

AFFAIRE : CAISSE D'EPARGNE IDF/SCCV FONTAINEBLEAU
SUBSISTANCES
(saisie immobilière)
Audience d'adjudication du 8 septembre 2026 à 14 heures
RG : 25/00014

DIRE N° 2

L'an deux mille vingt-six et le 20 août

Au Greffe du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Fontainebleau et
par-devant Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Angélique PESLAY, Avocat de la CAISSE
D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE, poursuivant la
présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers
présentement mis en vente, elle donne ci-après photocopie de la
correspondance de Monsieur le Maire de la commune de
FONTAINEBLEAU à l'attention de Madame Laétitia MUYLAERT, Juge de
l'Exécution du Tribunal Judiciaire de FONTAINEBLEAU en date du 4 août
2026, aux termes de laquelle il est communiqué un jugement n° 2205595
rendu par le Tribunal Administratif de MELUN en date du 12 juin 2026
annulant le permis de construire n° PC 077 186 21 00014 accordé à la
débitrice saisie en date du 14 décembre 2021 et prorogé jusqu'au 14 décembre
2025.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle la situation résultant des
documents exposés ci-dessus, et sans aucun recours contre la poursuivante
et/ou son conseil.

Et Maître Angélique PESLAY, Avocat de la créancière poursuivante a signé
avec Nous, Greffier,



Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois

Le 04 août 2026

Madame Laëtitia MUYLAERT
Présidente du Tribunal judiciaire de Fontainebleau

Tribunal judiciaire de Fontainebleau
159, rue Grande
77305 FONTAINEBLEAU Cedex

Réf. : Cahier des conditions de vente établi par Maître Angélique PESDAY le 22 mai 2025 ; audience d'orientation du 24 juin 2025 ; Tribunal administratif de Melun, 4ème chambre, jugement n° 2205595 du 12 juin 2026

Objet
Procédure de saisie
immobilière - Ensemble
immobilier « Parc des
Substances », avenue du
Maréchal de Villars
(parcelles cadastrées section
AT n° 134, 135 et 141)
Signalement de
l'annulation, par jugement
du Tribunal administratif de
Melun, du permis de
construire visé au cahier des
conditions de vente du 22
mai 2025

Réf.
26060 IL/AC

Affaire suivie par Anne
CECCONELLO
T. 01 60 74 64 54
anne.cecconello@fontainebl
eau.fr

Pôle Patrimoine,
Environnement et
Aménagement Durable

Direction du Pôle

Madame la Présidente,

La Ville de Fontainebleau souhaite porter à la connaissance du tribunal un élément de fait et de droit susceptible d'affecter la procédure de saisie immobilière en cours sur l'ensemble immobilier « Parc des Substances », tel que décrit dans le cahier des conditions de vente établi le 22 mai 2025 par Maître Angélique Pescay.

1. Rappel des éléments figurant au cahier des conditions de vente

Le cahier des conditions de vente précité indique, en page de désignation des biens, que les parcelles cadastrées section AT n° 134, 135 et 141, lieudit « Le Bréau », « bénéficient d'un permis de construire accordé et prorogé jusqu'au 14 décembre 2025 dans le cadre d'un projet immobilier s'étendant également à huit autres parcelles ». Il précise par ailleurs, page 7, que ce permis de construire, délivré le 14 décembre 2021 sous le n° PC 077 186 21 00014 à la société débitrice saisie, « fait actuellement l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun, audencé le 9 mai 2025 ». La rubrique « Urbanisme » du cahier renvoie quant à elle des renseignements « annexés ultérieurement par voie de dire ».

2. Élément nouveau : annulation du permis de construire

Par un jugement n° 2205595 du 12 juin 2026 (4ème chambre), le Tribunal administratif de Melun a annulé l'arrêté du 14 décembre 2021 par lequel le maire de Fontainebleau avait accordé le permis de construire susmentionné à la SCCV Fontainebleau Substances, ainsi que la décision du 4 avril 2022 rejetant le recours gracieux formé contre cet arrêté.

Cette annulation fait suite à un jugement avant dire droit du 30 mai 2025, par lequel le tribunal avait sursis à statuer, sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, dans l'attente de la notification, dans un délai de neuf mois, d'une mesure de régularisation des vices affectant la légalité du permis (méconnaissance des articles L. 425-6 et L. 423-1 du code de l'urbanisme, incomplétude du dossier de permis quant aux arbres supprimés, méconnaissance des articles UH 2, UH 8, UH 10 et UF 11 du règlement du plan local d'urbanisme de Fontainebleau).

Aucune mesure de régularisation n'ayant été notifiée au tribunal dans ce délai, ni à la date du jugement, celui-ci a prononcé l'annulation pure et simple du permis et de la décision de rejet du recours gracieux.

3. Portée juridique pour la procédure de vente

En application des principes constants du contentieux administratif, l'annulation contentieuse d'un acte administratif produit un effet rétroactif : l'acte annulé est réputé n'être jamais intervenu (effet ex tunc). Le permis de construire n° PC 077 186 21 00014 du 14 décembre 2021 doit donc être regardé, depuis le 12 juin 2026, comme n'ayant jamais existé, et non comme un acte simplement contesté ou en instance, ainsi que le mentionnait le cahier des conditions de vente à la date de sa rédaction.

Il en résulte que la mention portée au cahier des conditions de vente selon laquelle le bien « bénéficie d'un permis de construire accordé et prorogé jusqu'au 14 décembre 2025 » est aujourd'hui inexacte, de même que la référence à un recours contentieux « actuellement pendant », ce recours ayant été jugé. Dans la mesure où la désignation du bien, sa consistance juridique au regard du droit de l'urbanisme et, potentiellement, l'appréciation de sa valeur vénale ayant présidé à la fixation de la mise à prix (10 000 000 euros) reposaient notamment sur l'existence de cette autorisation de construire, la Ville de Fontainebleau estime utile de porter cet élément à la connaissance du tribunal et des parties à la procédure, avant toute nouvelle étape de la vente forcée.

4. Objet de la présente démarche

La Ville de Fontainebleau, qui était partie à l'instance ayant abouti au jugement du 12 juin 2026, n'entend se substituer ni au tribunal ni aux conseils des parties dans l'appréciation des suites à donner à cette annulation. Il lui paraît toutefois nécessaire que le cahier des conditions de vente soit actualisé, le cas échéant par voie de dire ou de rectificatif, avant la poursuite des opérations de vente, afin que les enchérisseurs disposent d'une information exacte et à jour sur la situation du bien au regard du droit de l'urbanisme.

Les services de la Ville restent à la disposition du Tribunal pour toute précision utile, en la personne de Madame Cecconello, Directrice du Pôle Patrimoine Environnement et Aménagement Durable (anne.cecconello@fontainebleau.fr 01 60 74 64 54 ou 07 81 69 18 29)

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Maire empêché

Le 4e Adjoint au Maire



José TENDA

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MELUN**

N° 2205595

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**ASSOCIATION COMITE DE DEFENSE,
D'ACTION ET DE SAUVEGARDE D'AVON**

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**Mme Victoria Giesbert
Rapporteure**

Le tribunal administratif de Melun

**Mme Justine Beddeleem
Rapporteure publique**

(4^{ème} chambre)

**Audience du 22 mai 2026
Jugement du 12 juin 2026**

Vu la procédure suivante :

Par un jugement avant dire droit du 30 mai 2025, le tribunal, statuant sur la requête du Comité de défense, d'action et de sauvegarde d'Avon tendant à l'annulation de l'arrêté du 14 décembre 2021 par lequel le maire de Fontainebleau a accordé à la SCCV Fontainebleau Subsistances un permis de construire aux fins d'aménagement d'un quartier mixte et paysager et de constructions de logements, de commerces, d'hôtel et services, de bureaux, d'une résidence étudiante et d'un parking dans le quartier « Le Bréau » avenue Maréchal de Villars, ensemble la décision du 4 avril 2022 rejetant son recours gracieux, a, en application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, sursis à statuer, dans l'attente de la notification au tribunal, dans un délai de neuf mois, d'une mesure de régularisation des vices affectant la légalité de ce permis de construire.

Par une ordonnance du 9 mars 2026, la clôture de l'instruction a été fixée au 2 avril 2026.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Giesbert, conseillère,
- les conclusions de Mme Beddeleem, rapporteure publique,
- et les observations de Me Massaguer, représentant le Comité de défense, d'action et de sauvegarde d'Avon, et de Me Lefort, représentant la SCCV Fontainebleau Subsistances.

Une note en délibéré, présentée pour la SCCV Fontainebleau Subsistances, a été enregistrée le 22 mai 2026 et n'a pas été communiquée.

Considérant ce qui suit :

1. Par une requête enregistrée le 3 juin 2022, le Comité de défense, d'action et de sauvegarde d'Avon a demandé au tribunal d'annuler l'arrêté du 14 décembre 2021 par lequel le maire de Fontainebleau a accordé à la SCCV Fontainebleau Subsistances un permis de construire aux fins d'aménagement d'un quartier mixte et paysager et de constructions de logements, de commerces, d'hôtel et services, de bureaux, d'une résidence étudiante et d'un parking dans le quartier « Le Bréau » avenue Maréchal de Villars, ensemble la décision du 4 avril 2022 rejetant son recours gracieux formé contre cet arrêté.

2. Par un jugement avant dire droit du 30 mai 2025, le tribunal a sursis à statuer sur la requête du Comité de défense, d'action et de sauvegarde d'Avon jusqu'à l'expiration d'un délai de neuf mois à compter de la notification de ce jugement, dans l'attente de la notification d'une mesure de régularisation des vices affectant la légalité du permis de construire délivré le 14 décembre 2021, tirés de la méconnaissance des articles L. 425-6 et L. 423-1 du code de l'urbanisme, de l'incomplétude du dossier de permis de construire en ce qui concerne l'absence de mention des arbres supprimés sur le plan de masse existant et de la méconnaissance des articles UH 2, UH 8, UH 10 et UF 11 du règlement du plan local d'urbanisme de Fontainebleau.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

3. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : « Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé ».

4. Aucune mesure de régularisation n'a été produite auprès du tribunal dans le délai de neuf mois suivant la notification à la commune de Fontainebleau et à la société pétitionnaire du jugement avant dire droit du 30 mai 2025, ni même à la date du présent jugement. Dans ces conditions, les vices relevés dans le jugement avant dire droit, tirés de la méconnaissance des articles L. 425-6 et L. 423-1 du code de l'urbanisme, de l'incomplétude du dossier de permis de construire en ce qui concerne l'absence de mention des arbres supprimés sur le plan de masse existant et de la méconnaissance des articles UH 2, UH 8, UH 10 et UF 11 du règlement du plan local d'urbanisme de Fontainebleau, n'ont pas été régularisés.

5. Il résulte de ce qui précède que le Comité de défense, d'action et de sauvegarde d'Avon est fondé à demander l'annulation de l'arrêté du 14 décembre 2021 du maire de Fontainebleau et de la décision du 4 avril 2022 de rejet de son recours gracieux formé contre cet arrêté.

Sur les frais liés au litige :

6. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge du Comité de défense, d'action et de sauvegarde d'Avon, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, les sommes que la commune de Fontainebleau et la SCCV Fontainebleau Subsistances demandent au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge solidaire de la commune de Fontainebleau et de la SCCV Fontainebleau Subsistances le versement d'une somme globale de 2 000 euros au Comité de défense, d'action et de sauvegarde d'Avon au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du 14 décembre 2021 du maire de Fontainebleau et la décision du 4 avril 2022 rejetant le recours gracieux formé par le Comité de défense, d'action et de sauvegarde d'Avon sont annulés.

Article 2 : La commune de Fontainebleau et la SCCV Fontainebleau Subsistances verseront, solidairement, une somme globale de 2 000 euros au Comité de défense, d'action et de sauvegarde d'Avon au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de Fontainebleau et par la SCCV Fontainebleau Subsistances sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à l'association Comité de défense, d'action et de sauvegarde d'Avon, à la commune de Fontainebleau et à la société SCCV Fontainebleau Subsistances.

Délibéré après l'audience du 22 mai 2026, à laquelle siégeaient :

Mme Mullié, présidente,
Mme Flandre Olivier, conseillère,
Mme Giesbert, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 12 juin 2026.

La rapporteure,

La présidente,

V. GIESBERT

N. MULLIE

La greffière,

V. GUILLEMARD

La République mande et ordonne au préfet de Seine-et-Marne en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
La greffière