



EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 13/02/2025
Reçu en préfecture le 13/02/2025
Publié le
ID : 077-217703057-20250127-D_10_2025-DE



JH/OL
OBJET
Procédure d'abandon
manifeste du tènement
foncier 2 rue Roberte
Boucher et procédure
d'acquisition publique
simplifiée
(expropriation) suite à la
constatation de l'état
d'abandon manifeste

N° D_10_2025 (Service Urbanisme)
L'an deux mil vingt-cinq, le 27 janvier à 19 heures 00, les membres composant le Conseil Municipal de Montereau se sont réunis en Mairie de Montereau sur la convocation en date du 20 Janvier deux mil vingt-cinq et sous la présidence de Monsieur James CHERON, Maire.

Présents : M. CHERON, Maire, M. DERVILLEZ, Mme BOURGEAIS EL ABIDI, M. ASFAUX, Mme CHOISY, M. REGUIG, Mme MAIROT, Mme IVAKHOFF, M. BELEK, M. ESPARRAGA, Adjoint au Maire, M. DOURET, Mme GAGÉ, Mme IN, Mme LACHEMI, M. LEMOINE, M. MALONGA M. MEBARKI, Mme MEUNIER, M. MONIER, Mme SONI MAZOUZI, M. POUVESLE, M. ALBOUY, M. ANKAOUA, Mme DA FONSECA, M. DEYDIER, M. JEGO, Mme PINTO JANEIRO, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme CORNEILLAN représentée par M. DERVILLEZ, M. STUTZ représenté par M. ASFAUX, Mme ADANUR représentée par M. BELEK, Mme CAMACHO représentée par M ESPERRAGA, Mme ZAIDI representee par M. JEGO, M. LOMBARD représenté par M. CHERON,

Absents : Mme SAINTE ROSE, M. FELLAH

Secrétaire de séance : M. REGUIG

DATE
D’AFFICHAGE

30 janvier 2025

NOMBRE DE
CONSEILLERS :

en exercice 35

présents 27

votants 33

La SCI du Parc des Ormeaux est propriétaire d’une parcelle implantée ZAC des Ormeaux, 3 rue Roberte Boucher à 77130 Montereau-Fault-Yonne, cadastrée section AD n°292 sur laquelle elle avait consenti un bail à construction à la SARL LAKIS immatriculée au RCS de Melun dont le siège social a été fixé à la même adresse.

Le site est constitué d’une parcelle d’environ 3000 m² sur laquelle est implantée un bâtiment de 340 m².

Il est situé en zone UE du PLU de la commune de Montereau-Fault-Yonne, approuvé le 17/12/07, modifié le 15/09/08 et le 09/07/2018, mis en révision le 05/12/2016, mis en compatibilité le 09/07/2018, mis à jour le 08/09/2022 et le 24/01/2023.

La SARL LAKIS dont l’activité était le négoce de véhicules automobiles a été placée en liquidation judiciaire le 21 octobre 2008, la SELARL Archibald représentée par Maître Virginie Laure a été nommée comme liquidatrice. La SARL LAKIS a fait l’objet d’une radiation d’office le 3 juin 2024 à la clôture de la liquidation judiciaire pour insuffisance d’actif.

Monsieur Vassilios Papadopoulos, gérant de la SCI du Parc des Ormeaux et de la SARL LAKIS, est décédé en 2013. Le site a été laissé à l’abandon et a fait l’objet de vandalisme, dépôts sauvages de déchets divers et occupations sans droit ni titre.

Malgré plusieurs courriers de mise en demeure adressés aux associés de la SCI et ayants droits de Monsieur Papadopoulos, aucune intervention pour remédier à l’état d’abandon du site n’a été entreprise.

.../...

Ainsi, le 6 juin 2024, un procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste a été dressé, concernant l'immeuble situé 3 rue Roberte Boucher - 77 130 Montereau-Fault-Yonne parcelle cadastrée section AD n°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.

Une notification a été effectuée à :

- La SCI du Parc des Ormeaux le 23 septembre 2024,
- La SELARL ARCHIBALD (Maître Virginie LAURE) en qualité de liquidatrice de la Sarl LAKIS le 14 juin 2024,
- Madame Droussoula PAPADOPOULOS le 31 octobre 2024
- Maître Alexis Roch, notaire, successeur de Maître Tabet (pour le Crédit industriel et Commercial) le 14 juin 2024,

Aucune réponse n'a été apportée à la Commune et aucun travaux n'a été entrepris sur la parcelle AD 292 afin de mettre fin à l'état d'abandon manifeste constaté.

Dès lors, un procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste a été dressé le 20 janvier 2025

L'ensemble des notifications aura été effectué au plus tard le 24 janvier 2025 et mis à la disposition du public.

L'article L2243-3 du CGCT dispose :

« le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste afin d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'une organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visée à l'article L300-4 du code de l'urbanisme, en vue 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 »

L'expropriation des immeubles et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions fixées par les dispositions précitées.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'engager une procédure d'abandon manifeste, et précise :

Que le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique sera mis à disposition du public en mairie de Montereau-Fault-Yonne, du lundi 17 février 2025 au mercredi 19 mars 2025 inclus, soit 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit, du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 17h00.

Une version numérique du dossier sera également consultable sur le site internet de la mairie.

Le public sera appelé à formuler ses observations sur un registre mis à sa disposition.

Ce dossier comprend :

- Une notice explicative présentant le projet (historique de la procédure et description du projet),
- Une évaluation sommaire de son coût,
- La liste des parcelles à exproprier et l'identité complète des propriétaires
- Un plan parcellaire des terrains.

La présente délibération a pour objet de proposer au Conseil municipal de poursuivre la procédure d'état d'abandon manifeste sur l'ensemble immobilier considéré jusqu'à en obtenir l'expropriation au profit de la commune, et ceci en vue de permettre une revente visant à la réhabilitation dudit ensemble immobilier aux fins d'occupation par une activité artisanale, industrielle ou commerciale conforme à la vocation de la ZAC.

Plus précisément, la parcelle cadastrée section AD n°292, après son acquisition par la commune, sera affectée à un projet de revente à un acquéreur, s'engageant : ***à mettre fin aux désordres constatés, par 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 sous réserve du respect des dispositions d'urbanisme en vigueur et du cahier des charges de la ZAC.***

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 de notre territoire. Elle aura pour effet 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.

VU le procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste du 6 juin 2024 n° A_2024_06_289 visé par la sous-préfecture le 11 juin 2024,

VU l'absence de réaction des propriétaires,

VU le procès-verbal définitif de l'état d'abandon manifeste du 20 janvier 2025,

VU l'avis de la commission des impôts directs en date du 7 mars 2024,

VU les articles L.2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales,

VU l'estimation de ce bien par la Direction départementale des finances publiques, en date du 27 février 2024, évaluant sa valeur vénale à la somme de 80 000 euros assortie d'une marge d'appréciation de 10%,

Considérant que cette parcelle est à l'abandon depuis plusieurs années,

Considérant que cet état présente des risques pour la sécurité publique, du fait de l'absence de sécurisation du site, du bâtiment ouvert et vandalisé, du stockage de pneus usagés, des dépôts sauvages et de la végétation non entretenue

Considérant que l'acquisition de ce bien par la Ville de Montereau-Fault-Yonne permettrait :

- De traiter son état d'abandon et de dégradation, source de nuisances pour les riverains,

.../...

- D'envisager la cession de la parcelle à un tiers ayant une activité artisanale, industrielle ou commerciale afin de reprendre l'exploitation du site et ainsi renforcer l'activité économique de la ZAC et du territoire communal.
- De valoriser l'entrée de la ZAC et renforcer l'attractivité de l'entrée de ville.

VU l'avis favorable de la 4^{ème} commission en date du 23 Janvier 2025

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, DECIDE, à L'UNANIMITE,

- **DE DECLARER** la parcelle cadastrée section AD n° 292 située 3 rue Roberte Boucher 77130 Montereau-Fault-Yonne, appartenant à la SCI du Parc des Ormeaux, anciennement grevée d'un bail à construction au profit de la SARL LAKIS, en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune
- **DE PRECISER** que la parcelle section AD n°292, après son acquisition par la commune, sera affectée à un projet de revente envers un acquéreur, s'engageant à mettre fin aux désordres constatés, par le déblaiement des terrains attenant 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 sous réserve du respect des dispositions d'urbanisme en vigueur.
- **D'APPROUVER** le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique qui sera mis à la disposition du public, en mairie de Montereau-Fault-Yonne, du lundi 17 février 2025 au mercredi 19 mars 2025 inclus, soit 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit, du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 17h00.
 - Une version numérique du dossier sera également consultable sur le site internet de la mairie.
 - Le public sera appelé à formuler ses observations sur un registre mis à sa disposition.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de l'immeuble susvisé dans les conditions prévues par les articles L.2243 et L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales et par le Code de l'expropriation.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant à signer tous documents relatifs à cette opération.



Pour extrait conforme,
Le Maire

James Chéron

James CHÉRON