

Département du Val de Marne

Mairie de Choisy-le-Roi

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

Conseillers en exercice	43
Présents	34
Représentés	8
Absent	1

Votes	
Pour	35
Contre	5
Abstention	2
N.P.P.V	0

MAJORITE

Conseil Municipal

Séance du 24 septembre 2025

Le mercredi 24 septembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Choisy-le-Roi, légalement convoqué à domicile par écrit le 17 septembre 2025, s'est réuni à Hôtel de ville, sous la présidence de Tonino PANETTA, Maire.

Etaient présents :

M. Mmes. : Béatrice ALIROL, Hassan AOUMMIS, Thierry BALIAS, Stéphane BANCE, Malika BENKAHLA, Kristian BOLLE-DALLIAH, Hamida BOUGUEROUA, Julien BOURVEN, Yacin CHALBI, Laurent CHASSAY, Vasco COELHO, Rachel COHEN, Catherine DESPRÈS, Damien DESROCHES, Frédéric DRUART, Terence ESSONE MENGUE, Sabrina FONTAINE, Martine FOURNIAUD, Amandine FRANCISOT, Karim GARROUT, Danièle GAULIER, Fabien GUILLAUD BATAILLE, Bénédicte HACHE, Sébastien HUTIN, Lucie LANTERNIER, Nathalie LEMOINE, Monique LORES, Henrique MARQUES, Alain OMRANE, Sushma OSTERMEYER, Tonino PANETTA, Hacès SASU, Walid SAYADI, Billy SOMSOUK,

Étaient représenté-e-s :

MME Mathilde BEZACE pouvoir à Hamida BOUGUEROUA
M. El Arbi CHIRrane pouvoir à Kristian BOLLE-DALLIAH
MME Jocelyne DIMNET pouvoir à Sushma OSTERMEYER
MME Hafida FADLI pouvoir à Yacin CHALBI
MME Laura FOURNIER pouvoir à Danièle GAULIER
M. Ali ID ELOUALI pouvoir à Bénédicte HACHE
M. Franklin Lambert POUDY pouvoir à Tonino PANETTA
M. Moustapha THIAM pouvoir à Walid SAYADI

Étaient absent.e.s :

Sabrina DOS REIS

Secrétaire de séance :

Damien DESROCHES

O B J E T

Cession du pavillon sis 103 avenue de Villeneuve-Saint-Georges

Cession du pavillon sis 103 avenue de Villeneuve-Saint-Georges

A partir du début des années 2000, la commune de Choisy-le-Roi a voulu mener des interventions ponctuelles sur l'avenue de Villeneuve-Saint-Georges, visant notamment à régler des problèmes d'insalubrité et de surpeuplement et à faire muter le tissu urbain en habitat résidentiel mixte pour mieux sécuriser l'axe routier.

Dans cette optique, la commune de Choisy-le-Roi s'était rapprochée du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF94), organisme de portage foncier, afin de l'accompagner pour réunir un ensemble de parcelles cohérents et créer des périmètres d'intervention situés sur les franges de cet axe. A ce titre, quelques acquisitions disparates par le biais de conventions de portage furent réalisées sur le diffus de l'avenue de Villeneuve-Saint-Georges.

En vertu de ces conventions achevées le 8 décembre 2023, la commune de Choisy-le-Roi était tenue de racheter les biens ayant fait l'objet de ce portage foncier par le SAF94. Ainsi, par un acte en date du 28 décembre 2023, la commune de Choisy-le-Roi a acquis la propriété de 8 biens dans le diffus de l'avenue de Villeneuve-Saint-Georges, notamment le pavillon de 49m² sur un terrain de 250m² cadastré section AU n°250 sis 103 Avenue de Villeneuve-Saint-Georges, objet de la présente délibération.

Dans la mesure où la commune ne peut pas procéder aux opérations d'aménagement initialement prévues sur les parcelles qu'elle a acquises, la commune de Choisy-le-Roi souhaite se séparer de ces fonciers dans un souci de valorisation de son patrimoine immobilier.

Dans cet effort, la commune a conclu un marché public avec la société AGORASTORE, spécialiste de la vente par courtage d'enchère sur internet des biens immobiliers appartenant aux personnes publiques, dans l'optique de bénéficier de son expertise en matière de valorisation immobilière, afin d'amplifier la visibilité et les performances des ventes, et de se doter d'un accompagnement stratégique et juridique tout au long du processus de vente.

Au terme de la procédure d'enchère du 29 juillet au 31 juillet, l'offre de Jeelani GULAM a été retenue après analyse des offres reçues, en ce que celle-ci constituait l'offre la plus intéressante pour la collectivité au prix de 156 000 € frais d'agence inclus (FAI), soit 140 794 € net vendeur.

De surcroît, l'offre de Monsieur GULAM présente l'avantage que ce dernier est en capacité d'acquérir le pavillon sur fonds propres, sans condition suspensive de prêt, permettant de garantir une recette pour la collectivité avant la fin de l'exercice budgétaire 2025.

Cette cession sera conclue directement par la signature de l'acte authentique qui devra impérativement être signé avant la fin de l'année 2025. Mention est faite que la vente ne sera pas subordonnée à des conditions suspensives portant sur l'obtention d'une ou plusieurs autorisations d'urbanisme.

Par un avis rendu par le service des Domaines en date du 11 septembre 2025, la valeur du bien a été estimée à 181 300€ hors taxes et hors droits. Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, la collectivité a la possibilité de s'affranchir de cette valeur en vendant à un prix plus bas. La commune de Choisy-le-Roi s'est bornée dans son analyse des offres reçues à retenir la candidature présentant les meilleures garanties en termes d'offre financières, de certitude transactionnelle et à intégrer l'état de dégradation avancée du bâtiment.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'approuver la vente du pavillon situé 103 avenue de Villeneuve-Saint-Georges.

LE CONSEIL,

Vu l'exposé de Tonino PANETTA,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code civil,

Vu l'acte notarié en date du 28 décembre 2023,

Vu l'avis des domaines rendu le 11 septembre 2025,

Vu le mandat exclusif signé par la commune confiant à la société AGORASTORE la commercialisation du bien sis 79 avenue de Villeneuve-Saint-Georges à Choisy-le-Roi (94600),

Considérant que ce bien est dans un état particulièrement délabré, libre de toute dette, et n'étant plus d'aucune utilité pour la collectivité, et que la commune entend le céder,

Accusé de réception en préfecture
N°4-219400223-20231001-DEL-23-085-DE
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

Considérant que le bien a fait l'objet d'une enchère assurée par la société AGORASTORE du 29 juillet au 31 juillet 2025,

Considérant que la procédure d'enchère a permis de retenir l'offre de Monsieur Jeelani GULAM, proposant d'acquérir le bien au prix de 156 000 € FAI, soit 140 794 € net vendeur,

Vu la Travaux / Voiries Déplacements / Stationnement Urbanisme / Logement / Développement Durable / Nature en Ville / Propreté du 12 septembre 2025

DELIBERE

ARTICLE 1 : Autorise la cession de la parcelle cadastrée section AU n° 250 sise 103 avenue de Villeneuve-Saint-Georges, au profit de Monsieur Jeelani GULAM au prix de 156 000 € FAI, soit 140 794 € net vendeur.

ARTICLE 2 : Dit que cette recette est inscrite au budget de la commune.

ARTICLE 3 : Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique à intervenir ainsi que l'ensemble des actes afférents à cette cession.

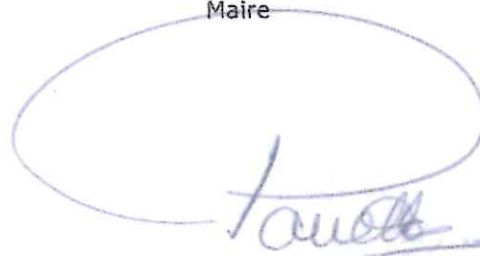
ARTICLE 4 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au contrôle de légalité, et de sa publication sur le site internet de la commune www.choisyleroi.fr.

Le tribunal administratif de Melun peut être saisi par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Fait et délibéré en séance du 24 septembre 2025

Pour extrait conforme,

Tonino PANETTA
Maire

A large, handwritten signature in blue ink, which appears to be "Tonino", is written over a large, hand-drawn oval loop.

