



Melun, le 18 novembre 2024.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 novembre 2024.

Le 18 novembre 2024, à 14 heures, le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni, en distanciel, sous la présidence de monsieur Denis JULLEMIER ;

Etaient présents les Administrateurs :

Monsieur Denis JULLEMIER ;
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI ;
Monsieur Jean MEPANDY ;
Monsieur Michel GONORD ;
Madame Béatrice BOCH ;
Monsieur Artur Jorge BRAS ;
Monsieur Philippe PELLUET ;

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général ;
Madame Chrystèle FRANCESCHETTI, Responsable des Affaires Immobilières (points 2-1 à 2-6) ;
Monsieur Thibault COLONNE, Responsable de l'Agence Commerciale (point 2-7) ;
Madame Ingrid BERTIER, secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	7
Présents	7
Représenté(s)	0
Absent(s)	0
Total	7

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures 04**.



LES DÉCISIONS :

	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 14 octobre 2024	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°94-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

VU la délibération n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a délégué un certain nombre de compétences au Bureau ;

CONSIDERANT qu'il revient au Bureau d'approuver le procès-verbal de la séance précédente ;

VU le projet de procès-verbal transmis aux membres du Conseil d'Administration relativement à sa séance du 14 octobre 2024 ;

Entendu le rapporteur,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE,**

ARTICLE 1 : APPROUVE le procès-verbal du Bureau du Conseil d'Administration du 14 octobre 2024 ;

ARTICLE 2 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-1	Direction des Affaires Juridiques	CESSION À LA COMMUNE DE CHAMPAGNE-SUR-SEINE D'EMPRISES SITUÉES RUE JEAN COCTEAU, RUE FRANCIS POULENC ET RUE LOUIS BRAILLE (PARCELLES AN 846, 848, 852 et 854)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°95-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

VU l'article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 est propriétaire des parcelles cadastrées AN 846, 848, 852 et 854 situées rue Jean Cocteau, rue Francis Poulenc et rue Louis Braille à Champagne-sur-Seine, sur lesquelles se trouvent un accès à une aire de jeux pour enfants, une voirie et des trottoirs nécessitant une régularisation de l'alignement sur rue, des espaces verts et un poste électrique (voir plans en annexe) ;

CONSIDERANT que ces espaces d'une superficie de 694 m² sont ouverts au public et affectés à son usage ;

CONSIDERANT qu'ils sont par ailleurs entretenus par la ville ;

CONSIDERANT qu'il existe donc un décalage entre la propriété du foncier et la réalité des usages ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 n'a pas de motif pour conserver ces espaces qui sont utilisés par tous, et pas seulement par nos locataires ;

CONSIDERANT qu'en revanche, la mairie a intérêt à devenir propriétaire de ces emprises, qui sont affectées à l'usage de ses administrés et qu'elle entretient d'ores et déjà ;

CONSIDERANT qu'il paraît nécessaire de procéder à la cession de ces parcelles afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages ;

CONSIDERANT que les parcelles à céder se décomposent comme suit :

LOTS	Anciennes parcelles	Nouvelles Parcelles	Surface en m ²	Ancien propriétaire	Nouveau propriétaire	Valeur vénale en €
A1	AN 150 - 325	AN 846 - 848	90 (voirie, alignement sur rue)	Habitat77	Commune	1
A2	AN 655	AN 854	50 (alignement sur rue et accès à une aire de jeux pour enfants)	Habitat77	Commune	1
E	AN 59	AN 852	554 (espaces verts et poste électrique)	Habitat77	Commune	7479
TOTAL			694			7481

CONSIDERANT que la valeur vénale retenue par le Service des Domaines aux termes d'un avis en date du 9 août 2024 est de 7 481 € ;

CONSIDERANT qu'au regard de cette valeur vénale et du coût de l'entretien des espaces à céder, il paraît dans l'intérêt d'HABITAT 77 de convenir la cession à l'euro symbolique, sous réserve que les frais de notaire soient à la charge de la commune ;

Monsieur Michel GONORD ne prend pas part au vote ;



Entendu le rapporteur,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
 A L'UNANIMITE,**

ARTICLE 1 : AUTORISE la vente des parcelles cadastrées AN 846, 848, 852 et 854, sises d'une contenance totale de 694 m², à la commune de Champagne-sur-Seine, au prix de 1 € ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître Maxime BERTIN, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 3 Place Chapu à MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant. Les frais de notaire sont à la charge de la commune ;

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-2	Direction des Affaires Juridiques	CESSION À LA COMMUNE DE CHAMPAGNE-SUR-SEINE D'EMPRISES FONCIÈRES SITUÉES RUE FRANCIS POULENC (PARCELLES AL409,411,413,415,418,419)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°96-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

VU l'article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 est propriétaire des parcelles AL 409, 411, 413, 415, 418, 419 situées rue Francis Poulenc à Champagne sur Seine, sur lesquelles se trouvent notamment une partie de trottoir et de voirie ;

CONSIDERANT que ces espaces sont ouverts au public et affectés à son usage ;

CONSIDERANT que ces espaces sont par ailleurs entretenus et utilisés par la ville ;

CONSIDERANT qu'il existe donc un décalage entre la propriété du foncier et la réalité des usages ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 n'a pas de motif pour conserver ces espaces qui sont utilisés par tous et pas seulement par ses locataires ;

CONSIDERANT qu'en revanche la mairie a intérêt à devenir propriétaire de ces emprises, qui sont affectées à l'usage de ses administrés, qu'elle entretient d'ores et déjà et qui lui permettra de sécuriser l'évolution pédestre des administrés vers le centre-ville ;

CONSIDERANT qu'il paraît nécessaire de procéder à la cession des parties concernées des parcelles afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages ;

CONSIDERANT que la commune souhaite par ailleurs qu'Habitat77 lui cède, en plus du trottoir, une bande d'espaces verts destinée à agrandir et prolonger le cheminement piéton, afin de sécuriser le passage des administrés, le tout représentant une surface de 139 m² ;

CONSIDERANT que dans la mesure, où cette bande de terrain enherbée de taille limitée et située en bordure de trottoir ne présente aucun intérêt pour HABITAT77, il paraît possible de la céder ;

CONSIDERANT que les emprises à céder, identifiées sur le plan ci-joint, présentent les caractéristiques suivantes :

Parcelles	Surface en m ²	Ancien propriétaire	Nouveau propriétaire	Valeur vénale
Bande de terrain à diviser des parcelles AL 409,411,413,415,418,419	139	Habitat77	Commune	973 €

CONSIDERANT que la valeur vénale retenue par le Service des Domaines aux termes d'un avis en date du 29 août 2024 est de 973 € ;

CONSIDERANT qu'au regard de cette valeur vénale et du coût de l'entretien des espaces à céder, il paraît dans l'intérêt d'HABITAT 77 de convenir la cession à l'euro symbolique, sous réserve que les frais de notaire soient à la charge de la commune ;

Monsieur Michel GONORD ne prend pas part au vote ;

Entendu le rapporteur,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE,**

ARTICLE 1 : AUTORISE la vente d'une bande de terrain à usage de trottoirs, de voirie et d'espaces verts située sur les parcelles cadastrées AL 409, 411, 413, 415, 418, 419, d'une contenance totale de 139m², à la commune de Champagne-Sur-Seine, au prix de 1 € ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général ou son suppléant à signer les actes juridiques afférents à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître Maxime BERTIN, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 3 Place Chapu à MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant, sous réserve que les frais de notaire soient à la charge de la commune ;

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-3	Direction des Affaires Juridiques	CESSION À LA COMMUNE DE CHAMPAGNE-SUR-SEINE D'EMPRISES FONCIÈRES SITUÉES RUE DE L'ÉGLISE – ROUTE DES FOURS DU ROY (PARCELLE AD 546)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°97-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

VU l'article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 est propriétaire de la parcelle AD 546 située rue de l'église – route des fours du roy à Champagne sur Seine, sur laquelle se trouve des espaces verts, un trottoir et un espace à destination des administrés avec du mobilier urbain, le tout représentant une surface de 601 m² ;

CONSIDERANT que cet espace est ouvert au public et affectés à son usage ;

CONSIDERANT que cet espace est par ailleurs entretenu par la ville.

CONSIDERANT qu'il existe donc un décalage entre la propriété du foncier et la réalité des usages ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 n'a pas de motif pour conserver ces espaces qui sont utilisés par tous et pas seulement par ses locataires ;

CONSIDERANT qu'en revanche, la mairie a intérêt à devenir propriétaire de cette emprise, qui est affectée à l'usage de ses administrés, et qu'elle entretient d'ores et déjà ;

CONSIDERANT qu'il paraît nécessaire de procéder à la cession des parties concernées des parcelles afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages ;

CONSIDERANT que la parcelle à céder présente les caractéristiques suivantes :

Parcelles	Surface en m ²	Ancien propriétaire	Nouveau propriétaire	Valeur vénale
Bande de terrain à diviser des parcelles AL 409,411,413,415,418,419	139	Habitat77	Commune	973 €

CONSIDERANT que la valeur vénale retenue par le Service des Domaines aux termes d'un avis en date du 29 août 2024 est de 10 217€ ;

CONSIDERANT qu'au regard de cette valeur vénale et du coût de l'entretien des espaces à céder, il paraît dans l'intérêt d'HABITAT 77 de convenir la cession à l'euro symbolique, sous réserve que les frais de notaire soient à la charge de la commune ;

Monsieur Michel GONORD ne prend pas part au vote ;

Entendu le rapporteur,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE,**

ARTICLE 1 : AUTORISE la vente de la parcelle cadastrée AD 546, d'une contenance totale de 601m², à la commune de Champagne-Sur-Seine, au prix de 1 € ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général ou son suppléant à signer les actes juridiques afférents à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître Maxime BERTIN, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 3 Place Chapu à MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant, sous réserve que les frais de notaire soient à la charge de la commune ;

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-4	Direction des Affaires Juridiques	CESSION À LA COMMUNE DE MITRY MORY D'EMPRISES FONCIÈRES SITUÉES AVENUE DU 8 MAI 1945 (RD139) ET RUE PIERRE SMARD – (PARCELLES AN 451 ET AN454)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°98-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

VU l'article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 est propriétaire des parcelles AN 451 et 454 situées avenue du 8 mai 1945 et rue Pierre Smard à Mitry-Mory, sur lesquelles se trouvent un trottoir, de la voirie et un arrêt de bus avec du mobilier urbain, le tout représentant une surface de 329 m² ;

CONSIDERANT que ces espaces sont ouverts au public et affectés à son usage ;

CONSIDERANT que ces espaces sont par ailleurs entretenus par la ville ;

CONSIDERANT qu'il existe donc un décalage entre la propriété du foncier et la réalité des usages ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 n'a pas de motif pour conserver ces espaces qui sont utilisés par tous et pas seulement par ses locataires ;

CONSIDERANT qu'en revanche la mairie a intérêt à devenir propriétaire de ces emprises, qui sont affectées à l'usage de ses administrés, et qu'elle entretient d'ores et déjà ;

CONSIDERANT qu'il paraît nécessaire de procéder à la cession de ces parcelles afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages ;



CONSIDERANT que les parcelles à céder présentent les caractéristiques suivantes :

Parcelle	Surface en m ²	Ancien propriétaire	Nouveau propriétaire	Valeur vénale
AN 451	4	Habitat77	Commune	1 €
AN 454	325	Habitat77	Commune	112 €

CONSIDERANT que la valeur vénale retenue par le Service des Domaines aux termes d'un avis en date du 22 août 2024 est de 113 € ;

CONSIDERANT qu'au regard de cette valeur vénale et du coût de l'entretien des espaces à céder, il paraît dans l'intérêt d'HABITAT 77 de convenir la cession à l'euro symbolique ;

Entendu le rapporteur,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE,**

ARTICLE 1 : AUTORISE la vente des parcelles cadastrées AN 451 (4 m²) et 454 (325 m²), d'une contenance totale de 329 m², à la commune de Mitry Mory, au prix de 1 € ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur Général ou son suppléant à signer les actes juridiques afférent à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître Maxime BERTIN, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 3 Place Chapu à MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant ;

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-5	Direction des Affaires Juridiques	CESSION À LA COMMUNE DE CHAMPAGNE-SUR-SEINE D'UNE EMPRISE FONCIÈRE SITUÉE ENTRE LA PLACE ROLAND DORGELES ET L'IMPASSE ALBERT CAMUS (PARCELLE AH 1022)	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°99-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

VU l'article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 est propriétaire de la parcelle cadastrée AH 1022, servant de liaison entre la place Roland Dorgelès et l'impasse Albert Camus à Champagne-sur-Seine ;

CONSIDERANT que la parcelle 1022 (lot A) constitue une bande de terrain enherbée longeant d'un côté des parkings appartenant à HABITAT 77 et de l'autre une aire de jeux communale pour enfants ainsi que la bibliothèque municipale ;

CONSIDERANT que la bande de terrain enherbée, d'une superficie totale de 204 m² est ouverte au public et affectée à son usage ;

CONSIDERANT que cet espace est par ailleurs entretenu par la ville ;

CONSIDERANT qu'il existe donc un décalage entre la propriété du foncier et la réalité des usages ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 n'a pas de motif pour conserver cet espace qui est utilisé par tous et pas seulement par ses locataires ;

CONSIDERANT qu'en revanche, la mairie a intérêt à devenir propriétaire de cette emprise, qui est affectée à l'usage de ses administrés, et qu'elle entretient d'ores et déjà ;

CONSIDERANT que qu'il paraît nécessaire de procéder à la cession de cette parcelle afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages ;

CONSIDERANT que les parcelles à céder se décomposent comme suit :

LOTS	Anciennes parcelles	Nouvelles Parcelles	Surface en m ²	Ancien propriétaire	Nouveau propriétaire	Valeur vénale
A	AH 642p	AH 1022	204 (bande de terrain enherbée)	Habitat77	Commune	714 €

CONSIDERANT que la valeur vénale retenue par le Service des Domaines aux termes d'un avis en date du 14 août 2024 est de 714 € ;

CONSIDERANT qu'au regard de cette valeur vénale et du coût de l'entretien de l'espace à céder, il paraît dans l'intérêt d'HABITAT 77 de convenir la cession à l'euro symbolique, sous réserve que les frais de notaire soient à la charge de la commune ;

Monsieur Michel GONORD ne prend pas part au vote ;

Entendu le rapporteur,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE,**

ARTICLE 1 : AUTORISE la vente de la parcelle cadastrée AH 1022, d'une contenance totale de 204 m², à la commune de Champagne-sur-Seine, au prix de 1 € ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette cession avec faculté de substitution au profit de Maître Maxime BERTIN, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 3 Place Chapu à MELUN, ainsi que tous documents s’y rapportant, sous réserve que les frais de notaire soient à la charge de la commune ;

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l’article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l’Office ou deux (2) mois après l’introduction du recours gracieux en l’absence de réponse de l’Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l’application « Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-6	Direction des Affaires Juridiques	CESSION À LA COMMUNE DE CHAMPAGNE-SUR-SEINE – PLACE DE L’HOTEL DE VILLE, CHEMIN RURAL DIT DE LA PARISIENNE ET RUE CLAUDE BERNARD (PARCELLES CADASTRÉES AO 1671, 1672, 1674,1680,1682,1685,1687, 1679,1683 ET 1690)	Adopté à l’unanimité.

Extrait de la délibération n°100-2024

VU le Code de la Construction et de l’Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

VU l’article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

CONSIDERANT qu’HABITAT 77 est propriétaire d’un ensemble immobilier située place de l’hôtel de ville, chemin rural dit de la parisienne et rue Claude Bernard à Champagne-Sur-Seine ;

CONSIDERANT que de part et d’autre des bâtiments, se trouvent une place ouverte à tous et des cheminements piéton desservant différents axes empruntés régulièrement par des locataires d’HABITAT 77, mais également par des usagers voulant traverser ces parcelles pour se rendre dans le centre-ville ou dans le bas de Champagne-sur-Seine (voir plan en annexe) ;

CONSIDERANT que ces espaces et cheminement piéton, d’une superficie totale de de 744m² (lot A1, A2, A3) sont donc ouverts au public et affectés à son usage ;

CONSIDERANT qu’ils sont par ailleurs entretenus par la ville ;

CONSIDERANT qu’il existe donc un décalage entre la propriété du foncier et la réalité des usages ;

CONSIDERANT qu’HABITAT 77 n’a pas de motif pour conserver ces espaces qui sont utilisés par tous, et pas seulement par nos locataires ;

CONSIDERANT qu’en revanche, la mairie a intérêt à devenir propriétaire de ces emprises, qui sont affectées à l’usage de ses administrés et qu’elle entretient d’ores et déjà ;

CONSIDERANT qu’il paraît nécessaire de procéder à la rétrocession de cette place et de ces cheminements afin de mettre en concordance la propriété des emprises et leurs usages ;

CONSIDERANT que les parcelles à céder se décomposent comme suit :

LOT A	Nouvelles Parcelles	Surface en m ²	Ancien propriétaire	Nouveau propriétaire	Valeur vénale en €
1	AO 1671, 1672, 1674,1680,1682,1685,1687	588	Habitat77	Commune	20 233,50
2	AO 1679,1683	17	Habitat77	Commune	
3	AO 1690	52	Habitat77	Commune	
TOTAL	657				20 233,50

CONSIDERANT que la valeur vénale totale retenue par le Service des Domaines aux termes d'un avis en date du 5 Août 2024 est estimée à 20 233,50 € ;

CONSIDERANT qu'au regard de cette valeur vénale et du coût de l'entretien des espaces à céder, il paraît dans l'intérêt d'HABITAT 77 de convenir cette cession à l'euro symbolique, sous réserve que les frais de notaire soient à la charge de la commune ;

Monsieur Michel GONORD ne prend pas part au vote ;

Entendu le rapporteur,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE,**

ARTICLE 1 : AUTORISE la vente des parcelles AO 1671, 1672, 1674, 1680, 1682, 1685, 1687, 1679, 1683 et 1690, d'une contenance totale de 657 m², à la commune de Champagne-sur-Seine, au prix de 1 € ;

ARTICLE 2 : AUTORISE le Directeur général ou son suppléant à signer les actes juridiques afférant à cette Cession avec faculté de substitution au profit de Maître Maxime BERTIN, notaire à Melun ou tout autre collaborateur – 3 Place Chapu à MELUN, ainsi que tous documents s'y rapportant, sous réserve que les frais de notaire soient à la charge de la commune.

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2-7	Direction des Affaires Juridiques	AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE TRANSACTION AVEC LA SCI RONIE	Adopté à l'unanimité.

Extrait de la délibération n°101-2024

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

VU l'arrêté préfectoral du 13 mai 2011, HABITAT 77 a procédé à la fusion-absorption de l'OPH DU PAYS DE FONTAINEBLEAU, ce qui l'a conduit à prendre possession du patrimoine de ce dernier, qui comprend notamment divers lots de la copropriété située 7 rue Jean Jaurès à Champagne-sur-Seine ;

CONSIDERANT qu'à l'issue de la fusion, il est toutefois apparu que l'état descriptif de division (EDD) de l'époque ne correspondait pas à la consistance réelle des lots ;

CONSIDERANT ainsi, par exemple :

- La limite « juridique » de certains lots se trouve au milieu d'autres lots,
- Les greniers ont été aménagés en logements sans que des parties privatives leur soient associées, ou sans que les parties privatives préexistantes soient acquises au préalable,
- Une partie des dégagements des sous-sols et des paliers des greniers sont utilisés comme des parties privatives, alors qu'il s'agit de parties communes.

CONSIDERANT que des ventes de lots ont toutefois été conclues sur ces bases ;

CONSIDERANT que la non-concordance entre la division juridique de l'immeuble et la consistance réelle de nombreux lots a rendu impossible la gestion de cet immeuble comme une copropriété, les tantièmes ne trouvant pas de corrélation juridique ;

CONSIDERANT que depuis 2015, les immeubles ne sont donc plus gérés comme des copropriétés par HABITAT 77, (absence d'assemblée générale, absence de répercussion sur les copropriétaires des dépenses engagées...);

CONSIDERANT que cette situation a été régularisée le 27 mai 2024, suite à l'intervention du cabinet de géomètres Philippon, qui a effectué les relevés nécessaires et préparé la modification de l'EDD, et à celle de Maître Monceau, notaire, et de son successeur, Maître Bertin, qui ont régularisé les actes de propriété, corrigé l'EDD et mis en place l'Association syndicale libre « Jaurès-Pasteur » qui gèrera la chaufferie commune ;

CONSIDERANT qu'entre-temps, le 31 juillet 2017, la SCI RONIE a acquis plusieurs lots de cette copropriété, à savoir un local (lot n°101 de la copropriété), une cave (lot n°142) et un débarras sous combles (lot n°123) ;

CONSIDERANT que le lot n°123 a toutefois été « annexé » par l'OPH DU PAYS DE FONTAINEBLEAU et transformé en logement, de sorte que la cession juridique n'a pas permis la cession effective de ce bien ;

CONSIDERANT que l'acte d'acquisition comportait d'ailleurs la précision suivante :

« Observation étant ici faite que le lot 123 a été aménagé en habitation par l'OPH et actuellement loué à des locataires de l'OPH. Cette annexion par l'OPH du lot 123 doit être régularisée aux termes d'un modificatif au règlement de copropriété et vente au profit de l'OPH dudit lot par acte à recevoir par Maître MONCEAU, Notaire à MELUN. L'acquéreur est parfaitement au courant de cette situation et acquiert en l'état. » ;

CONSIDERANT que cette situation a également été régularisée ;

CONSIDERANT que dans l'intervalle, la SCI RONIE estime qu'elle a été injustement privée de la jouissance d'une partie du bien qu'elle a acquis en 2017 ;

CONSIDERANT que dans ce cadre, le 9 juillet 2023, HABITAT 77 a été destinataire d'une demande d'indemnisation de la SCI RONIE portant sur « *les loyers non-perçus, les frais engendrés et l'indisponibilité du local* », à hauteur de 10 843 € ;

CONSIDERANT que ce montant ayant paru excessif, des discussions ont été engagées avec la SCI RONIE afin de tenter de parvenir à une solution amiable raisonnable ;

CONSIDERANT que le loyer du logement auquel le lot n°123 a été rattaché s'élève annuellement à 45 euros le mètre carré. Pour 8 m² et une période de 7 ans, le manque à gagner atteindrait environ 2 500 euros sur la totalité de l'espace ;

CONSIDERANT qu'une proposition à hauteur de 2 500 euros a donc été formulée à la SCI RONIE, concomitamment avec une proposition d'acquisition du lot destinée à régler cette situation pour l'avenir ;

CONSIDERANT que les discussions ont permis d'aboutir au projet de protocole transactionnel ci-joint, aux termes duquel HABITAT 77 accepterait de verser la somme de 2 500 euros à titre d'indemnisation intégrale du préjudice depuis l'acquisition ;

CONSIDERANT qu'en contrepartie, la SCI RONIE renoncerait à engager toute instance ou action visant à obtenir l'indemnisation des préjudices subis du fait de l'occupation du lot n°123 depuis 2017 ;

CONSIDERANT que la SCI RONIE a accepté cette solution et signé la transaction le 14 octobre 2024 ;

CONSIDERANT que cette solution paraît dans l'intérêt d'HABITAT 77 ;

CONSIDERANT que certes, la SCI RONIE était informée de l'occupation partielle du bien lors de l'acquisition et n'a pas donné suite aux précédents efforts engagés par HABITAT 77 pour régulariser cette situation (proposition d'échange de lots...), ce qui a pu contribuer à prolonger la situation et pourrait, en principe, permettre d'amoindrir son indemnisation ;

CONSIDERANT que cette seule circonstance ne permet toutefois pas d'écarter l'ensemble des prétentions de la société ;

CONSIDERANT qu'en outre, s'agissant d'une atteinte au droit de propriété, la SCI RONIE pouvait théoriquement exiger en justice le rétablissement des lieux dans leur état initial, ce qui serait matériellement impossible en présence de locataires dans le logement aménagé au sein du lot n°123 ;

CONSIDERANT qu'enfin, une procédure judiciaire génèrerait des frais de représentation qui pourraient, à eux seuls, égalier ou dépasser le montant en jeu ;

CONSIDERANT que la somme arrêtée paraît donc raisonnable, dès lors qu'elle permet de mettre définitivement fin au litige ;

CONSIDERANT que s'agissant d'une transaction au sens de l'article 2044 du Code Civil, il est toutefois nécessaire qu'elle soit préalablement approuvée par le Bureau du Conseil d'administration. Le cas échéant, la transaction devra ensuite être formalisée par la signature du protocole ci-joint par HABITAT 77 ;

Entendu le rapporteur,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE,**

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur général et, à défaut, son suppléant, à conclure avec la SCI RONIE, la transaction ci-jointe ;

ARTICLE 2 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

La séance est levée à 14 heures 20.

Le Président,

Denis JULLEMIER