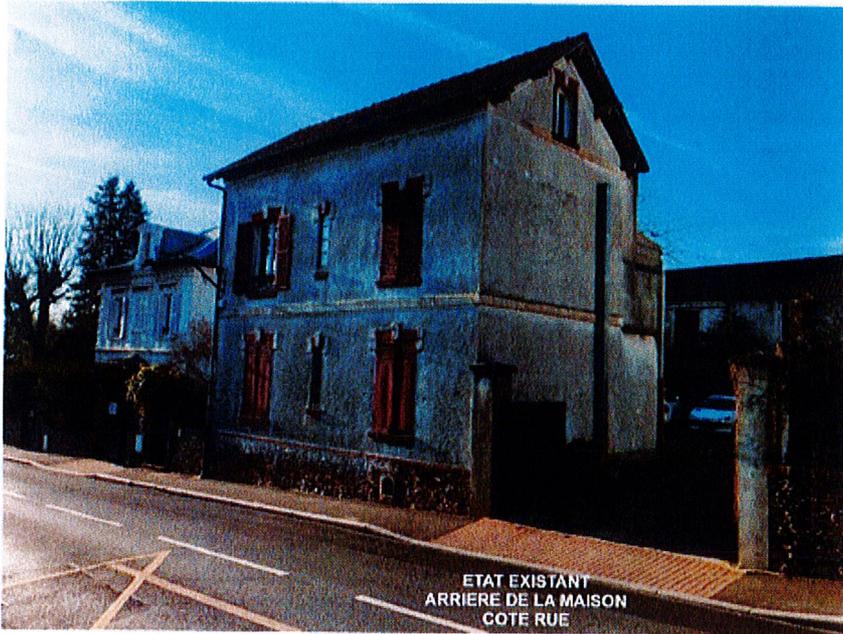


PROJET AUGRIS (offre à 450 000€)

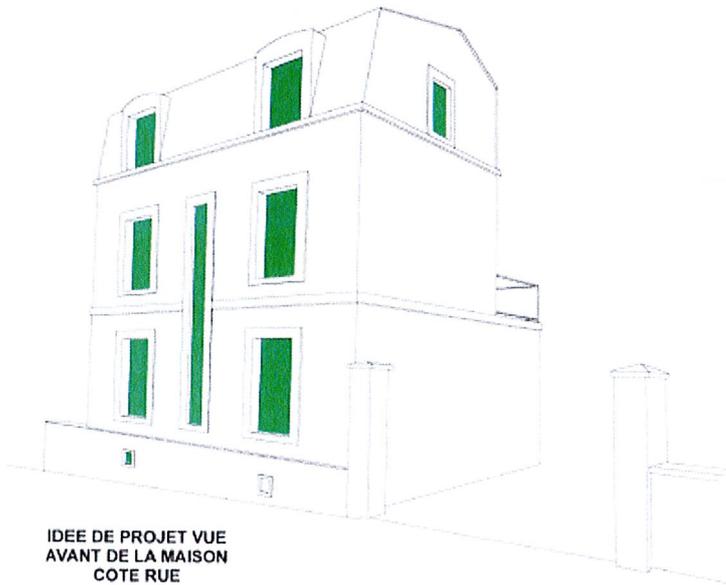
**Madame PATRICIA AUGRIS** 25/09/2022



**Madame PATRICIA AUGRIS** 25/03/2022



ETAT EXISTANT  
ARRIERE DE LA MAISON  
COTE RUE



IDEE DE PROJET VUE  
AVANT DE LA MAISON  
COTE RUE