



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Economie.
Service des Affaires foncières
LT

DEC 25 - 828
Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20251107-DEC25-828-AR
Date de télétransmission : 07/11/2025
Date de réception préfecture : 07/11/2025

Publié le
07 NOV. 2025

DECISION DU MAIRE

Objet : Exercice du droit de préemption portant sur un pavillon sis 1 bis avenue de l'Ile d'Amour à Champigny-sur-Marne.

Le Maire de Champigny-sur-Marne ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2122-22,

Vu les articles R.213-5 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs au droit de préemption urbain, aux Zones d'Aménagement Différé et aux Périmètres Provisoires,

Vu l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Paris Est Marne & Bois approuvé par délibération du conseil de territoire le 12 décembre 2023,

Vu la loi n°2017-86 en date du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la Citoyenneté ayant transféré de plein droit aux Etablissements Publics Territoriaux (EPT) la compétence en matière de droit de préemption urbain (DPU),

Vu la délibération n°17-132 du Conseil de territoire Paris Est Marne & Bois en date du 18 décembre 2017, instituant un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures du territoire de la commune de Champigny-sur-Marne et déléguant à la commune ce droit dans les secteurs à potentiel de développement,

Vu la délibération n°2018-001 du Conseil municipal en date du 12 février 2018 acceptant la délégation du droit de préemption renforcé par le Conseil du territoire Paris Est Marne & Bois,

Vu la délibération n°2020-132 du Conseil municipal en date du 18 novembre 2020 de Champigny-sur-Marne portant délégation à Monsieur le Maire, d'exercer, au nom de la Commune, les droits de préemption en application de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner, déposée en Mairie le 18 juillet 2025, portant sur un pavillon sis 1 bis avenue de l'Ile d'Amour à Champigny-sur-Marne, appartenant à la SCI BERCALE, moyennant le prix total de 535 000 € toutes taxes comprises en ce compris 35 000 € toutes taxes comprises d'honoraires d'agence à la charge du vendeur,

Vu la demande de pièces complémentaires envoyée au vendeur et à leur notaire en date du 15 septembre 2025 et la réception des pièces le 23 septembre 2025 et le 24 septembre 2025,

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction des Finances Publiques du Val-de-Marne en date du 31 octobre 2025.

Considérant ce qui suit :

La Commune de Champigny-sur-Marne souhaite sécuriser le passage des enfants à proximité de l'école maternelle Léon Frapié.

Dans ce cadre, la parcelle cadastrée section N n°141, d'une superficie de 403 m², sise 1 bis avenue de l'Île d'Amour se trouve dans le périmètre pouvant permettre le type d'aménagement que souhaite réaliser la Commune et permettant d'élargir le trottoir, améliorer la giration du virage, ainsi que la visibilité.

DECIDE :

ARTICLE 1 : D'EXERCER au nom de la Commune de Champigny-sur-Marne le droit de préemption urbain, pour les causes susmentionnées, sur le bien objet de la DIA, édifié sur la parcelle cadastrée section N n°141 d'une superficie totale de 403 m² sis 1 bis avenue de l'Île d'Amour à Champigny-sur-Marne, en vue de sécuriser le passage des enfants à proximité de l'école maternelle Léon Frapié.

ARTICLE 2 : D'EXERCER au nom de la Commune de Champigny-sur-Marne le droit de préemption urbain, pour les causes susmentionnées au prix de 465 000 € (quatre cent soixante-cinq mille euros), pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner, édifié sur la parcelle cadastrée section N n°141 d'une superficie totale de 403 m² sis 1 bis avenue de l'Île d'Amour, auquel s'ajoute 35 000 € (trente-cinq mille euros) TTC d'honoraires d'agence à la charge du vendeur.

ARTICLE 3 : D'INDIQUER que le prix indiqué à l'article 2 s'applique dans le cadre d'un bien libre de toute location.

ARTICLE 4 : D'INFORMER que le vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre pour notifier à la commune de Champigny-sur-Marne :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de la devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L213-14 et R213-12 du Code de l'urbanisme ;
- Soit son maintien du prix figurant dans la demande d'acquisition, la commune saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire ;
- Soit son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera le dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

ARTICLE 5 : DE RAPPELER au vendeur l'article L.213-9 du Code de l'urbanisme : « *lorsque le titulaire du Droit de Préemption lui a notifié son intention d'acquérir le bien dans les conditions fixées par les articles L. 211-5 ou L. 212-3, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou occupants de bonne foi du bien et de les faire connaître à ce titulaire* ».

ARTICLE 6 : DE DESIGNER l'étude Nogent Paris Est notaires – 78, Grande rue Charles-de-Gaulle
94132 Nogent-sur-Marne pour l'établissement de l'acte authentique.

ARTICLE 7 : D'INDIQUER que la dépense correspondant à l'acquisition et aux frais d'acte sera
inscrite au budget de l'exercice en cours.

ARTICLE 8 : DE PRECISER que la directrice générale des services de la mairie est chargée de
l'exécution de la présente décision et notamment de faire procéder à sa publication.

ARTICLE 9 : D'INDIQUER que l'ampliation de la présente décision sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne
- SCI BERCALE
- Madame RABA Dvorah et Monsieur RABA Avraham
- ETUDE NOTARIALE JACQUES DALY
- Madame la Directrice Départementale des Finances Publiques du Val-de-Marne

Fait à Champigny-sur-Marne le 07 NOV. 2025



Monsieur Laurent JEANNE

Maire de Champigny-sur-Marne
Conseiller régional d'Ile-de-France

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification aux intéressés ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'état. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr