



Arrêté du maire

N° 2025-A-464

Objet : Acte authentique administratif - Acquisition de la parcelle AD 590

Le maire de la commune,

VU le Code civil, notamment son article 710-1 ;

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.1311-13;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment l'article L.1212-1 ;

VU le Code des relations entre le public et d'administration ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.318-3 et R.318-10 et suivants ;

VU le Code de la voirie routière, notamment les articles R.141-4 à R.141-9 ;

VU les décrets n°55-22 du 04/01/1955 et n°55-1350 du 14/10/1955 portant sur la réforme de la publicité foncière et de son application ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2020 nommant le maire de la commune de Pontault-Combault, sous le numéro n°077-217703735-2020 0526-2020 05 21-1-DE, réceptionnée le 27 mars 2020 en Préfecture ;

VU l'arrêté n°2020-A-207 en date du 26 mai 2020 portant sur la délégation de signature du 1^{er} adjoint au maire ;

VU l'arrêté n°2025-A-149 en date du 07 avril 2025 portant sur l'ouverture d'une enquête publique pour le transfert d'office du 17 mai au 28 mai 2025 inclus ;

VU l'avis favorable de la commissaire enquêtrice en date du 13 juin 2025 ;

VU la délibération municipale n°2025-09-29 du 29 septembre 2025 approuvant le transfert d'office, certifiée exécutoire par la Préfecture de Seine-et-Marne depuis le 03 octobre 2025 ;

CONSIDERANT que l'enquête publique lancée en 2025 a été notifiée à l'ensemble des propriétaires, mandataires, gérants administrateurs ou syndics du périmètre concerné par la parcelle AD 590 ;

CONSIDERANT qu'aucun propriétaire ne s'est opposé à ce transfert d'office dans le domaine public ;

CONSIDERANT que l'ASL du lotissement du quartier de la gare n'est plus représentée et n'est plus fonctionnelle depuis les années 1950 ;

CONSIDERANT que l'ASL a refusé de prendre en charge l'entretien desdites voiries depuis les années 1950 et que la commune de Pontault-Combault a assumé l'entretien et la gestion des voiries depuis ;

CONSIDERANT qu'il convient de régulariser ces voiries privées ouvertes au public dans le domaine public du patrimoine communal de Pontault-Combault ;

ARRETE

Article 1 – Identification du bien

Le BIEN est désigné, avec tous les droits attachés sans aucune exception ni réserve, par la ou les références cadastrales ci-dessous.

Section	NP	Lieudit	Code postale	Commune	Surface (m²)
AD	590	AV DE LA GARE	77340	Pontault-Combault	11811

Le BIEN est issu :

- du lotissement « de la gare » sur la commune de Pontault-Combault constitué en 1904.

Le BIEN désigné est à usage :

- de volerles (voies de circulations, trottoirs, réseaux souterrains et aériens, mobiliers urbains), ouvert à la circulation publique sans limitation d'usage au public, ainsi que des espaces verts.

Le BIEN correspond à : l'avenue de la Gare, du Général de Gaulle (pour partie), du Maréchal Lefebvre, la rue Madame Sans-gêne et la rue du Bosquet (pour partie).

Annexe 1 : Plan cadastral et extrait cadastral modèle 1

Article 2 – Identité complète des parties

Cédant :

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU LOTISSEMENT DU QUARTIER DE LA GARE, créée par arrêté préfectoral du 19 septembre 1928 pour les lotissements défectueux.

Données issues de la matrice cadastrale : ASS SYNDICALE LIBRE DU LOT DU QUARTIER DE LA GARE Adresse : A LA MAIRIE 77720 MORMANT.

Acquéreur :

Le requérant est la personne morale de droit public, dénommée COMMUNE DE PONTAULT COMBAULT, collectivité territoriale, située dans le département de Seine-et-Marne, dont l'adresse du siège est à PONTAULT COMBAULT (77340), Hôtel de Ville, 107 avenue de la République, identifiée sous le numéro SIREN 217703735.

Elle est représentée par Monsieur Sofiane Ghozlane, 1er Adjoint au maire chargé des finances et du personnel de la commune de Pontault-Combault, en vertu de l'article L.1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de l'arrêté n°2020-A-207 en date du 26 mai 2020 portant sur la délégation de fonction et de signature.

Officier public habilité à authentifier :

Maire de la commune, Gilles BORD, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a accepté aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2020 sous le numéro n°077-217703735-2020 0526-2020 05 21-1-DE, réceptionnée le 27 mars 2020 en Préfecture et exécutoire depuis en vertu des dispositions de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Annexe 2 : Certification complète des identités des parties

Article 3 – Procédure de transfert d'office dans le domaine public

En vertu des dispositions de l'article L318-3 du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 25 novembre 2018 :

« La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations et dans des zones d'activités ou commerciales peut, après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale et réalisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.

La décision de l'autorité administrative portant transfert vaut classement dans le domaine public et éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels et personnels existant sur les biens transférés.

Cette décision est prise par délibération du conseil municipal. Si un propriétaire intéressé a fait connaître son opposition, cette décision est prise par arrêté du représentant de l'Etat dans le

département, à la demande de la commune.

L'acte portant classement d'office comporte également approbation d'un plan d'alignement dans lequel l'assiette des voies publiques est limitée aux emprises effectivement livrées à la circulation publique.

Lorsque l'entretien des voies ainsi transférées entraînera pour la commune une charge excédant ses capacités financières, une subvention pourra lui être allouée suivant les formes de la procédure prévue à l'article 248 du code de l'administration communale. »

En ce sens, la procédure a été la suivante :

- Le BIEN a été réalisé en 1904 par le constructeur, pour le lotissement du quartier de la gare, avec la possibilité d'une cession à la commune inscrite dans son cahier des charges page 6 « Si la Commune de Pontault-Combault devient régulièrement propriétaire des voies et rues, lesdites voies seront affectées à la libre circulation sans qu'aucun riverain y puisse faire opposition. Dans le cas contraire, toutes ces voies seront absolument privées et uniquement réservées aux seuls acquéreurs sans que les étrangers aient le droit de s'en servir » ;
- Une association syndicale libre du lot du quartier de la gare a été créée en 1928 pour les lotissements défectueux ;
- Un courrier de l'ASL à la Préfecture en 1959, précise que : « l'ASL est virtuelle et ne fonctionne plus depuis plusieurs années ; et qu'avant de cesser leur activité, elles ont fait connaître leur refus absolu de participer en quoi que ce soit aux dépenses de remise en état de leur réseau routier » et que « la municipalité de Pontault-Combault s'est résignée à entreprendre les travaux que les associations syndicales refusaient de faire »
- L'arrêté n°2025-A-149 en date du 07 avril 2025 a été prescrit afin d'ouvrir une enquête publique du 17 mai au 28 mai 2025 inclus, pour le transfert d'office des voiries dudit lotissement, qui s'est soldée par des conclusions favorables du commissaire-enquêteur en date du 13 juin 2025 ;
- La délibération du conseil municipal de la commune de Pontault-Combault en date du 29 septembre 2025 a approuvé ce classement d'office dans le domaine public. La délibération a été visée par la Préfecture de Seine-et-Marne en date du 3 octobre 2025 et est exécutoire depuis.

Annexe 3 : Copie des différentes délibérations et arrêtés.

Article 4 – Transfert de propriété et prix

Selon l'article 710-1 du Code Civil, « tout acte ou droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative. »

Le présent acte a donc pour effet de constater le transfert d'office du BIEN désigné, par application des dispositions légales et réglementaires du Code de l'Urbanisme, afin de procéder à sa publication au service de la publicité foncière.

Il est établi que le présent acte constate le transfert, sans indemnité ni contrepartie, du BIEN désigné en article 1.

Le transfert de propriété porte sur la totalité en pleine propriété du BIEN désigné et éteint tous droits réels et personnels existant sur le BIEN transféré.

Article 5 – Purge du droit de préemption

Au regard du statut de l'acquéreur, l'acte authentique n'a pas la nécessité de comporter la purge d'une déclaration d'intention d'aliéner.

Article 6 – Publicité foncière

En application des articles 28 et 32 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, l'acte de transfert sera

publié au service de la publicité foncière compétent, par les soins des services de la commune de Pontault-Combault chargés des formalités, de la manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 du décret précité.

Article 7 – Fiscalité

En vertu de l'article 1042 du Code général des impôts, cet acte est dispensé de la taxe de publicité foncière.

En vertu des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts, cet acte est dispensé de la contribution de sécurité immobilière.

Article 8 – Ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Préfecture de Seine-et-Marne, chargée de son exécution ;

Article 9 – Caractère exécutoire


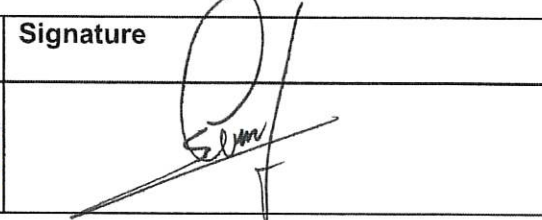
Le présent arrêté est rendu exécutoire à compter de sa télétransmission au contrôle de légalité et de sa publication en ligne sur le site internet de la mairie de Pontault-Combault.

Article 10 – Recours

Voies et délais de recours : En application de l'article L.411-2 du code des relations entre le public et l'administration, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux formé auprès du Maire dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou affichage ou notification à l'adresse suivante : 107 avenue de la République 77340 PONTAULT-COMBAULT.

En application de l'article R.421-1 du code de la justice administrative, un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Melun – sis 43 rue du Général de Gaulle 77000 Melun – dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou affichage ou notification, ou dans un délai de deux mois à compter de la réponse du Maire si un recours gracieux a été introduit. Ce recours contentieux peut être formulé par voie dématérialisée via l'application « télérecours citoyen » (accessible à partir du site www.telerecours.fr).

Signataires	Date	Signature
Pour l'acquéreur :		
Commune de Pontault-Combault 1 ^{er} adjoint au maire		
Pour le cédant :	<i>Pas de signature nécessaire au regard de l'inexistence de l'ASL depuis les années 1950 et au regard de la procédure de transfert d'office avec enquête publique approuvée et sans opposition.</i>	
Association syndicale libre du lotissement du quartier de la gare		

Officier public pour authentification de l'acte authentique administratif	Date	Signature
Le Maire de la commune de Pontault-Combault		
Gilles BORD		

Fait en mairie, le 11 décembre 2025

Relevé de propriété

Année de référence : 2025		Département : 77 0		Commune : 373 PONTAULT COMBAULT		TRES : 224		Numéro communal : +00703																		
Titulaire(s) de droit(s)																										
Droit réel : Propriétaire		Numéro propriétaire : PBBJT6																								
Dénomination : 9900 ASS SYNDICALE LIBRE DU LOT DU QUARTIER DE LA GARE																										
Adresse : A LA MAIRIE 77720 MORMANT																										
Propriété(s) bâtie(s)																										
Désignation des propriétés					Évaluation du local																					
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM
Total revenu imposable pour la part communale										Total revenu exonéré pour la part communale										Total revenu imposable pour la part communale						
0 euro(s)										0 euro(s)										0 euro(s)						

Propriété(s) non bâtie(s)																											
Désignation des propriétés					Évaluation										Livre foncier												
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SGR	CL	Nat cult	Contenance HA	A	CA	18	11	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Majoration des terrains constructibles		
71	AD	590		AV DE LA GARE	0600	0	373A	0		S		Sols	1					0,00							Total de la part additionnelle		
Total de la part communale										Total de la part communale										Total de la part additionnelle		Majoration des terrains constructibles					
Revenu imposable										Revenu exonéré										Revenu imposable		Revenu exonéré		Revenu imposable		Revenu exonéré	
0										0										0		0		0		0	
18										11										18		11		18		11	

Plan de situation

Gare RER

Parcelle AD 590

0 50 100 m

