

PROJET SIMPLIFIE D'ACQUISITION PUBLIQUE

Bien en état d'abandon manifeste
Parcelle Section AD n° 292
sise 3 rue Roberte Boucher 77130 Montereau-Fault-Yonne

Consultation du public du 17 février au 19 mars 2025



Préambule

Conformément aux articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est possible de mettre fin à une situation d'abandon d'un immeuble bâti ou non bâti, sans occupant et manifestement plus entretenu et en cas d'inaction de son propriétaire, d'acquérir la propriété, au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée.

Le dossier ici constitué présente le projet simplifié d'acquisition publique du bien en état d'abandon manifeste comprenant un ensemble bâtiment de type industriel à usage d'activités économiques complètement vandalisé et éventré, encombré de déchets ainsi qu'un terrain attenant à usage de stationnement et d'espaces verts non entretenus, encombrés de déchets en grand nombre et de carcasses de véhicules incendiés.

Ce dossier comporte les pièces suivantes :

- Une notice explicative du projet,
 - Une évaluation sommaire des dépenses
 - Un relevé du bien et plan parcellaire
 - Une table des annexes
-

NOTICE EXPLICATIVE

Contexte :

La ville de Montereau-Fault-Yonne est située dans le département de la Seine et Marne, à 80 kms au sud-est de Paris et compte environ 22 000 habitants. Elle est la 14^{ème} ville la plus peuplée de Seine et Marne.

Elle se trouve à la confluence de l'Yonne et de la Seine et est constituée de trois parties :

- La ville haute qui constitue la partie nord de la ville composée de plusieurs lotissements disséminés de part et d'autre du quartier de Surville et du Parc d'entreprises des Ormeaux situé au nord-ouest dudit quartier,
- La ville basse qui comprend le centre-ville, le quartier de la gare et le parc des Noues au centre,
- Le Parc d'Entreprises du Confluent situé à la confluence des fleuves Seine et Yonne et qui regroupe le principal pôle industriel et économique de la commune.

La commune est desservie par la gare de Montereau située sur la ligne Paris-Montereau-Laroche-Migennes, le réseau de bus Francilitté Pays de Montereau, les routes départementales 605 en direction de Melun et 606 vers Fontainebleau et Paris, ainsi que 2 échangeurs de l'autoroute A5 situés l'un sur la commune de Forges au nord et l'autre sur la commune de Marolles/Seine au sud. La ligne à grande vitesse Paris - Sud-Est longe le territoire communal sur sa frange Est.

Le port fluvial de Montereau-Fault-Yonne est un port industriel de 33 ha situé au cœur du parc d'entreprises du Confluent.

La ZAC du Parc d'entreprises des Ormeaux est une Zone Franche Urbaine située dans le secteur Nord de Montereau-Fault-Yonne, limitrophe du quartier de Surville.

Ce secteur situé en entrée de ville a fait l'objet d'une attention particulière en matière d'intégration urbaine, architecturale et paysagère des nouvelles constructions autorisées (art L111-1.4 du Code de l'Urbanisme) au moment de son aménagement.

* *

*

Situation de la parcelle section AD n° 292 :

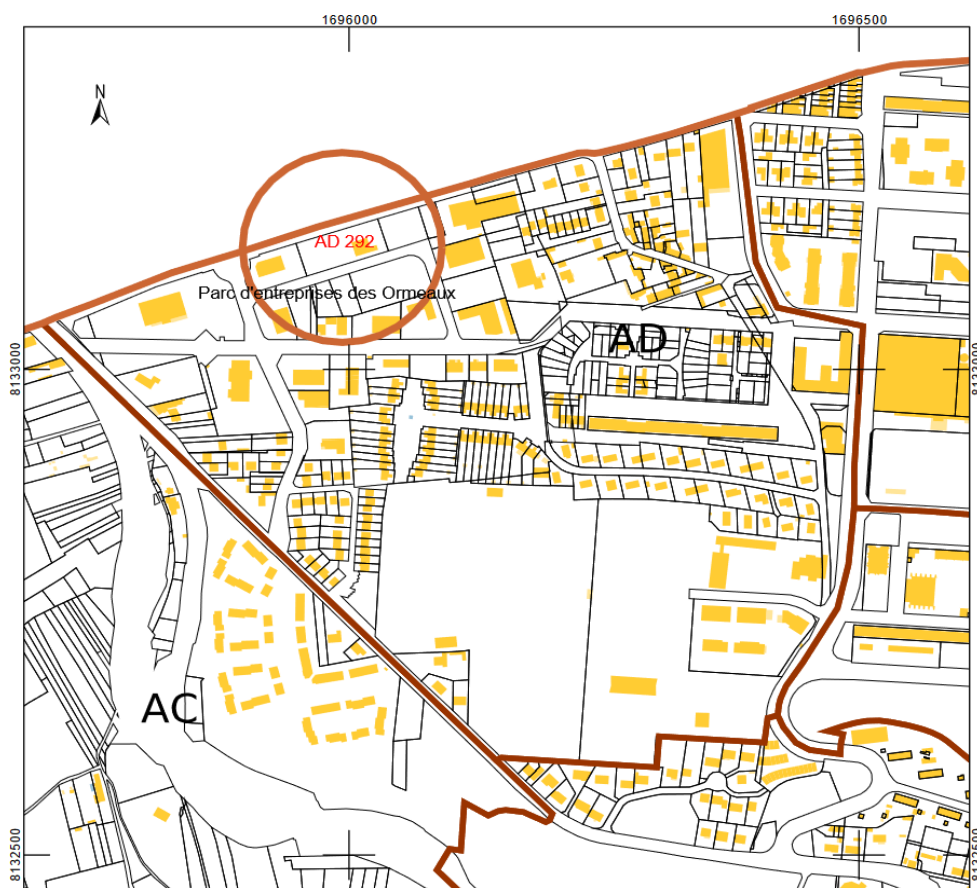
La parcelle cadastrée section AD n°292 d'une contenance de 3.000 m² est implantée au cœur de la ZAC du Parc d'Entreprises des Ormeaux, 3 rue Roberte Boucher à Montereau-Fault-Yonne 77130 (voir annexe 1 : extrait cadastral + état parcellaire).

La parcelle est mitoyenne d'entreprises existantes et sa partie arrière est directement visible depuis la route départementale 67 qui longe le parc d'entreprises.

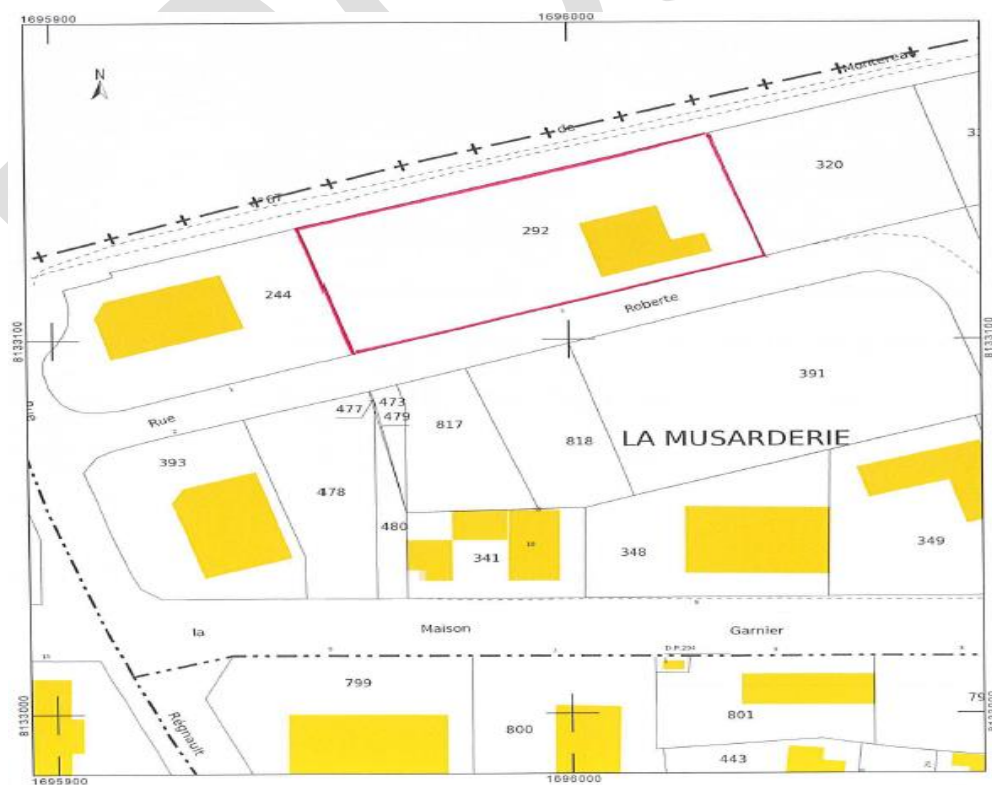
Elle s'établit comme suit :

Plan de situation





Localisation de la parcelle sur le cadastre (parcelle AD 292) :







La surface du bâtiment est de 340 m² (RDC : 16,4 m x 14,96 m x 0,95 = 233 m², mezzanine : 16,4 m x 4,9 m x 0,95 = 76 m², extension à l'arrière du bâtiment = 31 m² ; total 340 m²).

Le bâtiment ne semble pas abriter d'occupant et le site n'est manifestement pas entretenu depuis plusieurs années.

Les 2 portails d'accès au terrain depuis la rue Roberte Boucher ne sont plus présents. La commune a fait poser des blocs bétons devant les accès pour éviter l'entrée des véhicules au site. Toutefois, l'accès de personnes est possible en l'absence des portails. La clôture sur rue a été découpée à la hauteur du bâtiment.

Le bâtiment industriel (RDC + 1 étage) est complètement vandalisé et éventré, fenêtres et portes cassées, isolation intérieure et bardage extérieur arrachés en partie.

Le bâtiment est totalement encombré de déchets selon le rapport de la DRIEAT en date du 16 août 2022. Le rapport mentionne un stockage de pneus usagés à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment.

Les rapports de la Police Municipale en date des 13 septembre 2024 et 18 janvier 2025 confirment la situation.





Le terrain attenant au bâtiment concerné est pollué et sert de décharge. La présence de plusieurs carcasses de véhicules brûlés ainsi que d'importantes taches sombres a été constatée sur l'espace de stationnement.



Les espaces verts ne sont également pas entretenus : végétation envahissante non taillée, présence de déchets plastiques disséminés sur le terrain.

D'importants stockages de déchets, encombrants divers et gravats de chantier sont présents au droit des 2 entrées non closes, à l'intérieur de la parcelle et débordant également largement sur le domaine public.



Des traces de squat ont également été observées : matelas posé devant la porte donnant sur l'extérieur, conduit de chauffage percé dans le bardage, jeux d'enfants cassés, présence de toilettes extérieures.

Cet immeuble n'est plus occupé à titre d'activités depuis plusieurs années. La taxe foncière établie au nom de la Sarl LAKIS n'est plus réglée depuis au moins l'année 2018.

Contexte réglementaire de la procédure relative aux biens en état d'abandon manifeste :

La procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste est régie par les articles L.2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Cette procédure vise à la réalisation de travaux ayant pour objet de faire cesser l'état d'abandon manifeste d'un bien, sous risque pour le propriétaire de voir exproprier son bien en vue « *soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement* » (article L.2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales régissant cette procédure sont les suivantes :

TEXTES REGLEMENTAIRES

Code Général des Collectivités Territoriales

Partie législative

DEUXIEME PARTIE : LA COMMUNE (Articles L.2111-1 à L2581-1)

LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX (Articles L 2211-1 à L2254-1)

TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE (Articles L.2241-1 à L.2243-4)

Article L 2243-1 : « Lorsque dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste. »

Article L2243-1-1 : « Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constatée dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure prévue aux articles L2243-2, à L2243-4 est applicable. »

Article L2243-2 : « Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Le procès-verbal provisoire, d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité cette notification reproduit intégralement les termes des articles L2243-1 à L2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaire de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie. »

Article L2243-3 : « A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un établissement public de coopération intercommunale ou de tout autre organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L300-4 du code de l'urbanisme, en vue de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, ou de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie, si pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise, si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle avaient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien. »

Article L2243-4 : « L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées dans la délibération du conseil municipal.

Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département.

Par dérogation aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public par arrêté :

- 1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième et troisième alinéas et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;*
- 2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés.*
- 3° Indique le bénéficiaire au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;*
- 4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;*
- 5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement, ou, en cas d'obstacle au paiement après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date ne peut être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.*

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs de département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L122-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Situation juridique :

La SCI des Ormeaux, (devenue SCI DU PARC DES ORMEAUX à compter du 20 septembre 2002), bailleur à construction, a fait l'objet d'une radiation d'office du registre du commerce.

Monsieur Vassilios PAPADOPOULOS, gérant de la SCI du Parc des Ormeaux et de la SARL LAKIS, est décédé en 2013. Aucun renseignement n'a pu être fourni concernant une éventuelle acceptation de la succession par ses éventuels ayants droits. Seules les coordonnées de Madame Drossoula Papadopoulos ont pu être trouvées et les courriers et notifications lui ont été adressés.

La SARL LAKIS, preneur à construction, dont l'activité était le négoce de véhicules automobiles a été placée en liquidation judiciaire le 21 octobre 2008, par décision du Tribunal de commerce de Melun. La SELARL Archibald représentée par Maître Virginie Laure a été nommée liquidatrice par décision du Tribunal de commerce de Melun.

La SARL LAKIS a fait l'objet d'une radiation d'office le 3 juin 2024 suite à la clôture de la liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif.

Conditions d'occupation : Libre

Chronologie de la procédure engagée :

Depuis plusieurs années, en réaction à de nombreuses plaintes de riverains, la commune de Montereau-Fault-Yonne a multiplié les démarches. Plusieurs courriers de mise en demeure ont été adressés aux associés de la SCI et ayants droits de Monsieur Papadopoulos, notamment les 24 juin 2019, 29 mai et 10 septembre 2020, 25 janvier 2021, ainsi qu'au liquidateur de la Sarl LAKIS le 10 janvier 2022. Ces mises en demeure ont été adressées pour faire cesser la dégradation de ce bien et afin qu'il soit enjoint aux propriétaires de sécuriser le bien en mettant un terme à son occupation sans droit ni titre, en nettoyant le terrain des dépôts sauvages et en le dépolluant.

Ces démarches sont restées vaines et seule la présente procédure est à même de faire évoluer cette situation.

Ainsi, un procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste a été dressé le 6 juin 2024, concernant l'immeuble situé 3 rue Roberte Boucher -77 130 Montereau-Fault-Yonne parcelle AD 292 précisant à la SCI du Parc des Ormeaux (bailleur à construction) et à la SARL LAKIS (preneur à construction) que si à l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications, le propriétaire n'a pas mis fin à l'état d'abandon manifeste ou ne s'est pas engagé par convention, à effectuer des travaux propres à y mettre fin, le Maire constatera par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle (voir annexe 2).

Les significations de pièces (procès-verbal provisoire d'abandon manifeste et ses pièces annexes) ont été effectuées par Maître Séverine CHABANNES Commissaire de Justice associée à Montereau-Fault-Yonne auprès de la SELARL ARCHIBALD en qualité de mandataire-liquidateur de la SARL LAKIS en date du 14 juin 2024, la SAS ROCH et ROLLAT-ROCH notaires, successeurs de Maître Patrick TABET (pour le compte du Crédit Industriel et Commercial) en date du 14 juin 2024, Madame Drossoula PAPADOPOULOS en date du 31 octobre 2024.

Le procès-verbal de recherches infructueuses auprès de la SCI des Ormeaux (article 659 du Code de Procédure Civile) a été établi par Maître Séverine CHABANNES Commissaire de Justice associée à Montereau-Fault-Yonne en date du 23 septembre 2024.

Il a été affiché en mairie du lundi 17 juin 2024 au mardi 17 septembre 2024 inclus et sur place au droit des deux accès à la parcelle, le lundi 17 juin 2024. Un certificat d'affichage en date du 18 septembre 2024 a attesté de l'accomplissement de cette formalité.

Le procès-verbal a également été tenu à la disposition du public à compter du 17 juin 2024 et a fait l'objet d'une insertion dans la presse : LA REPUBLIQUE DE SEINE-ET-MARNE du lundi 24 juin 2024 et LE PARISIEN EDITION 77 du mardi 25 juin 2024.

Un procès-verbal de constat du 17 juin 2024, du 18 juillet 2024 et du 19 août 2024 établi par Maître Séverine CHABANNES Commissaire de Justice associée à Montereau-Fault-Yonne, a constaté l'affichage régulier dudit procès-verbal d'abandon manifeste au droit de l'ensemble immobilier concerné.

Faute de réaction des propriétaires, **un procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste a été dressé le 20 janvier 2025** (voir annexe 3).

Le procès-verbal définitif d'abandon manifeste a été notifié par huissier avant le 24 janvier 2025 et est tenu à la disposition du public.

Le conseil municipal réuni le 27 janvier 2025 a déclaré la parcelle concernée cadastrée section AD n°292 située 3 rue Roberte BOUCHER à Montereau-Fault-Yonne en état d'abandon manifeste et décidé d'en poursuivre l'expropriation au bénéfice de la commune de Montereau-Fault-Yonne en vue d'un objet d'intérêt collectif permettant d'assurer le maintien de l'ordre public, le renforcement de l'activité économique du territoire et l'attractivité de la ville (voir annexe 4).

Présentation du projet :

Le projet simplifié d'acquisition publique de l'immeuble a pour objectif de mettre fin aux désordres constatés par la cession à un tiers et dans le respect du règlement de zonage du PLU ainsi que le déblaiement des terrains attenants au local industriel et la dépollution, par la conservation ou la démolition du bâtiment industriel, la restauration ou la reconstruction d'un bâtiment destiné à une activité économique dans le respect des dispositions d'urbanisme en vigueur et du Cahier des Charges de Cession des Terrains de la ZAC joint (annexe 6).

L'acquisition de l'immeuble par la commune aux fins de revente à un tiers ayant une activité artisanale, industrielle ou commerciale permettra de renforcer et développer le tissu économique de la ZAC réservée à l'accueil d'équipements, activités économiques, artisanale, industrielle et commerciale et ainsi de conforter l'activité économique du territoire. Elle aura pour effet de mettre fin à une verue urbaine et de valoriser cette parcelle située à l'entrée de la ZAC renforçant ainsi l'attractivité de l'entrée de ville, aujourd'hui dégradée, par la requalification et la restauration du bâtiment et de son environnement laissé à l'abandon.

En conséquence, la commune a décidé d'acquérir le bien par voie d'expropriation et de le revendre à un tiers de gré à gré conformément aux dispositions de l'article L.411-1 3° du Code de l'expropriation afin qu'il remplisse l'objectif ci-dessous dans le respect du Cahier des Charges de Cession de la ZAC.

Ce projet s'inscrit dans l'objectif de participer au développement économique de la ZAC et à la réhabilitation de cet espace privé dans un but d'harmonisation paysagère du secteur.

Evaluation sommaire du coût :

Par courrier du 27 février 2024, la Direction Départementale des Finances Publiques a estimé la valeur du bien à 80 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10% (hors coûts de dépollution et remise en état à la charge de l'acquéreur à qui sera cédé ce foncier par la commune (voir annexe 5).

INVENTAIRE DES ANNEXES

Annexe 1 : Extrait cadastral et état parcellaire

Annexe 2 : Procès-verbal provisoire du 6 juin 2024

Annexe 3 : Procès-verbal définitif du 20 janvier 2024

Annexe 4 : Délibération du Conseil municipal en date du 27 janvier 2025

Annexe 5 : Evaluation de la valeur vénale de France Domaine

Annexe 6 : Cahier des charges de Cession des Terrains

PROJET