

**Commune de Meaux**

**Enquête parcellaire simplifiée**

**Du 5 juin au 20 juin 2020**

**PROCÈS-VERBAL D'ENQUETE PARCELLAIRE et AVIS**

## Table des matières

|  |   |
|--|---|
| Procès-verbal enquête parcellaire simplifiée .....     | 3 |
| Objet de l'enquête parcellaire simplifiée .....        | 3 |
| Organisation de l'enquête parcellaire simplifiée ..... | 3 |
| Le dossier.....  | 4 |
| L'état parcellaire.....                                | 4 |
| Observations.....                                      | 5 |
| Conclusions enquête parcellaire simplifiée.....        | 6 |

# Procès-verbal enquête parcellaire simplifiée

## Objet de l'enquête parcellaire simplifiée

La présente enquête parcellaire simplifiée est préalable à la cessibilité d'un immeuble afin de permettre la réalisation du projet « Action cœur de ville – îlot de l'Arbalète » commune de Meaux. Ce projet a été déclaré d'Utilité Publique par arrêté du 23 février 2023.

Une première enquête parcellaire a été réalisé en mars 2022 visant à identifier les propriétaires ainsi que les titulaires de droits des propriétés de l'îlot de l'Arbalète.

Lors de cette première enquête les notifications aux propriétaires de l'immeuble 2 rue de l'Arbalète et du 4 rue du Général Leclerc sis sur la parcelle BS 264 ont été imparfaites. Les notifications aux propriétaires de l'immeuble 2 rue de l'Arbalète et du 4 rue du Général Leclerc n'ayant pas été conforme aux exigences des textes règlementaires.

La commune de Meaux a sollicité auprès du préfet de Seine-et-Marne, l'ouverture d'une enquête parcellaire simplifiée préalable à la cessibilité.

la présente enquête simplifiée a été organisée comme le permet l'article R 131-12 du Code de l'expropriation qui précise que :

*« Lorsque, dans une commune, tous les propriétaires sont connus dès le début de la procédure, le préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4 peut, pour cette commune, dispenser l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie et de la publicité collective prévue à l'article R. 131-5.*

*Dans ce cas, un extrait du plan parcellaire est joint à la notification prévue à l'article R. 131-6 et les personnes intéressées sont invitées à faire connaître directement leurs observations au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête. ».*

## Organisation de l'enquête parcellaire simplifiée

L'enquête parcellaire simplifiée a été organisée dans les conditions prévues par le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête a été prescrite par arrêté préfectoral n°2023/09/BPE/EXP du 14 avril 2023 qui détermine les modalités de l'enquête :

- L'article 1 : les dates et la durée de l'enquête du lundi 05 juin au mardi 20 juin 2023, soit 16 jours consécutifs, soit 16 jours consécutifs.
- L'article 2 : Mme Marie-Françoise Sévrain comme commissaire enquêteur
- L'article 3 : les notifications sont adressées aux propriétaires avant l'ouverture de l'enquête publique par la commune de Meaux. Ceux-ci sont invités à adresser leurs observations par

courrier destiné au commissaire enquêteur. Les notifications n'ayant pas pu atteindre leurs propriétaires sont affichées avant l'ouverture de l'enquête

- L'article 4 : l'expropriant est dispensé de dépôt de dossier en mairie et de publicité collective
- L'article 5 : le commissaire enquêteur dispose de trente jours après la clôture d l'enquête pour remettre son rapport et ses conclusions au préfet de Seine-et-Marne.

Conformément à l'article R 131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique une notification a été effectuée par la commune de Meaux aux propriétaires de chaque lot composant l'immeuble sous pli recommandé avec accusé de réception.

L'enquête a bien eu lieu 05 juin au mardi 20 juin 2023, soit 16 jours consécutifs.

### **Le dossier**

Le dossier se compose de :

- Une note de présentation
- Un plan parcellaire
- Un état parcellaire

### **L'état parcellaire**

L'immeuble sis sur la parcelle BS 264 est divisé en lots numérotés : Lot 1, Lot 4, Lots 11 et 12 (ancien lot 3), Lots 13 et 14 (ancien lot 2)

| n° lot | Surface du lot<br>Source cadastrale<br>en m <sup>2</sup> | Nature           | Propriétaire  |
|--------|--|------------------|---|
| 1      | 100 m <sup>2</sup> +cave                                 | Local commercial | Ville de Meaux  |
| 4      | 47 m <sup>2</sup> ° 2 greniers                           | Logement         | M. Bruno Thepaut  |
| 11     | 26.20 m <sup>2</sup>                                     | Logement         | M. David Sarotar (indivisaire à hauteur de 80%)<br>Mme Magali Sigler (indivisaire à hauteur de 20%) |
| 12     | 29.17 m <sup>2</sup>                                     | Logement         | M. David Sarotar (indivisaire à hauteur de 80%)<br>Mme Magali Sigler (indivisaire à hauteur de 20%) |
| 13     | 28 m <sup>2</sup>  | Logement         | SCI LB représenté par Mrs Sébastien et Sylvain Louis  |
| 14     | 28 m <sup>2</sup>  | Logement         | SCI LB représenté par Mrs Sébastien et Sylvain Louis  |

## Observation

Un seul courrier en date du 12 juin 2023 a été envoyé à la commissaire enquêteur par maître Heusèle, conseil à la fois du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 2 rue de l'Arbalète et du 4 rue du Général Leclerc et des copropriétaires : M David Sarotar et Mme Magali Sigler, de M. Bruno Thepaut et la SCI LB. Ce courrier est annexé au présent procès-verbal.

Dans ce courrier, maître Heusèle note que les parties communes de l'immeuble et le Syndicat des copropriétaires ne sont pas visées dans l'état parcellaire et indique que dans le cas d'une copropriété les parties communes doivent être prises en compte dans l'expropriation.

Fait à Villenoy, le 18 juillet 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MFS', written over a light blue grid background.

Marie-Françoise Sévrain  
Commissaire enquêteur

## Conclusions de l'enquête parcellaire simplifiée

L'immeuble sis 2 rue de l'Arbalète et du 4 rue du Général Leclerc n'a pas été déclaré cessible à la suite d'une première enquête parcellaire.

Une nouvelle enquête a été organisée selon la procédure d'enquête parcellaire simplifiée qui s'est déroulée du lundi 05 juin au mardi 20 juin 2023 selon les modalités de l'arrêté préfectoral n°2023/09/BPE/EXP du 14 avril 2023 la prescrivant.

L'enquête parcellaire simplifiée permet si besoin de compléter la liste des ayants droit de l'immeuble du 2 rue de l'Arbalète et du 4 rue du Général Leclerc en identifiant le Syndicat des copropriétaires.

Un seul courrier m'est parvenue adressé par maître Heusèle, conseil des propriétaires et du syndicat de copropriétaires de l'immeuble sis 2 rue de l'Arbalète et du 4 rue du Général Leclerc.

Les propriétaires ou ayants droit de l'immeuble sis 2 rue de l'Arbalète et du 4 rue du Général Leclerc ont eu la possibilité de me communiquer leurs remarques pendant le temps de l'enquête en les adressant en mairie de Meaux par l'intermédiaire de leur conseil.

Même si le Syndicat n'a pas eu la notification de l'ouverture de l'enquête, il s'est bien fait connaître par l'intermédiaire du courrier de maître Heusèle. Cependant le Syndicat n'est pas le propriétaire des parties communes. Celles-ci sont en indivision entre les propriétaires des différents lots et eux seuls. Ainsi que le prévoit l'article L 221-2 du Code de l'expropriation, l'expropriation d'un lot vaut expropriation de sa quote-part des parties communes. Il n'y a donc pas lieu d'ajouter le Syndicat des copropriétaires comme ayants droit.

Considérant que le projet « Action Cœur de Vile – Ilot de l'Arbalète » a été déclaré d'utilité publique le 23 février 2023 par arrêté du préfet de Seine-et-Marne,

Considérant que l'enquête parcellaire simplifiée s'est déroulée dans le respect de l'arrêté la prescrivant,

Considérant le courrier qui m'a été adressée dans le cadre de l'enquête,

Considérant que les parties communes sont en indivision entre l'ensemble des propriétaires des différents lots

Considérant que l'article L 221-2 prévoit dans le cas de l'expropriation d'un immeuble par lots, la prise en compte de l'indemnisation des parties communes

J'estime qu'il n'y a pas lieu d'ajouter à la liste des ayants droit le Syndicat des copropriétaires et **j'émet un avis favorable à la déclaration de cessibilité de l'immeuble du 2 rue de l'Arbalète et du 4 rue du Général Leclerc au profit de la Ville de Meaux.**

Fait à Villenoy, le 18 juillet 2023



Marie-Françoise Sévrain  
Commissaire enquêteur  
arrêté préfectoral n°2023/09/BPE/EXP

Christine Heusèle

Avocat



Mme Françoise Sévrain  
Commissaire enquêteur  
Mairie de Meaux  
Place de l'Hotel de Ville  
77100 MEAUX

Meaux, le 12 juin 2023

Lettre Recommandée avec AR IA 193 565 6062 5

5 A rue Aristide Briand  
Bâtiment Eridan  
5<sup>e</sup> étage - Appartement 503  
77 100 Meaux

N. réf. : 6583 - SDC du 2, rue de l'Arbalète et 4, rue du Général Leclerc 77100  
MEAUX / Expropriation ilot de l'Arbamète - CRH/mp

**Objet : Enquête parcellaire simplifiée / Dup Ilôt de l'Arbalète /  
parcelle BS numéro 264**

☎ : 09.80.96.66.00

☎ : 07.83.01.09.50

☎ : 09.85.96.66.00

Madame le Commissaire-Enquêteur,

J'interviens pour :

- le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble du **2, rue de l'Arbalète et 4, rue du Général Leclerc** à Meaux, représenté par son syndic bénévole, Monsieur Sébastien Louis,

- Monsieur David Sarotar et Madame Magali Sigler, propriétaires en indivision des lots 11 et 12,

- Monsieur Bruno Thepaut, propriétaire du lot 4,

- la SCI LB, représentée par son gérant en exercice Monsieur Sébastien LOUIS, propriétaire des lots 13 et 14.

Par un arrêté n° 2023/09/DCSE/BPE/EXP du 14 avril 2023, le préfet de Seine-et-Marne a décidé l'ouverture d'une enquête parcellaire simplifiée préalable à la cessibilité de la parcelle cadastrée section BS numéro 264, sur la commune de Meaux (77100).

La parcelle **BS numéro 264** est incluse dans le périmètre du projet « Action Coeur de Ville – Ilot de l'Arbalète » déclaré d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 24 février 2023 ; mais elle a été exclue du périmètre cessible « dans la mesure où le dossier d'enquête parcellaire a été « imparfaitement notifié à ses propriétaires ».

Vous avez été désignée en qualité de commissaire-enquêteur.

Membre d'une association de gestion agréée -  
Règlement par chèque accepté

✉ : heuselechristine@gmail.com

Voici les observations de mes clients :

La parcelle cadastrée section BS numéro 264 est un immeuble soumis au statut de la copropriété.

L'article L. 221-2 du Code de l'expropriation prévoit que :

*« L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble bâti, d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est poursuivie et prononcée lot par lot à l'encontre des copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers concernés ainsi que, lorsqu'elle porte également sur des parties communes en indivision avec d'autres copropriétaires, à l'encontre du syndicat.*

*Lorsque l'expropriation porte uniquement sur des parties communes à l'ensemble des copropriétaires, elle est valablement poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat représentant les copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers.*

*Lorsque l'expropriation est poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat, les dispositions de l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont applicables pour la répartition des indemnités compensatrices. »*

L'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise que : .....

*« Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.*

*La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic, après déduction des sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires. »*

L'expropriation de l'ilôt de l'Arbalète porte nécessairement sur des parties communes puisque l'immeuble dans son entier a vocation à être démoli.

L'expropriation doit donc être poursuivie et prononcée certes lot par lot à l'encontre des copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers concernés, mais également à l'encontre du syndicat des copropriétaires, pour les parties communes.

Sauf erreur de ma part, ni le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 2, rue de l'Arbalète et 4, rue du Général Leclerc à Meaux, ni les parties communes de l'immeuble du 2, rue de l'Arbalète et 4, rue du Général Leclerc à Meaux ne sont visées dans l'état parcellaire.

**Il y a donc lieu de remédier à cette omission** car aux termes de l'article R. 132-2 du Code de l'expropriation :

*« Les propriétés déclarées cessibles sont désignées conformément aux prescriptions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la*

*publicité foncière. L'identité des propriétaires est précisée conformément aux prescriptions du premier alinéa de l'article 5 ou du premier alinéa de l'article 6 de ce décret, sans préjudice des cas exceptionnels mentionnés à l'article 82 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret du 4 janvier 1955. »*

Je vous remercie de bien vouloir insérer dans le registre d'enquête publique les présentes observations, sur lesquelles vous aurez à donner votre avis.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma respectueuse considération.

Christine HEUSELE  
christineheusele@heuseleavocat.fr

