



Arrondissement
de Torcy

Canton de
Pontault-Combault

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal

Séance du 29 septembre 2025

Nombre de Conseillers :

En exercice : 39
Présents : 30
Excusés : 7
Non excusés : 2

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, le VINGT NEUF SEPTEMBRE, à DIX-NEUF HEURES, les membres du Conseil municipal de la commune de Pontault-Combault se sont réunis en l'hôtel de ville, salle Madame Sans Gêne, sur convocation qui leur a été adressée le 23 septembre 2025 par le maire, conformément aux articles L. 2121-10, L.2121-12, du code général des collectivités territoriales et sous la présidence de M. Gilles BORD, maire.

ETAIENT PRESENTS :

Mme SHORT FERJULE - Mme PHONGPRIXA - M. TASD'HOMME - Mme PIOT - M. BECQUART - Mme DANY - M. HOUDEMOND - Mme GINEYS - M. ROUSSEAU - Maires adjoints

M. NZIMBU - Mme DEMARIA - Mme LA SPINA - Mme TREZENTOS OLIVEIRA - M. ALCAZAR - Mme FERNANDES - Mme DE ALMEIDA LACERDA - Mme COQUERELLE - Mme CHAULIAGUET - M. BACHELEY - Mme VENTURINI - Mme PERRIER - M. SITA - Mme ANANTHARAJAH - Mme HEUCLIN - M. DUMONT - M. FOUBERT - M. JACQUOT - Mme TCHOULA NJIA - Mme TOUPANCE - Conseillers municipaux

ABSENT(S) EXCUSE(S) : M. GHOZELANE - M. OUMARI - M. TABUY - M. FRISSON - M. NOVAIS - M. LARGIER - M. RIBOLLA .

ABSENT(S) NON EXCUSE(S) : M. BOURDELET - M. LEBOUCHER.

<u>POUVOIRS :</u>			
M. GHOZELANE	à	M. BORD	
M. OUMARI	à	Mme DE ALMEIDA LACERDA	
M. TABUY	à	M. BECQUART	
M. FRISSON	à	Mme SHORT FERJULE	
M. NOVAIS	à	Mme HEUCLIN	
M. LARGIER	à	M. DUMONT	
M. RIBOLLA	à	Mme GINEYS	

SECRETAIRE DE SEANCE : Sara SHORT FERJULE

SEANCE DU 29 SEPTEMBRE 2025

N°2025_09_29-28

Ref : Direction de l'Aménagement et du Développement Durables

Objet: Cession à titre onéreux du 3 rue Gilbert Rey (parcelle cadastrale D 2849) - abroge et remplace la délibération 2023_07_03-13

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L1311-10, L.1311-13, L.1212-1 et L.2241-1,

VU l'article L242-1 du Code des relations entre le public relatif à l'abrogation des actes administratifs,

VU le Code de la propriété des personnes publiques,

VU le Code civil et notamment les articles 1369 et 710-1,

VU le Code de l'urbanisme,

VU la délibération n°2023_07_03-13 concernant la vente du 3 Gilbert Rey au profit de SEQENS,

VU l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale (PED) de Seine-et-Marne en date du 22 juin 2023,

VU le procès-verbal de constat d'état d'abandon de logement fait par le tribunal de Melun en date du 26 mars 2025,

CONSIDERANT que la collectivité est propriétaire d'un immeuble sis 3 rue Gilbert Rey à l'angle de la rue de la Chaussée comprenant un bâtiment R+2+combles construit dans les années 1960,

CONSIDERANT que ce bâtiment est composé de 6 logements d'une surface totale habitable de 332 m² environ et de 3 boxes,

CONSIDERANT que ces 6 logements sont actuellement libres de toute occupation, notamment le dernier logement dont un procès-verbal de constat d'état d'abandon en atteste (annexe 1),

CONSIDERANT que le bâtiment est implanté sur la parcelle D 2849 (595 m²) appartenant en pleine propriété à la commune de Pontault-Combault,

CONSIDERANT que cette propriété relève en totalité du domaine privé de la collectivité pour n'avoir jamais été mis à disposition du public ou d'un service public ; et qu'en outre, cette parcelle dispose de ses propres accès sans usage du domaine public,

CONSIDERNANT que les conditions de la délibération 2023_07_03-13 (annexe 2) sont réunies pour signer un acte authentique sans délai supplémentaire,

CONSIDERANT que le bâtiment se détériore au fil du temps avec un risque sur l'espace public avoisinant et que la commune n'a pas vocation à faire du portage foncier,

CONSIDERANT l'offre d'achat formulée par Monsieur FERNANDES DA CRUZ Fernando à l'attention de monsieur le maire pour la somme de 195 000 € net vendeur en date du 16/07/2025 (annexe 3),

CONSIDERANT que ce nouveau porteur de projet s'inscrit également pour la réhabilitation des 6 logements aux normes actuelles,

CONSIDERANT que cette offre s'accompagne des 3 conditions suspensives suivantes :

- obtention d'un permis de rénovation devenu définitif permettant la rénovation de six logements ainsi que les extérieurs ;
- purge du droit de préemption de la Commune de Pontault-Combault ou de tout organisme

dépositaire de cette prérogative ;

- terrain libre de toute occupation et location à l'acte authentique.

CONSIDERANT la nouvelle demande d'estimation en date du 23/07/2025 au Pôle d'Evaluation Domaniale de Seine et Marne, et l'avis en date du 26 septembre 2025 pour un montant de 349 000 € +- 15% (annexe 4),

CONSIDERANT l'ampleur des travaux de réhabilitation et de mise aux normes estimée à 950 000 €,

CONSIDERANT qu'il y a lieu d'accepter la proposition financière et donc de s'écartier de l'avis du pôle d'évaluation domaniale de Seine et Marne, pour les motifs d'intérêt général suivants :

- la conservation des 6 logements participant aux objectifs de production de logements du SDRIF-E ;
- des travaux à court terme permettant de sécuriser le site ainsi que l'espace public avoisinant ;
- la réhabilitation des logements aux normes RE 2025, contribuant ainsi à l'amélioration du bilan énergétique de la commune.

CONSIDERANT l'évolution des circonstances depuis 2023, mentionnées ci-dessus, notamment celle du positionnement d'un nouveau porteur de projet, il est nécessaire de procéder à l'abrogation de la délibération n°2023_07_03-13 concernant la vente du 3 Gilbert Rey au profit de SEQENS et de la remplacer par la présente délibération.

CONSIDERANT l'avis de la commission aménagement / travaux du 18 septembre 2025,

Le Conseil municipal,

Après en avoir délibéré,

Par 34 VOIX POUR

Par 3 ABSTENTIONS (Mme HEUCLIN, M. NOVAIS, Mme TOUPANCE)

ABROGE la délibération 2023_07_03-13 en date du 03 juillet 2023 approuvant la vente du bien à SEQENS.

APPROUVE la cession de la parcelle D 2849 d'une superficie de 595 m² sise 3 rue Gilbert Rey pour un montant de 195 000 € HT à Monsieur FERNANDES DA CRUZ Fernando en vue d'une réhabilitation lourde du bâtiment nécessitant une intervention sur le gros œuvre, le second œuvre tout en conservant la structure et les 6 logements.

AUTORISE le maire à signer l'acte authentique notarié avec l'office notarial de son choix.



Pour extrait certifié conforme
Fait en mairie, le 2 octobre 2025

Gilles BORD

Le Maire de Pontault-Combault

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

077-217703735-20251003-2025_09_29-28-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/10/2025

Publication : 03/10/2025