



Direction Générale des Services

Service Urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE

VILLE DU SAINT-ESPRIT

Procédure de bien en état abandon manifeste

Projet simplifié d'acquisition publique

- ❖ *Parcelle A165 sise 9 Rue du Capitaine Pierre-Rose*
- ❖ *Parcelle A219 sise Rue Colonel Delgrès*
- ❖ *Parcelle A241 sise 6 Rue Stalingrad*
- ❖ *Parcelle A91 sise Rue de l'Ebénisterie*

Table des matières

Introduction	3
Contexte et justification	3
Procédure suivie	4
Contexte réglementaire de la procédure relative aux biens en état d'abandon	6
Parcelle A165	9
Parcelle A219	38
Parcelle A241	60
Parcelle A91	80
Conclusion.....	97
Annexes	98

1. Introduction

Le présent dossier concerne un projet d'acquisition publique de 4 parcelles, situées au centre-bourg du Saint-Esprit, à l'issue d'une procédure d'abandon manifeste. Ce projet a pour finalité la requalification des biens abandonnés situés dans le centre-bourg de la commune.

2. Contexte et justification

Le Saint-Esprit se situe au centre sud de la Martinique et présente une superficie de 2 346 hectares. La ville tend à être un pôle structurant à l'échelle du sud de la Martinique.

Seule commune de l'Espace Sud à ne pas posséder de façade maritime, la commune est proche de l'agglomération foyalaise, position qui lui confère des atouts pour une attractivité démographique et résidentielle. Une de ses caractéristiques est de se situer dans les terres, en étant seulement éloignée de 15 minutes des plages.

Son centre-bourg est riche d'un patrimoine typique et original. Sa position de carrefour en a fait une ville prospère et une des rares communes de Martinique à avoir accru sa population entre 2020 et 2022.

Ces dernières décennies la Ville a vu la population s'installer au sein de la campagne habitée, au détriment du centre-bourg, où de nombreux logements vacants subsistent. La reconquête des dents creuses et de cœurs d'îlots dans le bourg en vue de leur réhabilitation est désormais une priorité afin de redynamiser l'attractivité du centre-bourg. Plusieurs biens immobiliers manifestement abandonnés ont été repérés dans le centre-bourg. Ces biens constituent une source de dégradation urbaine, d'insécurité et nuisent à l'image et à l'attractivité de la commune.

La Commune souhaite s'inscrire en tant que ville dynamique, où il fait bon vivre, et respectueuse de l'environnement.

Le 28 mai 2021 l'édilité, a acté son adhésion au programme Petites Villes de Demain, adapté localement, et a rejoint les quelques 1 600 communes lauréates dudit programme.

Grâce à ce dispositif dédié aux communes de moins de 20 000 habitants, la commune souhaite accélérer sa transformation de façon durable et poursuivre ses ambitions, en matière de requalification urbaine notamment, pour redonner à son centre-bourg fragilisé, la vitalité nécessaire à son développement et à son rayonnement, en mobilisant les différents leviers d'action et en impliquant l'ensemble des acteurs en responsabilités.

Ainsi, le programme PVD offre aux communes un cadre d'action en stimulant leur capacité à définir et mettre en œuvre leur projet de territoire, décliné sur un périmètre d'intervention pertinent. Aussi, il simplifie l'accès aux aides de toute nature, et favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques de l'ensemble des parties prenantes du projet local.

La signature de la convention-cadre valant Opération de Revitalisation de Territoire est effective depuis le 28 avril 2023. Conformément aux dispositions affichées dans ladite convention-cadre, le périmètre d'ORT intègre le périmètre du centre-bourg dont font partie les 4 parcelles dont l'expropriation est présentement envisagée (*annexe 1*).

Le centre-bourg de la Ville du Saint-Esprit comporte un grand nombre de logements vacants et terrains nus en état d'abandon. Cette situation résulte souvent de propriétaires décédés sans ouverture de succession sur plusieurs générations, ou de situations d'indivision à l'issue inextricable.

Une action forte de la commune s'est avérée nécessaire afin de remobiliser le foncier existant et obtenir un renouveau urbain du centre-bourg. La ville du Saint-Esprit souhaite encourager la remobilisation de logements vacants pour une remise sur le marché à des coûts modérés.

Les objectifs de la requalification urbaine au centre-bourg du Saint-Esprit sont les suivants :

- Redynamiser le centre-bourg.
- Améliorer le cadre de vie et la qualité de vie des habitants.
- Accroître la production de logements et de logements sociaux.

- Développer des équipements publics et services de proximité.

Le Programme Local de l'Habitat n°2, porté par la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique, a retenu pour la Ville du Saint-Esprit, sur la base d'une population de 10 120 habitants, un objectif global de production de 71 logements par an, dont 27 à prix maîtrisés.

Par ailleurs, au 1er janvier 2021 le taux de logements sociaux sur la Ville s'établissait à 14.3%. En conséquence, 397 logements sociaux supplémentaires auraient été nécessaires pour que la Commune atteigne l'objectif de 25% au titre de la loi SRU.

La libération du foncier en centre-bourg permettrait de densifier le centre-bourg et de contribuer à la satisfaction des besoins en logement par densification plutôt que par étalement urbain.

La Ville du Saint-Esprit a donc mis en œuvre la procédure d'abandon manifeste prévue aux articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT). Un programme partenarial d'accompagnement a été mis en place afin de travailler sur les politiques publiques du logement, de l'habitat et du cadre de vie.

3. Procédure suivie

Un repérage des parcelles bâties et non bâties dépourvues d'occupants à titre habituel et manifestement non entretenues, a été réalisé par le service urbanisme de la Ville.

Objectifs :

- **Susciter la réaction des propriétaires, héritiers ou ayant-droits, en vue d'une réhabilitation des logements et remise sur le marché de logements en centre-bourg ;**
- **Récupérer du foncier pour la réalisation d'opérations de réhabilitation, de construction ou d'aménagement.**

I. Mission d'expertise technique et juridique

Cette mission a été confiée au cabinet CEFAGE, représenté par Monsieur Thierry ZAPHA en sa qualité d'expert foncier, afin d'obtenir le diagnostic des travaux à réaliser pour mettre fin à l'état d'abandon. Le cabinet CEFAGE a également réalisé l'enquête foncière pour l'identification des propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés lorsque nécessaire.

II. Établissement du procès-verbal provisoire d'abandon manifeste pour chaque bien

Ce procès-verbal a été :

- ❖ Affiché pendant trois mois à la mairie et sur des panneaux apposés sur les biens concernés (annexe 2)
- ❖ Notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés
- ❖ Fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

⇒ En vertu des dispositions régissant cette procédure, à compter de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité susvisées, les propriétaires disposent d'un délai de trois mois pour se manifester et réaliser les travaux mettant fin à l'état d'abandon manifeste.

⇒ Afin de temporiser le caractère coercitif de l'action et s'inscrire dans l'accompagnement, le Conseil Municipal s'est prononcé en faveur de l'octroi un délai supplémentaire de 3 mois en sus du délai légal,

avant de donner suite à la procédure, dans sa séance du 21 octobre 2021. La Commune a donc décidé de porter le délai total à **6 mois avant poursuite de la procédure vers la phase d'expropriation.** (annexe 3)

III. Accompagnement des propriétaires vers la réhabilitation et/ou remise sur le marché

La démarche a été incitative et s'est inscrite dans un cadre d'accompagnement. Les propriétaires ou ayants-droit s'étant manifestés à ce stade ont été sensibilisés et accompagnés par la mobilisation de plusieurs acteurs.

- ⇒ Sensibilisation sur la nécessité de remettre en état les biens et incitation à la location à coût modéré ou à la vente.
- ⇒ Accompagnement avec les partenaires sollicités au lancement de la procédure :
 - Le CAUE, la DRAC, pour l'aspect architectural et la préservation patrimoniale dont il faudra tenir compte dans le cadre de la réhabilitation des immeubles.
 - Les opérateurs sociaux : certains biens susceptibles de faire l'objet de réhabilitation subventionnée pour remise sur le marché locatif social avec appui du CCAS pour le montage des dossiers ;
 - CAF, Action logement pour le financement des travaux ;
 - ADIL, GIP, Chambre des notaires pour aide à la sortie de l'indivision.

Dans le cadre de la procédure :

- Un forum de l'habitat a été organisé par la Ville le samedi 11 février 2023 (annexe 4), prioritairement à destination des personnes concernées par la procédure d'abandon manifeste, avec les partenaires institutionnels suivants : CAF, CAESM, Chambre des Notaires, GIP Titrement, Ordre des Géomètres-Experts, ADIL, Action Logement, DEAL, opérateurs sociaux.
- Une permanence a été tenue dans les locaux de la Ville par l'ADIL, le 20 décembre 2023, spécifiquement pour les propriétaires ou ayant-droits identifiés et concernés par la procédure, pour une aide à la sortie de l'indivision.

IV. Poursuite de la procédure en fonction de la réaction du propriétaire :

- ⇒ Sollicitation d'un délai supplémentaire pour réalisation des travaux : Pour plusieurs des biens concernés par cette procédure d'abandon manifeste, la Ville a octroyé un délai supplémentaire d'un an pour la réalisation des travaux, par convention signée entre le Maire et les propriétaires, héritiers ou ayant-droits.
- ⇒ Pas de réaction ni de manifestation d'intérêt : Passage en conseil municipal afin de valider la poursuite de la procédure en phase expropriation, pour constitution de réserves foncières en vue de la réalisation ultérieure d'opérations de construction ou d'aménagement.

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

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

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

➤ Partie législative (Articles L1111-1 à L7331-3)

DEUXIÈME PARTIE : LA COMMUNE (Articles L2111-1 à L2581-1)

LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX (Articles L2211-1 à L2255-1)

TITRE IV : BIENS DE LA COMMUNE (Articles L2241-1 à L2243-4)

CHAPITRE III : Déclaration de parcelle en état d'abandon (Articles L2243-1 à L2243-4)

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 L. 2243-1-1 : *Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure prévue aux articles L. 2243-2 à L. 2243-4 est applicable.*

Article L. 2243-2 : *Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été 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 L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires 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 L. 2243-3: *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 L. 2243-2, 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 L. 300-4 du code de l'urbanisme, 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, 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 auraient 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 L. 2243-4: *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 par 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 ou 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 doit 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 du 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 L. 222-2 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.

Parcelle A165

Désignation et propriétaire des immeubles à exproprier

Situation de la parcelle section A n°165

La parcelle cadastrée section A n°165, d'une contenance de 185 m², se situe au 9 Rue du Capitaine Pierre-Rose.

La rue Capitaine Pierre-Rose est la rue commerçante du centre-bourg du Saint-Esprit, on y trouve également un grand nombre de professionnels du domaine médical et paramédical.

Propriétaire de la parcelle section A n°165

Selon le relevé de propriété de la dernière version en vigueur du cadastre, le bien appartient à :

- JERIER Adèle Dite Angélique née le 10/01/1888 à 972 SAINT ESPRIT, domiciliée à TIVOLI 97200 FORT DE FRANCE.
- BRIAND Berthille née le 05/11/1902, domiciliée RUE CAPITAIN PIERRE ROSE 97270 SAINT ESPRIT.

Selon l'état hypothécaire obtenu après recherches auprès du service de la publicité foncière et de l'enregistrement :

- Une notoriété acquisitive a été enregistrée en date du 18/06/2009
- Une attestation après décès a été enregistrée en date du 24/03/2011, établissant la propriété au nom de Monsieur ou Madame BERMIRON né(e) le 05/03/1953 et Monsieur ou Madame GERIER né(e) le 22/10/1952.

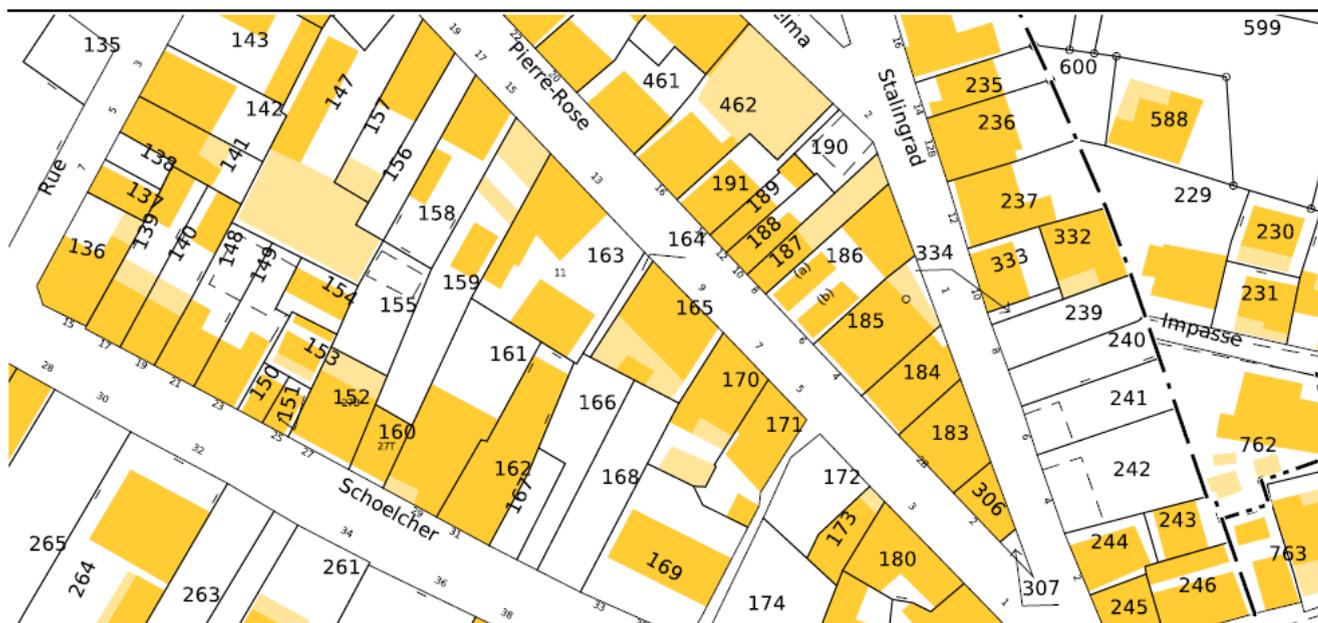
Descriptif du bien visé par le présent dossier

Le bien objet du présent dossier est une maison R+1 d'architecture traditionnelle et d'une superficie de 136m², d'après la surface déclarée aux services fiscaux.

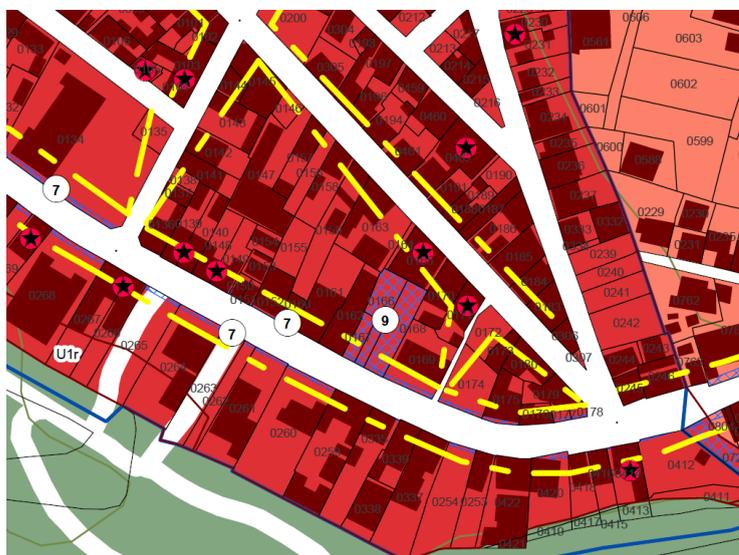
Le bien est situé dans le bourg du Saint-Esprit, en bordure de voirie, proche de toutes commodités. Il est également situé dans le périmètre de protection des monuments historiques en raison du classement de l'hôtel de Ville, du marché et de l'église.

Le bien est vacant depuis plusieurs années et en état d'abandon manifeste.

Localisation de la parcelle



Situation de la parcelle section A n°165 au Plan Local d'Urbanisme



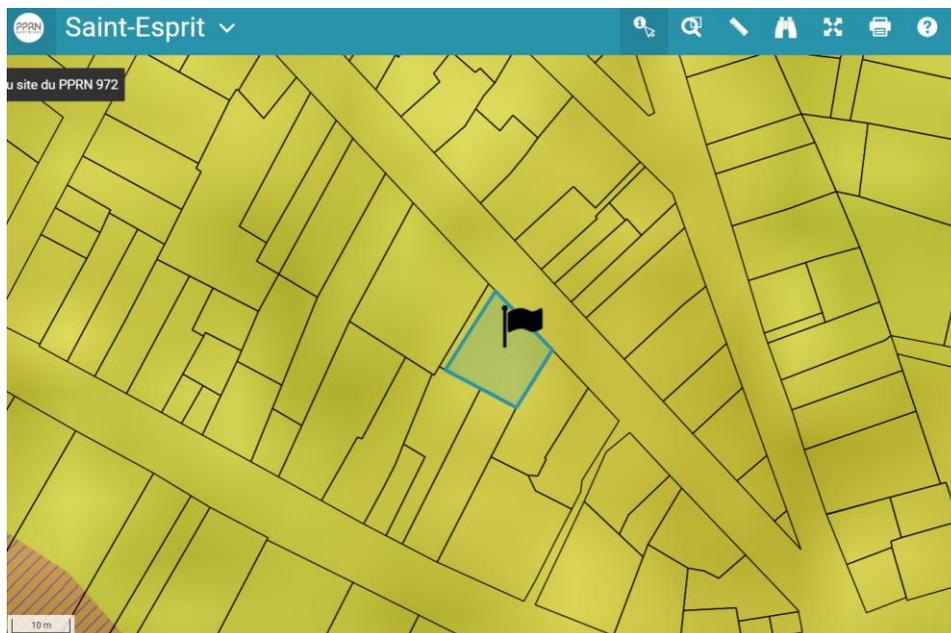
La parcelle se situe dans la zone U1. Cette zone correspond au centre-bourg de la ville du Saint-Esprit dont les limites principales sont les rues Gueydon, Schoelcher, Cassien Sainte-Claire, Stalingrad et des Hibiscus. Coeur commercial de la ville, le bâti y est dense, composé d'habitat, de commerces et de services. Il comporte une dimension patrimoniale et architecturale à préserver et mettre en valeur.

Le bien est un **bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme**.

Selon l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Situation de la parcelle section A n°165 Plan de Prévention des Risques Naturels

La parcelle se situe dans la zone jaune (aléa faible à nul mouvement de terrain) de la carte règlementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur.



Photographies :





Chronologie de la procédure engagée

La procédure a été engagée par le Maire sur la parcelle sise 9 Rue du Capitaine Pierre-Rose, 97270 SAINT-ESPRIT, figurant au cadastre sous le n°165 de la section A.

1. Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste n°007/2022 a été dressé le 13 décembre 2022.

Les recherches menées et les états hypothécaires n'ont pas permis d'identifier les prénoms des nouveaux propriétaires suite à la dévolution successorale enregistrée par formalité n°9724P312011P1711.

Aussi, conformément aux dispositions de l'article 2243-2 du CGCT, il a été notifié en mairie du Saint-Esprit le 23 janvier 2023 à Monsieur ou Madame BERMIRON et Monsieur ou Madame GERIER au titre de la succession GERIER Adèle et JERIER Berthide.

Ce procès-verbal a fait l'objet des mesures de publicité susmentionnées et d'une notification adressée aux propriétaires de la parcelle en cause, conformément aux dispositions des articles L.2243-2 et L.2243-4 du CGCT.

Les délais prévus par les dispositions réglementaires susvisées, rallongés d'un délai de trois supplémentaires à l'initiative de la municipalité, impartis aux propriétaires de la parcelle concernée pour réaliser les travaux nécessaires et faire cesser l'état d'abandon sont écoulés, sans qu'il ait été mis fin à l'état d'abandon de la parcelle en cause.

Des travaux ont cependant été entrepris afin d'enlever uniquement les planches du balcon qui pouvaient potentiellement porter atteinte à la sécurité publique, sans aucune manifestation auprès de la municipalité.

Aucune convention entre la commune et les propriétaires n'a été sollicitée dans le cadre de cette procédure.

Il a été affiché :

- Sur les panneaux légaux d'affichage de la Mairie du Saint-Esprit du 23/01/2023 au 31/07/2023, avec le courrier de notification aux propriétaires, titulaires de droits réels et personnes intéressées à la succession de Mesdames GERIER Adèle et JERIER Berthide
- Sur la façade de la maison concernée depuis le 26/01/2023

Il a fait l'objet d'une insertion dans la presse locale :

- Le 25/01/2023 dans France-Antilles
- Le 25/01/2023 dans Antilla

La dernière formalité ayant été accomplie le 26/01/2023, le délai de trois mois pour mettre fin à l'état d'abandon s'achevait le 26/04/2023. Le délai de 3 mois supplémentaire accordé d'office par la municipalité est donc arrivé à son terme le 26/07/2023.

2. Le procès-verbal définitif d'abandon manifeste n°002/2024 a été dressé le 19 février 2024.

Les délais prévus par les dispositions réglementaires susvisées, rallongés d'un délai de trois supplémentaires à l'initiative de la municipalité, impartis aux propriétaires de la parcelle concernée pour réaliser les travaux nécessaires et faire cesser l'état d'abandon se sont écoulés, sans qu'il ait été mis fin à l'état d'abandon de la parcelle en cause.

Des travaux ont cependant été entrepris afin d'enlever uniquement les planches du balcon qui pouvaient potentiellement porter atteinte à la sécurité publique, sans aucune manifestation auprès de la municipalité.

Aucune convention entre la commune et les propriétaires n'a été sollicitée dans le cadre de cette procédure.

En conséquence le procès-verbal définitif d'abandon manifeste n°002/2024 a été établi le 19 février 2024. Ce procès-verbal définitif établi par Monsieur le Maire a constaté définitivement l'état d'abandon de ladite parcelle, en ce qu'aucune intervention destinée à faire cesser l'état d'abandon n'a été mise en œuvre et qu'aucune convention de prolongation n'a été sollicitée par les propriétaires ou ayants-droits. Il a été tenu à la disposition du public au service urbanisme de la Commune du Saint-Esprit.

3. Décision du Conseil municipal réuni le 11 avril 2024 concernant la procédure d'abandon manifeste.

Le Conseil municipal réuni le 11 avril 2024 a déclaré la parcelle concernée section A n°165 sise 9 Rue Capitaine Pierre-Rose en état d'abandon manifeste et décidé d'en poursuivre l'expropriation au bénéfice de la commune en vue de la création de réserves foncières permettant la réalisation d'opérations de construction ou de réhabilitation aux fins d'habitat, ou tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement. (*annexe 5*)

Démonstration de l'intérêt général du projet

La Commune du Saint-Esprit souhaite mettre en œuvre l'expropriation pour cause d'utilité publique, pour la constitution de réserves foncières en vue de la mise en œuvre de son projet d'Office Communal du Logement, à des fins d'habitat ou de mixité fonctionnelle compte-tenu de l'existence passée d'un commerce de proximité dans cet immeuble.

La Commune souhaite acquérir des logements vacants et dégradés en vue de leur réhabilitation, afin de constituer un parc de logements dont elle délèguera la gestion pour remise sur le marché. Les logements seront réhabilités par des maîtres d'œuvre soigneusement choisis, qui auront l'obligation d'intégrer à l'opération des chantiers d'insertion et des chantiers école afin que la transmission des techniques du bâtiment et des savoirs autour de la préservation du patrimoine bâti puisse être un point d'orgue de ce projet.

Compte-tenu de l'aspect patrimonial fort présenté par ce bâti, protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la Commune sollicitera le groupement ARCAVS en vue de sa réhabilitation ou démolition/reconstruction afin de créer un petit collectif de 2 à 4 logements. La dimension architecturale et patrimoniale du bâtiment sera respectée dans le projet de réhabilitation, avec une association étroite de l'Architecte des Bâtiments de France.

La Commune souhaite densifier le parc de logements en centre-bourg à travers des petites opérations s'intégrant dans le tissu urbain. Une telle opération sera un modèle vitrine, dont l'ambition est d'être un élément déclencheur pour la reproduction du modèle par les opérateurs sociaux ou les porteurs de projet privés.

Impact sur la communauté :

Impact positif d'ordre social :

La réhabilitation de cet immeuble permettra de répondre à la demande croissante de logements abordables et d'améliorer les conditions de vie des habitants en luttant contre l'habitat indigne

Impact positif d'ordre économique :

La remise sur le marché de logements et d'un local commercial aura un impact positif sur le dynamisme économique du centre-bourg de la Commune.

Impact positif d'ordre environnemental :

La réhabilitation de cet immeuble permettra de requalifier un immeuble vétuste, dont la structure extérieure comporte des matériaux présentant un danger pour la santé. Par ailleurs l'élimination de bâtis vétustes et abandonnés aura également un impact positif sur la présence de nuisibles (rongeurs, chauves-souris, etc...) en centre-bourg.

Evaluation sommaire du coût

Par courrier du 28/09/2023, la Direction départementale des finances publiques a estimé la valeur vénale de ce bien à 54 400 € ainsi que 6440€ au titre de l'indemnité de emploi ; soit une valeur totale de 60 840€

La présence de plaques de bardage en fibrociment sur deux des façades extérieures de la bâtisse a pu être constatée. La commune a sollicité, auprès de l'entreprise A.G.H.T spécialisée en travaux de désamiantage, un chiffrage pour les travaux de désamiantage à entreprendre sur les deux pignons concernés de la bâtisse.

Cette estimation s'élève à un budget compris **entre 55 000 et 65 000€ hors taxes**.

La bâtisse étant close et inaccessible sans porter atteinte au droit de la propriété, il n'est à ce jour pas possible d'avoir de réelles certitudes sur la présence ou non d'amiante à l'intérieur de la maison. Ce chiffrage devra donc être complété après un diagnostic avant travaux réalisé après expropriation sur l'intérieur et l'extérieur de la maison.

Aussi, la commune estime, en considération des coûts liés au désamiantage des façades extérieures de la bâtisse, ainsi que des incertitudes liées à son état intérieur, que la valeur de ce bien devrait être diminuée à minima à concurrence du coût des travaux de désamiantage à entreprendre.

Modalités de financement :

Les sources de financement envisagées pour l'acquisition sont les suivantes :

- Utilisation des crédits pour « acquisitions foncières » prévus au budget municipal
- Sollicitation de subventions au titre du recyclage des friches

ANNEE DE MAJ	2023	DEP DIR	97 2	COM	223 SAINT ESPRIT	TRES	214	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	302388
Propriétaire/Indivision		MABENKX		JERIERADELE DITE ANGELIQUE		Né(e) le 10/01/1988		à 9725 SAINT ESPRIT		
TI VOILI		97200 FORT DE FRANCE		MABENKX		Né(e) le 05/11/1902		à 9725 SAINT ESPRIT		
Propriétaire/Indivision		RUE CAPITAINE PIERRE ROSE		SAINT ESPRIT 97270 ST ESPRIT		BRLAND/BERTHILLE				

DESIGNATION DES PROPRIETES										IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL									
ANSEC	N° PLAN	C PARTI	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RVOIL	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° NVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM	COIL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRAC TION	% EXO	TX	COEF	RC				
71	A	165		9 RUE CAPITAINE PIERRE ROSE	0060	A	01	00	00001	0088145 H 223A		C	H	AP	7	740							P		740				
71	A	165		9 RUE CAPITAINE PIERRE ROSE	0060	A	01	00	00002	01565269 A 223A		C	H	GA	C	165							P		165				
71	A	165		9 RUE CAPITAINE PIERRE ROSE	0060	A	01	00	00003	0088147 Z		C	C	CB/MAGI		354							P		340				
71	A	165		9 RUE CAPITAINE PIERRE ROSE	0060	A	01	01	00002	0088148 Y 223A		C	H	AP	7	740							P		740				
REVIMPOSABLE COM		1999 EUR		COM		R EXO		0 EUR		R IMP		1999 EUR		R EXO		0 EUR		R IMP		MAJ TC		0 EUR		0 EUR					

➤ Relevé de propriété

Référence cadastrale : A165	Extrait géofoncier	Photo de la parcelle
Adresse : 9 Rue du Capitaine Pierre-Rose		
Surface : 185 m ²		
Bâtiment à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Périmètre de 500 mètres d'un monument historique Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Appréciation urbaine et architecturale	Maison située en alignement de la rue Capitaine Pierre-Rose. Construction R+1 d'architecture traditionnelle.	
Les travaux à réaliser	Réaliser des travaux de ravalement des façades extérieures. Procéder à l'enlèvement des menuiseries en bois dégradées. Effectuer le renforcement des portes et volets pleins. Veiller au bon écoulement des eaux pluviales, collecter par les gouttières. Il y a un risque de décrochage du plancher sur la voie publique du balcon.	
Risque d'affaissement Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Informations issues des relevés de propriétés nom(s), prénom(s), adresse, des propriétaires/indivisions/ les titulaires de droits réels		
JERIER Adèle Dite Angélique	Tivoli 97200 FORT-DE-FRANCE	
BRIAND Berthille	Rue Capitaine Pierre Rose 97270 SAINT-ESPRIT	
Mandataire(s)		
Informations issues des états hypothécaires nom(s), prénom(s), date de naissance du ou des dernier(s) propriétaire(s)		
Nature de l'acte	Identité du ou des dernier(s) propriétaire(s)	
Date de l'acte : 07/02/2011	BERMIRON 05/03/1953	
Attestation après décès	GERIER 22/10/1952	
N.B. Absence de prénoms		

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 17/10/2021

Disposition n° 1 de la formalité 9724P31 2009P7641 :

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Designation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	SAINTE ESPRIT	A 462		

DI : Droits Individus CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PK : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 61.000,00 EUR

N° d'ordre : 15	Date de dépôt : 18/06/2009	Référence d'emplacement : 9724P31 2009P3343	Date de l'acte : 08/06/2009
Nature de l'acte : NOTORIE ACQUISITIVE			
Rédacteur : NOT NIMAR / FORT DE FRANCE			

Disposition n° 1 de la formalité 9724P31 2009P3343 :

Bénéficiaire, Donataire		Date de naissance ou N° d'identité
Numero	Designation des personnes	
1	GENIER	04/10/1913

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Designation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	SAINTE ESPRIT	A 165		

DI : Droits Individus CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 67.000,00 EUR

N° d'ordre : 16	Date de dépôt : 24/03/2011	Référence d'emplacement : 9724P31 2011P1711	Date de l'acte : 07/02/2011
Nature de l'acte : ATTESTATION APRES DECES			
Rédacteur : NOT SHIN OUA SIRON SCHAPIRA / FORT-DE-FRANCE			

Thierry ZAPHA
 Expert foncier
 Agréé par le CNEFAF
 Membre de la Confédération des Experts Fonciers
 Expert Judiciaire Près de la Cour d'Appel de Fort-de-France

Immeuble les Amandiers - Voie 1
 Z.I de la Lézarde - 97232 Lamentin
 0696 604 540 0596 975 946
tzapha@experts-fonciers.com
 Site internet : www.cefaf.com

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 17/10/2021

Disposition n° 1 de la formalité 9724P31 2011P1711 :

Disposant, Donateur			
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité	
2	GENIEK	04/10/1913	
Bénéficiaire, Donataire			
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité	
1	BERMERON	05/03/1953	
3	GERIER	25/10/1952	
Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale
tous	PF	SAINT ESPRIT	A 165
			Volume
			Lot

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Dominier EM : Employé(e) NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PG : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit on indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 18.200,00 EUR

Complément : Droits transmis : Totalité. Disposant décédé le 03/02/2010 laissant les bénéficiaires, légataires universels chacun pour 1/2.

N° d'ordre : 17	Date de dépôt : 27/01/2014	Référence d'enlèvement : 9724P31 2014P546	Date de l'acte : 05/11/2013
	Nature de l'acte : ATTESTATION APRES DECES		
	Rédacteur : NOT PIERONI-MIGNON / TOULON		

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 18	Date de dépôt : 21/02/2014	Référence de dépôt : 9724P31 2014D1690	Date de l'acte : 05/11/2013
	Nature de l'acte : REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 27/01/2014 Sages : 9724P31 Vol 2014P N° 546		
	Rédacteur : NOT PIERONI-MIGNON / TOULON		

Thierry ZAPHA
Expert foncier
Agréé par le CNEFAF
Membre de la Confédération des Experts Fonciers
Expert Judiciaire Près de la Cour d'Appel de Fort-de-France

Immeuble les Amandiers - Voie 1
Z.I de la Lézarde - 97232 Lamentin
0696 604 540 0596 975 946
tzapha@experts-fonciers.com
Site internet : www.cefage.com

SIRET : 892 092 990 00019 / Code APE : 7112B / Assurance RCP MMA N°113 520 319

➤ **Extrait du Plan Local d'Urbanisme**

**ANNEXE 3 – Éléments protégés en application des articles L 151-19
et L151-23 du Code de l'Urbanisme**

5, rue du Capitaine Pierre-Rose



Description

Maison de ville traditionnelle en R+1 typique des constructions entièrement en bois dans les années 1920. Élévations en bois sur solin de mur en maçonnerie de pierres enduites. Toit à deux versants couvert en tôle ondulée. Balcon continu en fer forgé supporté par des consoles à volutes. Au rez-de-chaussée, les deux portes d'entrée sont encadrées de fenêtres fermées par des persiennes. A l'étage, les baies sont munies de contrevents.

Nature de l'intérêt

- Balcon continu avec garde-corps et consoles
- Avancées de toit
- Ordonnement des façades, revêtement bois
- Fenêtres ajourées, persiennes
- Coloris

9, rue du Capitaine Pierre-Rose



Description

Maison de ville en R+1 représentative des constructions en bois des années 1930 avec petit commerce de détail au Rdc. L'étage reçoit un balcon continu en bois avec un garde-corps en fer forgé. Baies fermées par des persiennes. Encadrements de fenêtres en bois mouluré. Pilastres cannelés en bois aux angles. A l'intérieur, les séparations sont en bois avec des impostes de ventilation ajourées.

Nature de l'intérêt

- Balcon continu avec garde-corps en fer forgé
- Bois des façades
- Ornementation des pilastres d'angle et des encadrements de baies
- Avancée de toit
- Fenêtres persiennées
- Coloris
- Cloisonnements intérieurs

➤ Procès-verbal provisoire d'abandon manifeste



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE MARTINIQUE

VILLE DU SAINT-ESPRIT

PROCES-VERBAL PROVISOIRE D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

N°007/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A165 sise 9 Rue du Capitaine Pierre-Rose 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :

La parcelle Section n° A165 sise 9 Rue du Capitaine Pierre-Rose 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Mesdames JERIER Adèle Dite Angélique et BRIAND Berthille n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un **très mauvais état** :

Toiture et couverture : Couverture tôle dégradée, corrosion partielle.

Gouttières et zinguerie : Gouttières partiellement raccordées. Les eaux pluviales s'écoulent des descentes vers la voie publique.

Façade : Dégradation des bardages bois en façade principale au R+1.

Murs et pignons : Plancher bois balcon R+1 en très mauvais état risque de chute de planches de bois très abîmées.

Menuiseries (fenêtres, portes, volets) : Menuiseries bois ouvertes, partiellement dégradées.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

- ❖ **En priorité, il est nécessaire de rénover le plancher en bois du balcon.**
- ❖ **Réaliser des travaux de ravalement des façades extérieures.**
- ❖ **Procéder à l'enlèvement des menuiseries en bois dégradées.**
- ❖ **Effectuer le renforcement des portes et volets pleins.**
- ❖ **Veiller au bon écoulement des eaux pluviales, à collecter par les gouttières.**

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié au(x) propriétaire(s), titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022

Le Maire



Fred Michel TIRAULT

➤ **Notification à Monsieur ou Madame GERIER**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
.....
COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE MARTINIQUE
.....
VILLE DU SAINT-ESPRIT

Madame ou Monsieur GERIER
Succession GERIER
Hôtel de Ville
97270 SAINT-ESPRIT

N/Ref. : Urba/FMI/PP/IGC/
Lettre en RAR
A Saint-Esprit, le 27 janvier 2023

Madame, Monsieur

Par procès-verbal provisoire du 13 décembre 2022 dont vous trouverez ci-joint un exemplaire, il a été constaté que l'immeuble à l'usage d'habitation dont vous êtes légataire universel se trouve dans l'état d'abandon prévu par les articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), reproduits ci-après, et nécessite pour sa remise en état l'exécution des travaux mentionnés dans le procès-verbal susvisé.

Ce procès verbal a fait l'objet, en mairie et dans les journaux locaux suivants : France-Antilles n°16614 et Antilla parus le mercredi 25 janvier 2023, de la publicité exigée au deuxième alinéa de l'article L.2243-2 du CGCT.

Je vous invite à me faire savoir, dans un délai de 3 mois à compter de la réception de la présente, si vous avez l'intention de mettre fin à cet état d'abandon en exécutant les travaux susmentionnés.

J'appelle votre attention sur les dispositions de l'article L.2243-3, selon lesquelles une procédure d'expropriation pourrait être engagée si les travaux n'ont pas été réalisés dans les trois mois qui suivent cette notification ou si aucune convention n'a été signée avec le Maire en vue de la réalisation de ces travaux sous un délai déterminé.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



Par délégation du Maire,
Le 1^{er} Adjoint

Erick PIGNOL
Erick PIGNOL

Article L2243-1

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.

➤ **Notification à Mr ou Mme BERMIRON**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE

VILLE DU SAINT-ESPRIT

Monsieur ou Madame BERMIRON
Succession GERIER
Hôtel de Ville
97270 SAINT-ESPRIT

N/Réf. : Urba/FMT/PF/GC/
Lettre en RAR
A Saint-Espirit, le 27 janvier 2023

Madame, Monsieur

Par procès-verbal provisoire du 13 décembre 2022 dont vous trouverez ci-joint un exemplaire, il a été constaté que l'immeuble à l'usage d'habitation dont vous êtes légataire universel se trouve dans l'état d'abandon prévu par les articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), reproduits ci-après, et nécessite pour sa remise en état l'exécution des travaux mentionnés dans le procès-verbal susvisé.

Ce procès-verbal a fait l'objet, en mairie et dans les journaux locaux suivants : France-Antilles n°16614 et Antilla parus le mercredi 25 janvier 2023, de la publicité exigée au deuxième alinéa de l'article L.2243-2 du CGCT.

Je vous invite à me faire savoir, dans un délai de 3 mois à compter de la réception de la présente, si vous avez l'intention de mettre fin à cet état d'abandon en exécutant les travaux susmentionnés.

J'appelle votre attention sur les dispositions de l'article L.2243-3, selon lesquelles une procédure d'expropriation pourrait être engagée si les travaux n'ont pas été réalisés dans les trois mois qui suivent cette notification ou si aucune convention n'a été signée avec le Maire en vue de la réalisation de ces travaux sous un délai déterminé.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Par délégation du Maire,
Le 1^{er} Adjoint

Erick PIGNOL



Article L2243-1

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.

ANNONCES CLASSÉES

Marchés publics



AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

Consultation n° VSM-MSI/01-2023
Nom et adresse officiels de l'organisateur acheteur : COMMUNE DE SAINT-MARIE 1, place de l'Hôtel de Ville - Bourg - 97230 SAINT-MARIE. Tél : 0596693006. Fax: 0596693005

Adresse internet du profil d'acheteur : <https://www.marches-secures.fr>

Correspondant : Mme SOTER Christèle 0596 69 30 06 poste 159
Courriel : commandepublic@mairiesdesaintemarie.fr

Objet du marché : TRAITEMENTS ANTIPARASITAIRES DES BATIMENTS, ECOLES ET CIMETIERES COMMUNIAUX

Durée du marché : douze (12) mois reconductibles 1 fois

Type de marché : Services

Décomposition du marché : Marché non allioté

Forme du marché : Accord-cadre à bons de commande

Maximum annuel : 40 000,00 € HT

Lieu d'exécution : Bâtiments, écoles et cimetières communaux 97230 SAINT-MARIE.

Type de procédure : Procédure adaptée ouverte

Date limite de réception des offres : 17 février 2023, 12h00 dernier délai

Délai de validité des offres : 90 jours à compter de la date limite de réception des offres.

Date d'envoi du présent avis à la publication : 19 janvier 2023

Adresse auprès de laquelle des renseignements complémentaires peuvent être obtenus :

Profil acheteur : <https://www.marches-secures.fr>

Adresse auprès de laquelle les documents peuvent être obtenus :

Profil acheteur : <https://www.marches-secures.fr>

Le Maire, Bruno Nestor AZEROT



AVIS

Direction Générale des Services
Service Urbanisme
Tél : 0596 50 55 04 - Fax : 0596 57 37 17

PROCES-VERBAL PROVISOIRE DETAT D'ABANDON MANIFESTE N°001/2022

Nous, Maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A33 sise 48 Rue Gueydon, 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A33 sise 48 Rue Gueydon, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame BOUTON DOROTHEE et Monsieur BOUTON

ARMAND, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Toiture et couverture : Casquette maçonnée en très mauvais état

Gouttières et zinguerie : Chéneaux maçonnés ; absence d'entretien et présence de végétation

Facade : Facade latérale enherbée, présence d'un compresseur chauffe-eau fixe sur cette facade et d'encornants à même le sol

Murs et pignons : Carbonisation du béton et présence de fissures

Menuiseries (fenêtres, portes, volets) : Menuiseries en bois dans l'ensemble et au ROC des fermetures vitrées. Accès porte principale bloqué au niveau de la serrure par des câbles électriques

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Démolir les chéneaux maçonnés

Réaliser des travaux d'élagage et enlèvement des lianes sur les parcelles voisines

Réaliser des travaux d'enlèvement des débris sur la facade latérale

Réaliser la remise en état des facades en respectant la colorimétrie actuelle

Remplacer et rénover les menuiseries en bois dégradées, dans le respect des fermetures actuelles

Réaliser des travaux de sécurisation de la porte d'entrée

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022

Le Maire
Fred Michel TRAUULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE DETAT D'ABANDON MANIFESTE N°002/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A36 sise 44 Rue Gueydon, 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A36 sise 44 Rue Gueydon 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame TELLE Nicole, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un mauvais état :

Facade : Dégradation des bardages de bois. Câbles visibles sur la facade principale et présence de tôles en facade latérale

Murs et pignons : Soubassement maçonnerie en mauvais état

Menuiseries (fenêtres, portes, volets) en mauvais état

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Réaliser des travaux de ravalement des facades extérieures en bardages de bois et du soubassement en maçonnerie

Travaux d'entretien légers des gouttières et descentes des eaux pluviales à réaliser

Réaliser des travaux d'entretien ou changement des menuiseries

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022

Le Maire
Fred Michel TRAUULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE DETAT D'ABANDON MANIFESTE N°003/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A102 sise 25 Rue Capitaine Pierre-Rose 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° A102 sise 25 Rue Capitaine Pierre-Rose 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Monsieur AUBUVE Ernest n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un très mauvais état :

Risque d'affaissement du balcon

Toiture et couverture en très mauvais état : Toiture tôle à deux pans. Couverture tôle rouillée. Absence de planches de rive ; risque d'affaissement d'une partie de la toiture

Gouttières et zinguerie : Gouttières et descentes des eaux pluviales en facade latérale en très mauvais état

Facade en mauvais état : Dégradation bardages de bois en facades

Murs et pignons en mauvais état : Soubassement maçonnerie, carrelages en terre cuite (de type brique)

Menuiseries (fenêtres, portes, volets) en très mauvais état : Balcon en facade de type fermeture rouillée sans plancher. Fenêtres et volets bois dégradés au R+1, RDC volets roulants rouillés

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Effectuer des travaux de réflexion de la couverture tôle dégradée

Restauration ou remplacement des fenêtres et portes-fenêtres dégradées

Remise en état des bardages de bois en facades extérieures et du soubassement en briquette

Sur la voie publique, la reprise du balcon en fermeture remplacement du plancher existant

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022

Le Maire
Fred Michel TRAUULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE DETAT D'ABANDON MANIFESTE N°004/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A103 sise 4 Rue Perriolat 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° A103 sise 4 Rue Perriolat 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Monsieur BOCLE Roland Pierre Etienne n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un mauvais état :

Toiture et couverture : Toiture terrasse. Construction en jonction au dernier niveau dont une couverture tôle

Gouttières et zinguerie : Descentes des eaux pluviales vers la canalisation

Facade : Revêtement peinture qui s'effrite sur l'ensemble des facades extérieures

de défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A103 sise 4 Rue Perriolat 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :

La parcelle Section n° A103 sise 4 Rue Perriolat 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Monsieur BOCLE Roland Pierre Etienne n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un mauvais état :

Toiture et couverture : Couverture tôle, des signes précurseurs de détérioration de la tôle (rouille)

Gouttières et zinguerie : Absence de raccordement. L'écoulement des eaux des gouttières et descentes directement sur la voie publique

Facade en très mauvais état : RDC maçonnerie, niveau R+1 des bardages bois et carreaux d'ardoises en facade principale. Risque de décrochage des ardoises sur la voie publique

Murs et pignons : Éclatement du béton sur un encadrement de volet roulant au rez-de-chaussée

Menuiseries (fenêtres, portes, volets) en très mauvais état : Fenêtres et volets en bois dégradés. Risque de décrochage des volets, des attaches lames en T rouillées. Barres de sécurité fenêtres au rez-de-chaussée partiellement enlevées

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Réfection de la couverture tôle dégradée et des auvents

Réfection des volets en bois, fenêtres et portes dégradées, et le cas échéant des travaux de restauration de type peinture ou vernissage

Effectuer l'enlèvement et le remplacement des grilles de sécurité et des volets roulants dégradés

Réaliser des travaux de ravalement des facades extérieures

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022

Le Maire
Fred Michel TRAUULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE DETAT D'ABANDON MANIFESTE N°005/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A111 sise 9 Rue Schoelcher 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° A111 sise 9 Rue Schoelcher 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame ASSE-LIN DE BEAUVILLE Julie Célestine n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un mauvais état :

Toiture et couverture : Toiture terrasse. Construction en jonction au dernier niveau dont une couverture tôle

Gouttières et zinguerie : Descentes des eaux pluviales vers la canalisation

Facade : Revêtement peinture qui s'effrite sur l'ensemble des facades extérieures

Murs et pignons : Début de carbonisation des casquettes maçonnées (auvents) au-dessus des menuiseries bois

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Réaliser des travaux de ravalement des facades extérieures

Réaliser des travaux de réflexion de casquettes maçonnées

Réaliser des travaux de remplacement et l'entretien des menuiseries bois dégradées

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022

Le Maire
Fred Michel TRAUULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE DETAT D'ABANDON MANIFESTE N°006/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien/l'état d'abandon de la parcelle Section n° A142 sise 3 Rue Perriolat 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° A142 sise 3 Rue Perriolat 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Monsieur ROSEAU Nestor Joseph n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un mauvais état :

Toiture et couverture : Toiture à deux pans, couverture tôle. Tôles partiellement fixées

Gouttières et zinguerie : Descentes des eaux pluviales caduques engendrant l'écoulement des eaux pluviales sur le domaine public

Facade : Construction en bardage bois en facade principale, facade latérale en renforcement de tôles

Menuiseries (fenêtres, portes, volets) en très mauvais état : Dégradations des portes, des fenêtres et volets en bois

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Réfection de la couverture tôle dégradée

Enlèvement des menuiseries en bois dégradées (volets, fenêtres et portes), dans le cas échéant des travaux

Réfection de peinture ou vernissage

Ravalement des bardages de bois en facades extérieures

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022

Le Maire
Fred Michel TRAUULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE DETAT D'ABANDON MANIFESTE N°007/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A188 sise 10 Rue Capitaine Pierre-Rose 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° A188 sise 10 Rue Capitaine Pierre-Rose 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame ARNOLIN Suzanne Saint Ange n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un très mauvais état :

Gouttières et zinguerie : Chéneaux maçonnerie

Facade : Le revêtement des murs en peinture est dégradé. La végétation s'infiltre dans les fissures

Murs et pignons : Éclatement de béton de ferraillage porté au RDC

Menuiseries (fenêtres, portes, volets) : Menuiseries bois dégradées

2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A165 sise 9 Rue du Capitaine Pierre-Rose 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :

La parcelle Section n° A165 sise 9 Rue du Capitaine Pierre-Rose 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Mesdames JERER Adèle Dite Angélique et BRIAND Berthille n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un très mauvais état :

Toiture et couverture : Couverture tôle dégradée, corrosion partielle

Gouttières et zinguerie : Gouttières partiellement raccordées. Les eaux pluviales s'écoulent des descentes vers la voie publique

Facade : Dégradation des bardages bois en facade principale au R+1

Murs et pignons : Plancher bois balcon R+1 en très mauvais état risque de chute de planches de bois très abîmées

Menuiseries (fenêtres, portes, volets) : Menuiseries bois couvertes, partiellement dégradées

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

En priorité, il est nécessaire de rénover le plancher en bois du balcon

Réaliser des travaux de ravalement des facades extérieures

Procéder à l'enlèvement des menuiseries en bois dégradées

Effectuer le renforcement des portes et volets pleins

Verser au bon écoulement des eaux pluviales, à collecter par les gouttières

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022

Le Maire
Fred Michel TRAUULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE DETAT D'ABANDON MANIFESTE N°008/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A188 sise 10 Rue Capitaine Pierre-Rose 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° A188 sise 10 Rue Capitaine Pierre-Rose 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame ARNOLIN Suzanne Saint Ange n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un très mauvais état :

Gouttières et zinguerie : Chéneaux maçonnerie

Facade : Le revêtement des murs en peinture est dégradé. La végétation s'infiltre dans les fissures

Murs et pignons : Éclatement de béton de ferraillage porté au RDC

Menuiseries (fenêtres, portes,

CERTIFICAT DE PARUTION

François SAPY, représentant légal de la SAS Monannoncelegale.com, RCS Lyon 895 389 773, atteste que cette annonce a été mise en ligne sur le site **ANTILLA** le mercredi 25 janvier 2023, sous le n°155164.

Consulter cette annonce en ligne :

https://antilla-martinique.com/annonces-legales/?ajl_id=61efd585-b888-4db3-b0de-7f746fa2be7d

La mise en page de l'annonce sur ce document n'est pas contractuelle et n'est donnée qu'à titre indicatif.



Direction Générale des Services

Service Urbanisme

Tél. : 0596 50 55 04 – Fax : 0596 57 37 17

**PROCES-VERBAL PROVISoire
D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°007/2022**

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;
Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A165 sise 9 Rue du Capitaine Pierre-Rose 97270 SAINT-ESPRIT ;
Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° A165 sise 9 Rue du Capitaine Pierre-Rose 97270 SAINT-ESPRIT,

appartenant à Mesdames JERIER Adèle Dite Angélique et BRIAND Berthille n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un très mauvais état :

Toiture et couverture : Couverture tôle dégradée, corrosion partielle.

Gouttières et zinguerie : Gouttières partiellement raccordées. Les eaux pluviales s'écoulent des descentes vers la voie publique.

Façade : Dégradation des bardages bois en façade principale au R+1.

Murs et pignons : Plancher bois balcon R+1 en très mauvais état risque de chute de planches de bois très abîmées.

Menuiseries (fenêtres, portes, volets) : Menuiseries bois ouvertes, partiellement dégradées.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

- En priorité, il est nécessaire de rénover le plancher en bois du balcon.

- Réaliser des travaux de ravalement des façades extérieures.

- Procéder à l'enlèvement des menuiseries en bois dégradées.

- Effectuer le renforcement des portes et volets pleins.

- Veiller au bon écoulement des eaux pluviales, à collecter par les gouttières.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié au(x) propriétaire(s), titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022

Le Maire

Fred Michel TIRAULT

➤ **Procès-verbal définitif d'abandon manifeste**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE

VILLE DU SAINT-ESPRIT

**PROCES-VERBAL DEFINITIF D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°002/2024**

Nous, Maire de la commune du Saint-Esprit, le 19 Février 2024 ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 dite 3DS ;

Vu le procès-verbal provisoire n°007/2022 du 13 décembre 2022 notifié en mairie du Saint-Esprit le 23 janvier 2023 à Monsieur ou Madame BERMIRON et Monsieur ou Madame GERIER au titre de la succession GERIER ;

Vu le certificat du 07 février 2024, attestant de la publication du procès-verbal précité dans les journaux suivants : France-Antilles en date du 25 janvier 2023 et Antilla en date du 25 janvier 2023 ;

Vu le certificat d'affichage dudit procès-verbal provisoire, pendant une durée de plus de trois mois, soit du 23 janvier 2023 au 31 juillet 2023, en mairie du Saint-Esprit et sur l'immeuble concerné jusqu'à ce jour ;

Considérant qu'hormis l'enlèvement du plancher en bois du balcon présentant un danger potentiel, aucune suite n'a été donnée par Monsieur ou Madame BERMIRON et Monsieur ou Madame GERIER pour remédier à l'état d'abandon de leur bien situé 9 Rue du Capitaine Pierre-Rose, 97270 SAINT-ESPRIT, figurant au cadastre sous le n°165 de la section A, et que le délai de trois mois prévu à l'article L.2243-2 du CGCT est expiré ;

Considérant que les formalités relatives à la constatation provisoire de l'état d'abandon manifeste ont été accomplies ;

Considérant que le bien susvisé n'est manifestement toujours pas entretenu et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel, et que l'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un très mauvais état :

Toiture et couverture : Couverture tôle dégradée, corrosion partielle.

Gouttières et zinguerie : Gouttières partiellement raccordées. Les eaux pluviales s'écoulent des descentes vers la voie publique.

Façade : dégradation des bardages bois en façade principale au R+1.

Murs et pignons : Plancher bois balcon R+1 en très mauvais état risque de chute de planches de bois très abîmées.

Menuiseries (fenêtres, portes, volets) : Menuiseries bois ouvertes, partiellement dégradées.

CONSTATONS à titre définitif l'état d'abandon manifeste du bien en cause.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 19 février 2024, et qui restera en mairie à la disposition du public, conformément aux dispositions de l'article L.2243-3 du code général des collectivités territoriales, et avons signé.

Fait au Saint-Esprit, le 19 Février 2024
Le Maire




Fred Michel TIRAULT

➤ Avis du Domaine

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques

Le 10/05/2024

Direction régionale des Finances Publiques de Martinique

Pôle d'évaluation domaniale

Jardin Desclieux – BP 654/655
97263 FORT DE FRANCE CEDEX

téléphone : 05 96 59 07 07
mél. : drfip972.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Françoise VILLANOVA
téléphone : 05 96 59 03 84
courriel : francoise.villanova@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 16848557
Réf OSE : 2024-97223-20629

Le Directeur régional des Finances publiques de Martinique

à

Monsieur le Maire de SAINT-ESPRIT
Direction du Développement Urbain de
l'Urbanisme et des Services Techniques
Rue SCHOELCHER
97 270 SAINT-ESPRIT

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien :

Maison à usage d'habitation, très vétuste.

Parcelle A n°165

Adresse du bien :

9 Rue Capitaine Pierre-rose

97270 SAINT-ESPRIT

Valeur globale :

54 400 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % + Indemnité de emploi : 6 440 €

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Gloria CONSTANCY, Directrice de l'urbanisme, commune du Saint-Esprit.

2 - DATES

de consultation :	14/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	15/04/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable par voie de préemption par voie d'expropriation <input checked="" type="checkbox"/> procédure d'abandon manifeste
Prise à bail :	
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition dans le cadre d'une procédure d'expropriation suite à abandon manifeste :

- PV définitif en date du 19 février 2024

4 - DESCRIPTION DU BIEN

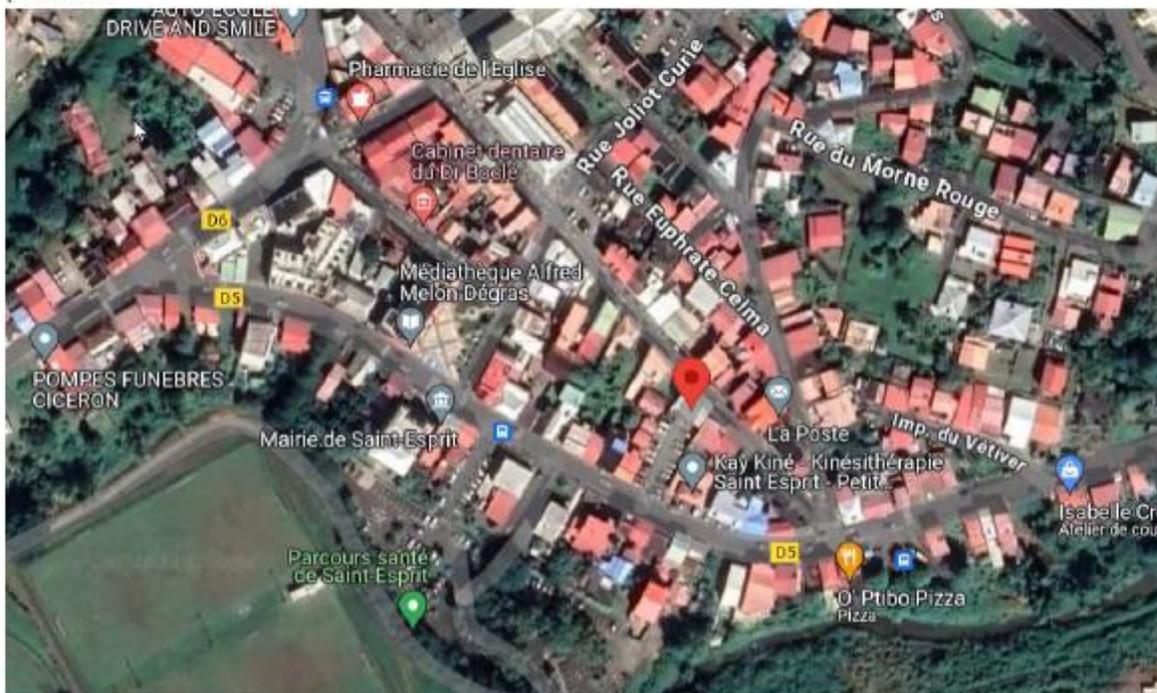
4.1. Situation générale

Le bien est situé à Saint-Esprit. Ville située à l'intérieur des terres, Saint-Esprit est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle est située dans le bourg de Saint Esprit, en bordure de voirie, proche de toutes commodités. Bien situé dans le périmètre d'un monument historique. Les réseaux sont tous présents.



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie
SAINT-ESPRIT	A 165	9 Rue Capitaine Pierre-rose	185 m ²
		TOTAL	185 m ²

4.4. Descriptif

Maison R+1 d'architecture traditionnelle, en alignement de la rue Capitaine Pierre-Rose. Bien non visité intérieurement (évaluation faite sous toutes réserves).

État extérieur : couverture tôle dégradée (corrosion partielle), gouttières en mauvais état, bardages en bois façades dégradés, nécessité de travaux de ravalement, renforcement des portes et volets à réaliser, menuiseries bois dégradées, risque de décrochage du plancher du balcon sur la voie publique.

NB : aucun diagnostic n'a été fourni concernant la structure, la présence d'amiante et de termites.

4.5. Surfaces du bâti

136 m² de surface (surface déclarée aux services fiscaux).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Indivision JERIER

5.2. Conditions d'occupation

Appareillement libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les réseaux sont tous présents.

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	Plan local d'urbanisme du Saint-Esprit dont la dernière procédure a été approuvée le 09 juillet 2020.
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone U1



La zone U1 correspond au centre-bourg de la ville du Saint-Esprit dont les limites principales sont les rues Gueydon, Schœlcher, Cassien Sainte-Claire, Stalingrad et des Hibiscus. Cœur commercial de la ville, le bâti y est dense, composé d'habitat, de commerces et de services. Il comporte une dimension patrimoniale et architecturale à préserver et mettre en valeur.

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 80% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions de 2 logements ou moins.

La hauteur à l'égout du toit est de 6,5 mètres maximum.

PPRN : jaune.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Celle-ci consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- **Critère de recherche** : la recherche porte sur des transactions de maisons anciennes – au cours d'une période de 5 ans maximum, situées dans un rayon d'1 km autour du bien concerné.
- **Termes de comparaison** : La consultation des applications fait ressortir les biens suivants (voir infra) :

N°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Description
1	23/B/555//	SAINT ESPRIT	5555 F RUE DE L EBENISTERIE	30/04/2020	1900	121	65	88 000	1353,85	maison construite en dur, couverte en tôle, de type F4, comprenant un séjour, une cuisine, trois chambres, une salle d'eau.
2	23/B/795//	SAINT ESPRIT	5795 F RUE DU MUGUET	16/06/2020	1974	823	100	100 000	1000	maison à usage d'habitation, à rénover, comprenant : une cuisine, un salon-séjour, quatre chambres, une salle d'eau avec W.C., dégagements, terrasses, et un garage.
3	23/B/316//	SAINT ESPRIT	8 CITE LES GOMMIERS	26/12/2018	1964	433	120	135 000	1125	maison à simple rez-de-chaussée de type F4/43 C, construite en dur, couverte en feuilles d'aluminium, composée de quatre chambres, de deux salles de bain, d'un WC, d'un séjour, d'une cuisine et d'une véranda.
4	23/B/286//	SAINT ESPRIT	44 CITE LES GOMMIERS	13/10/2018	1965	235	63	120 000	1904,76	maison de type F4, à simple rez-de-chaussée, construite en dur, couverte en tôle, divisée en trois chambres, une salle de séjour, une salle d'eau, une cuisine, un W.C. et véranda.
5	23/D/423//	SAINT ESPRIT	5423 PROVIDENCE	30/12/2019	1976	510	82	146 000	1780,49	maison de trois pièces construite en dur, couverte en tôles comprenant un séjour, une cuisine indépendante, deux chambres, un bureau, une salle d'eau, un WC indépendant, une dégagement, deux terrasses couvertes et un abris de jardin béton.
6	23/B/332//	SAINT ESPRIT	45 TERRES GUEYDON	12/12/2019	1965	190	63	110 000	1746,03	maison à usage d'habitation, construite en dur, couverte en tôle, à simple rez-de-chaussée, comprenant un séjour, une cuisine, trois chambres, un débarras, une salle d'eau, un W.C. indépendant et une véranda.
7	23/A/70//	SAINT ESPRIT	1 RUE CASSIEN SAINTE CLAIRE	13/04/2018	1976	150	97	80 000	824,74	maison construite en dur, à simple rez-de-chaussée comprenant un séjour, trois chambres, une salle d'eau avec WC, un dressoir. Dans la cour des dépendances construites en dur, couvertes en tôles, à simple rez-de-chaussée divisées en une cuisine, une salle d'eau, un WC indépendant et une buanderie

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les sept mutations retenues concernent des maisons situées dans un rayon de 1 km du bien à évaluer. Il s'agit de maisons anciennes (la plus récente étant de 1976). Les termes varient de 824,74 €/m² à 1904,76 €/m². Pour rappel : maison à évaluer d'une superficie de 136 m² ; elle est très vétuste, avec des travaux à réaliser pour sa mise en état (ravalement façades extérieures, remplacement menuiseries, bardages extérieures, planchers balcon, entretiens divers...). Maison non habitable en l'état.

Choix de l'évaluatrice : pour tenir compte de tous ces éléments, on retiendra le terme le plus bas de 824,74 €/m², auquel on appliquera un abattement de 50 % (car la vétusté est importante et aucun terme similaire n'a été trouvé sur la commune), soit :

$$824,74\text{€} - 50\% = 412,37\text{ €/m}^2, \text{ arrondi à } 400\text{ €/m}^2.$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale du bien à évaluer est estimée à la somme de 54 400 € déterminée comme suit :

Nature du bien	Surface	Prix/m ²	Valeur vénale
Maison ancienne	136 m ²	400 €	54 400 €
Valeur vénale retenue			54 400 €

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 54 400 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de +10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

Indemnités de emploi:

Indemnité de emploi (article R. 322-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) calculée de façon suivante :

20 % pour la fraction inférieure ou égale à 5 000 €	1 000 €
15 % pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €	1 500 €
10 % pour le surplus	<u>3 940 €</u>
	Total : 6 440 €

Soit un montant global d'indemnisation de : **54 400 € + 6 440 €.**

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur régional des Finances
publiques,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Villanova', written over a horizontal line.

Françoise VILLANOVA

Inspectrice des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



Joris MICHEL <j.michel@aght.fr>
À : Gloria CONSTANCY








Mar 25/06/2024 14:05

Bonjour Mme CONSTANCY

Faisant suite à ma venue vendredi 14/06 au 9 Rue Capitaine Pierre Rose au St ESPRIT - parcelle A165

Il faut prévoir un budget entre **55k et 65 k€ HT**

Les éléments qui pèsent pour notre chiffrage :

- La possibilité de s'installer dans la maison pour mettre en place nos installations de décontamination du personnel,
- La possibilité pour nous d'utiliser l'électricité du bâti ou du voisin pour nos travaux autrement nous devrions utiliser un groupe électrogène
- Idem pour l'eau.
- la confirmation qu'il n'y a pas d'amiante ailleurs en extérieur en dehors des pignons (quid de la façade arrière et toiture)

Pour nos travaux un arrêté d'occupation de voirie sera nécessaire pour occuper le passage entre les deux parcelles et le trottoir à l'avant de la maison.

Je me tiens à votre disposition,

Cordialement,

Joris MICHEL



Responsable Technique Amiante - Chargé d'Affaires
11 rue des Arts et Métiers Immeuble Avantage 97200 Fort-de-France

j.michel@aght.fr

mob : +590 690 26 54 83

siège : +596 596 60 57 30

Si vous recevez ce message en dehors de vos jours et heures de travail, vous n'êtes pas tenu(e) d'y répondre.

www.aght.fr

Suivez-nous sur nos réseaux sociaux :



➤ Chiffrage pour désamiantage des pignons extérieurs

Parcelle A219

Désignation et propriétaire des immeubles à exproprier

Situation de la parcelle section A n°219

La parcelle cadastrée section A n°219, d'une contenance de 105 m², se situe Rue Colonel Delgrès.

La rue Colonel Delgrès est située au centre-bourg du Saint-Esprit.

Propriétaire de la parcelle section A n°219

Selon le relevé de propriété de la dernière version en vigueur du cadastre, le bien appartient à : Madame JACOULET Victoire Ines Philogone dite Emérante.

Selon l'état hypothécaire obtenu après recherches auprès du service de la publicité foncière et de l'enregistrement, aucune formalité n'a été publiée au cours des 30 dernières années.

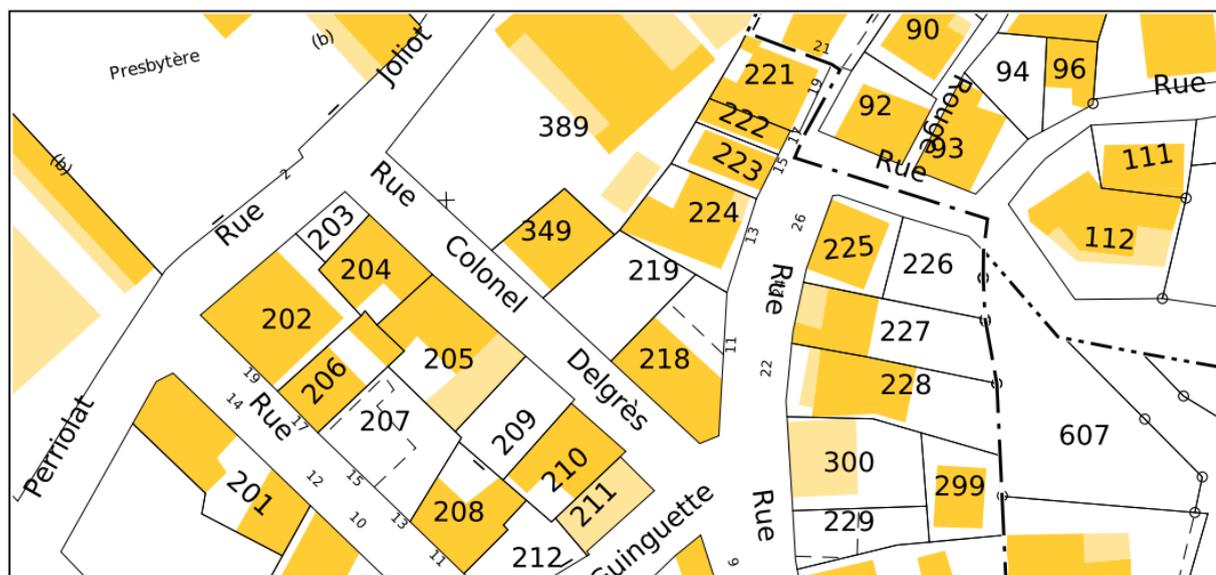
Descriptif du bien visé par le présent dossier

Le bien objet du présent dossier est un terrain nu de forme rectangulaire, situé en bordure de voirie. Manifestement en état d'abandon, il est très fortement enherbé.

Il est également situé dans le périmètre de protection des monuments historiques en raison du classement de l'hôtel de Ville, du marché et de l'église.

Le bien est en friche, inoccupé depuis plusieurs années et en état d'abandon manifeste.

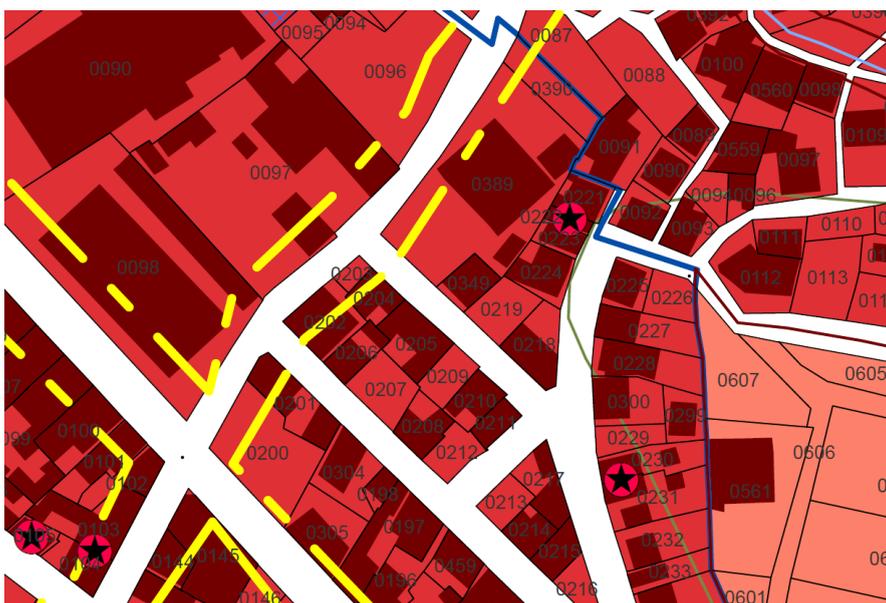
Localisation de la parcelle



Photographies :



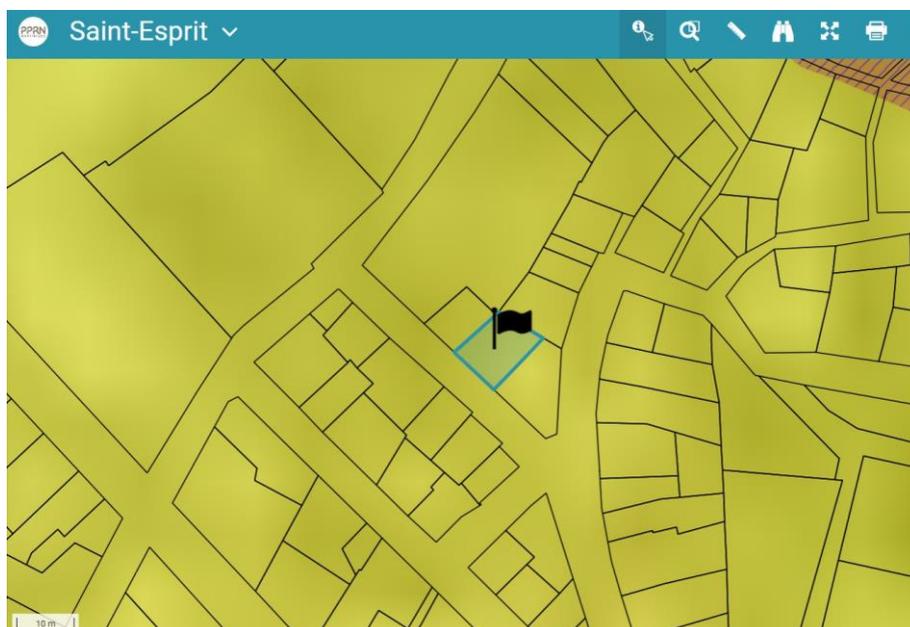
Situation de la parcelle section A n°219 Plan Local d'Urbanisme



La parcelle se situe dans la zone U1. La zone U1 correspond au centre-bourg de la ville du Saint-Esprit dont les limites principales sont les rues Gueydon, Schoelcher, Cassien Sainte-Claire, Stalingrad et des Hibiscus. Cœur commercial de la ville, le bâti y est dense, composé d'habitat, de commerces et de services. Il comporte une dimension patrimoniale et architecturale à préserver et mettre en valeur.

Situation de la parcelle section A n°219 Plan de Prévention des Risques Naturels

La parcelle se situe dans la zone jaune (aléa faible à nul mouvement de terrain) de la carte réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur.



Chronologie de la procédure engagée

La procédure a été engagée par le maire sur la parcelle située Rue Colonel Delgrès, 97270 SAINT-ESPRIT, figurant au cadastre sous le n°219 de la section A.

1. Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste n°028/2022 du 13 décembre 2022 a été dressé le 13 décembre 2022.

Conformément aux dispositions de l'article 2243-2 du CGCT, a été notifié en mairie du Saint-Esprit le 23 janvier 2023 à Madame JACOULET Victoire Inès Philogone Dite Emerante et par lettre recommandée avec AR le 01/02/2023 à Monsieur JACOULET Elie sis Quartier l'Ermitage 97200 Fort-De-France, et leur succession.

Ce procès-verbal a fait l'objet des mesures de publicité susmentionnées et d'une notification adressée aux propriétaires de la parcelle en cause, conformément aux dispositions des articles L.2243-2 et L.2243-4 du CGCT.

Les délais prévus par les dispositions réglementaires susvisées, rallongés d'un délai de trois supplémentaires à l'initiative de la municipalité, impartis aux propriétaires de la parcelle concernée pour réaliser les travaux nécessaires et faire cesser l'état d'abandon sont écoulés, sans qu'il ait été mis fin à l'état d'abandon de la parcelle en cause.

Aucune convention entre la commune et les propriétaires n'a été sollicitée dans le cadre de cette procédure.

Il a été affiché :

- Sur les panneaux légaux d'affichage de la Mairie du Saint-Esprit du 23/01/2023 au 31/07/2023, avec le courrier de notification aux propriétaires, titulaires de droits réels et

personnes intéressées à la succession de Madame JACOULET Victoire Inès Philogone
Dite Emérante

- Sur le terrain concerné depuis le 26/01/2023

Il a fait l'objet d'une insertion dans la presse locale :

- Le 25/01/2023 dans France-Antilles
- Le 25/01/2023 dans Antilla

La dernière formalité ayant été accomplie le 26/01/2023, le délai de trois mois pour mettre fin à l'état d'abandon s'achevait le 26/04/2023. Le délai de 3 mois supplémentaire accordé d'office par la municipalité est donc arrivé à son terme le 26/07/2023.

2. Le procès-verbal définitif d'abandon manifeste n°006/2024 a été dressé le 19 février 2024.

Les délais prévus par les dispositions réglementaires susvisées, rallongés d'un délai de trois supplémentaires à l'initiative de la municipalité, impartis aux propriétaires de la parcelle concernée pour réaliser les travaux nécessaires et faire cesser l'état d'abandon se sont écoulés, sans qu'il ait été mis fin à l'état d'abandon de la parcelle en cause.

Aucune convention entre la commune et les propriétaires n'a été sollicitée dans le cadre de cette procédure.

En conséquence le procès-verbal définitif d'abandon manifeste n°006/2024 a été établi le 19 février 2024. Ce procès-verbal définitif établi par Monsieur le Maire a constaté définitivement l'état d'abandon de ladite parcelle en ce qu'aucune intervention destinée à faire cesser l'état d'abandon n'a été mise en œuvre et qu'aucune convention de prolongation n'a été sollicitée par les propriétaires ou ayant-droits. Il a été tenu à la disposition du public au service urbanisme de la Commune du Saint-Esprit.

3. Décision du Conseil municipal réuni le 11 avril 2024 concernant la procédure d'abandon manifeste.

Le Conseil municipal réuni le 11 avril 2024 a déclaré la parcelle concernée section A n°219 sise Rue Colonel Delgrès en état d'abandon manifeste et décidé d'en poursuivre l'expropriation au bénéfice de la commune en vue de la création de réserves foncières permettant la réalisation d'opérations de construction ou de réhabilitation aux fins d'habitat, ou tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Démonstration de l'intérêt général du projet

La Commune du Saint-Esprit souhaite recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique, pour la constitution de réserves foncières, à destination d'habitat, en vue de la densification du centre-bourg, s'inscrivant ainsi dans les orientations de la trajectoire ZAN.

La Commune souhaite donc agir directement sur la dureté foncière au centre-bourg. Ce type de foncier, dont les propriétaires restent difficilement identifiables et qui ne peuvent faire l'objet d'aucune prescription acquisitive, puisqu'inoccupé depuis longtemps, a vocation à perdurer en

tant que dent creuse sans action publique afin de le libérer.

Conformément aux dispositions de l'article L.411-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Peuvent être cédés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public, à la condition qu'elles les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession ou de concession temporaire :

[...] 3° Les immeubles en état manifeste d'abandon expropriés en application de l'article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales ; [...] ».

Ainsi, à l'issue de l'expropriation, des cahiers des charges spécifiques seront réalisés par la Commune, en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, pour les cessions qui interviendraient a posteriori.

Dans le cas d'une cession du bien exproprié à un acquéreur, privé ou public, la commune devra prévoir dans le cahier des charges annexé à l'acte de cession précisément le projet à réaliser sur la parcelle concernée. L'acquéreur ne devra utiliser le bien cédé que pour la réalisation du projet concerné.

En conséquence, l'expropriation ne pourra pas permettre à la commune de vendre le bien à un particulier qui se chargera lui-même de définir son projet ultérieurement sans autre précision, et qui pourrait, après l'achat, le vendre lui-même à un tiers.

En tout état de cause, les projets, non définis à ce jour, devront s'inscrire dans le respect des prescriptions architecturales et patrimoniales à observer afin de maintenir le cachet du centre-bourg.

Impact sur la communauté :

Impact positif d'ordre social :

La récupération de ce foncier non bâti permettra de répondre à la demande croissante de logements abordables et d'améliorer les conditions de vie des habitants et riverains.

Impact positif d'ordre économique :

La remise sur le marché d'un foncier non bâti et la future implantation d'un ou plusieurs logements aura un impact positif sur la base fiscale de la Commune.

Impact positif d'ordre environnemental :

La remobilisation de ce foncier permettra de supprimer une dent creuse et influera directement sur la présence de nuisibles (rongeurs, chauves-souris, etc...) en centre-bourg.

Evaluation sommaire du coût

Par courrier du 10/05/2024, la Direction départementale des finances publiques a estimé la valeur vénale de ce bien à 15 750 € ainsi que 2575€ au titre de l'indemnité de remplacement ; soit une valeur totale de 18 325€.

Modalités de financement :

Les sources de financement envisagées pour l'acquisition sont les suivantes :

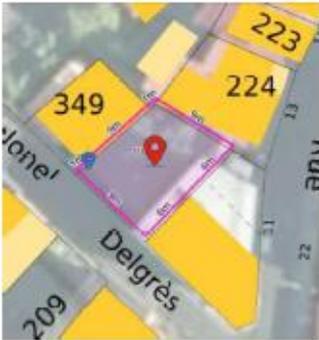
- Utilisation des crédits pour « acquisitions foncières » prévus au budget municipal
- Sollicitation de subventions au titre du recyclage foncier

ANNEE DE MAJ	2023	DEP DIR	97 2	COM	223 SAINT ESPRIT	TRES	214	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	201027																
Propriétaire/Succession RUE STALINGRAD SAINT ESPRIT 97270 ST ESPRIT Gérant/mandatitaire/gestionnaire ERMITAGE 97200 FORT DE FRANCE						ABFLRC ABFLRD JACQUILET/ELIE		JACQUILET/VICTOIRE NES PHILOGONE DITE EMERANTE N4(9) 1e 00/00/0000 N4(9) 1e 00/00/0000																		
PROPRIÉTÉS BÂTIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				ÉVALUATION DU LOCAL																		
AN	SEC	PLAN	N° C	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT ENT	NIV	N° PORTE	N°NTVAR	S	M	AF	NAT LOC	NAT CAT	RC COM	IMPOSABLE	COIL EXO	NAT EXO	AN REF	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX	COEF	RC
REVIPOSABLE COM 0 EUR											REXO 0 EUR			COM RIMP 0 EUR												

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS											ÉVALUATION											LIVRE FONCIER					
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRMI	S	PPDP	TAR	SUF	GRSS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COIL EXO	NAT EXO	AN REF	AN RC EXO	FRACTION RC EXO	% EXO	TX	COEF	TEOM	TC	Feuille	
71	A	219		RUE STALINGRAD	0600				1 223A	S				1 05	0												
HA A CA REVIPOSABLE 0 EUR											REXO 0 EUR			COM RIMP 0 EUR			TAXE AD RIMP 0 EUR			MAJ TC 0 EUR							

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

➤ Fiche du bien réalisée par le cabinet CEFAGE

Référence cadastrale : A219	<i>Extrait géofoncier</i>	<i>Photo de la parcelle</i>
Adresse : Rue Colonel Delgrès (située entre 4 et 6)		
Surface : 105 m ²		
Bâtiment à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>		
Périmètre de 500 mètres d'un monument historique Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Les travaux à réaliser	Réaliser le nettoyage de la parcelle.	
Danger imminent Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>		
Informations issues des relevés de propriétés nom(s), prénom(s), adresse, des propriétaires/indivisions/ les titulaires de droits réels		
JACOULET Victoire Ines Philogone Dite Emerante	Rue Stalingrad 97270 SAINT-ESPRIT	
Mandataire(s)		
JACOULET Elie	Ermitage 97200 FORT-DE-FRANCE	
Informations issues des états hypothécaires nom(s), prénom(s), date de naissance <u>du ou des dernier(s) propriétaire(s)</u>		
Nature de l'acte	Identité du ou des dernier(s) propriétaire(s)	

➤ Procès-verbal provisoire d'abandon manifeste



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE

VILLE DU SAINT-ESPRIT

PROCES-VERBAL PROVISOIRE D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

N°028/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A219 sise Rue Colonel Delgrès 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :

La parcelle n° A219 sise Rue Colonel Delgrès, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame JACOULET Victoire Inès Philogone Dite Emerante et Monsieur JACOULET Elie ; n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un **mauvais état** :

Enherbement en très mauvais état : Déchets verts (feuilles, morceaux de bois coupés à la tronçonneuse). Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur la maison mitoyenne.

Lianes desséchées sur le câble électrique et des lianes vertes fraîches sur la clôture.

Objets encombrants non identifiés sous la végétation et des métaux de type ferronnerie.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

- ❖ **Des travaux de nettoyage complet de la parcelle.**
- ❖ **Enlèvement de l'ensemble des déchets verts et déchets en tout genre qui jonchent la parcelle.**

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié au(x) propriétaire(s), titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022



Le Maire

Fred Michel TIRAULT

➤ **Notification à Madame JACOULET Victoire Inès Philogone Dite Emérante**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE MARTINIQUE

VILLE DU SAINT-ESPRIT

**Madame JACOULET Victoire Ines Philogone
Dite Emerante
Hôtel de Ville
97270 SAINT-ESPRIT**

N/Réf. : Urba/FMT/PF/GC/
Lettre en RAR
A Saint-Esprit, le 27 janvier 2023

Madame,

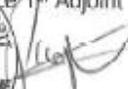
Par procès-verbal provisoire du 13 décembre 2022 dont vous trouverez ci-joint un exemplaire, il a été constaté que l'immeuble à l'usage de terrain dont vous êtes propriétaire se trouve dans l'état d'abandon prévu par les articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), reproduits ci-après, et nécessite pour sa remise en état l'exécution des travaux mentionnés dans le procès-verbal susvisé.

Ce procès-verbal a fait l'objet, en mairie et dans les journaux locaux suivants : France-Antilles n°16614 et Antilla parus le mercredi 25 janvier 2023, de la publicité exigée au deuxième alinéa de l'article L.2243-2 du CGCT.

Je vous invite à me faire savoir, dans un délai de 3 mois à compter de la réception de la présente, si vous avez l'intention de mettre fin à cet état d'abandon en exécutant les travaux susmentionnés.

J'appelle votre attention sur les dispositions de l'article L.2243-3, selon lesquelles une procédure d'expropriation pourrait être engagée si les travaux n'ont pas été réalisés dans les trois mois qui suivent cette notification ou si aucune convention n'a été signée avec le Maire en vue de la réalisation de ces travaux sous un délai déterminé.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Par délégation du Maire,
Le 1^{er} Adjoint

Erick PIGNOL

Article L2243-1

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.

➤ **Notification à Monsieur JACOULET Elie**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE MARTINIQUE
VILLE DU SAINT-ESPRIT

Monsieur JACOULET Elie
Quartier l'Ermitage
97200 FORT-DE-FRANCE

N/Réf. : Urba/FMT/PF/GC/
Lettre en RAR
A Saint-Esprit, le 27 janvier 2023

Monsieur,

Par procès-verbal provisoire du 13 décembre 2022 dont vous trouverez ci-joint un exemplaire, il a été constaté que l'immeuble à l'usage de terrain dont vous êtes propriétaire se trouve dans l'état d'abandon prévu par les articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), reproduits ci-après, et nécessite pour sa remise en état l'exécution des travaux mentionnés dans le procès-verbal susvisé.

Ce procès-verbal a fait l'objet, en mairie et dans les journaux locaux suivants : France-Antilles n°16614 et Antilla parus le mercredi 25 janvier 2023, de la publicité exigée au deuxième alinéa de l'article L. 2243-2 du CGCT.

Je vous invite à me faire savoir, dans un délai de 3 mois à compter de la réception de la présente, si vous avez l'intention de mettre fin à cet état d'abandon en exécutant les travaux susmentionnés.

J'appelle votre attention sur les dispositions de l'article L.2243-3, selon lesquelles une procédure d'expropriation pourrait être engagée si les travaux n'ont pas été réalisés dans les trois mois qui suivent cette notification ou si aucune convention n'a été signée avec le Maire en vue de la réalisation de ces travaux sous un délai déterminé.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



Par délégation du Maire,
Le 1^{er} Adjoint

(Signature)
Erick PIGNOL

Article L2243-1

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.

ANNONCES CLASSÉES

Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A219 sise Rue Colonel Delgrès 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A219 sise Rue Colonel Delgrès, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame JACOULET Victoire Inès Philogène Dite Emerante et Monsieur JACOULET Elie ; n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un mauvais état :

Enherbement en très mauvais état ;
Déchets verts (feuilles, morceaux de laines sur la maison mitoyenne).
Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur la maison mitoyenne.
Lianes desséchées sur le câble électrique et des lianes vertes fraîches sur la clôture.
Objets encombrants non identifiés sous la végétation et des métaux de type ferromécanique.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :
Les travaux de nettoyage complet de la parcelle.

Enlèvement de l'ensemble des déchets verts et déchets en tout genre qui jonchent la parcelle.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.
Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022

Le Maire
Fred Michel TRIAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°029/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A241 sise 6 Rue Stalingrad 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A241 sise 6 Rue Stalingrad, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame LOMBARD Victoire Rose, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.
L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Enherbement : Végétation importante ; présence de choux sauvages, d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur la maison mitoyenne.
Présence de lianes sur la clôture en mauvais état.
Clôture enlevée et fragilisée par la végétation.
Absence de porte d'accès.
Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Renforcement de la clôture existante sur l'ensemble de la parcelle et l'intégration d'une porte d'accès.

Entretien complet de la parcelle, procéder à l'amarrage de la végétation envahissante.
Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022
Le Maire
Fred Michel TRIAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°030/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A242 sise 4 Rue Stalingrad 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A242 sise 4 Rue Stalingrad, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Messieurs et Mesdames CAYOL Guy Marie-Georges ; CAYOL Patrick ; BOËNGA Marie We ; BOANGA Michelle Marie ; BOANGA Pie Eugénie ; GERTRUDE Marie Joséphine Gienette, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Enherbement en très mauvais état ;
Végétation importante, présence de lianes sur maison mitoyenne. Présence d'arbustes, et arbres dont un arbre d'une hauteur d'environ 7m50.
Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :
Nettoyer et élaguer la végétation (arbres, arbustes et lianes) de la parcelle.
Réaliser la pose d'une clôture avec porte d'accès pour entretien régulier.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022
Le Maire
Fred Michel TRIAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°031/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A254 sise 48 Rue Schoelcher 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A254 sise 48 Rue Schoelcher, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame MANSFIELD Rosanie Marthe Emma, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état

très mauvais :
Enherbement en très mauvais état ;
Absence d'entretien. Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur maison mitoyenne. Arbustes d'une hauteur d'environ 3 mètres.
Présence d'une construction dégradée et enherbée en fond de parcelle.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :
Réaliser des travaux d'entretien de la parcelle, élagage des arbres, arbustes et lianes.
Réaliser l'installation d'une porte d'accès à la clôture existante.
Procéder à la démolition de la vieille bâtisse.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022
Le Maire
Fred Michel TRIAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°032/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A292 sise 43 Rue Gueydon 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A292 sise 43 Rue Gueydon, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame TELLE Nicole, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.
L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Enherbement important en très mauvais état ;
Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur maison mitoyenne.

Clôture grillagée et brisée vue (couleur verte) en mauvais état, absence d'accès.
Présence d'une ancienne construction dans la cour intérieure. Risque d'effacement de cette construction.
Présence d'encombrants sur le terrain.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Le renforcement de la clôture existante avec l'intégration d'une porte d'accès.
Réaliser le nettoyage complet de la parcelle : élagage des végétaux, démolition et évacuation de la ruine.
Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022
Le Maire
Fred Michel TRIAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°033/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A294 sise Rue Gueydon 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° A294 sise Rue Gueydon, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame LAURENTE SOUTARSON Lythine, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Présence de toiles aux sols et des pierres entassées.
Délimitation de parcelle inachevée.
Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Poursuivre la délimitation de la parcelle à partir de la clôture existante.
Procéder à l'enlèvement des toiles et des pierres sur la parcelle.
Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022
Le Maire
Fred Michel TRIAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°034/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A462 sise 16 Rue Capitaine Pierre Rose 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A462 sise 16 Rue Capitaine Pierre Rose, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à BOULE Cornélie Eugène (Succession), n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Enherbement en très mauvais état ;
Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur maison mitoyenne. Végétation envahissante sur construction abandonnée.
Clôture de toiles en mauvais état, absence d'accès.
Construction en très mauvais état de près de 7 mètres de hauteur enfoncé dont trois cheminées d'évacuation.

Des nuisances observées, des rats (informations d'une riveraine) et chauves-souris (émission de cris le jour tranquille).

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Réaliser des travaux de défrichage de la parcelle. Réaliser l'entretien et l'élagage des végétaux sur site.
Démolition de la construction.
Réaliser une clôture avec porte respectueuse des normes.
Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également no-

tiifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.
Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022
Le Maire
Fred Michel TRIAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°035/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° 8688 sise Rue Schoelcher - Route du Vauclin 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° 8688 sise Rue Schoelcher - Route du Vauclin, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame BRIAND Berthine, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Enherbement en mauvais état ;
Végétation importante sur une hauteur d'environ deux mètres.
Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur maison mitoyenne.

Occupations par tiers en tant que parking : Un véhicule abandonné et un véhicule en stationnement.
Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :
Effectuer le débroussaillage des mauvaises herbes et lianes invasives.
Réaliser l'élagage des arbres.
Réaliser l'installation d'une clôture et portillon d'accès.
Effectuer un entretien régulier.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022
Le Maire
Fred Michel TRIAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°036/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° 8712 sise Rue Schoelcher - Route du Vauclin 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° 8712 sise Rue Schoelcher - Route du Vauclin, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Messieurs et Mesdames LOUISE-JULIE Monique ; LOUISE-JULIE Julien Gérard ; LOUISE-JULIE René Magloire et LOUISE JULIE Marcel, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Enherbement en mauvais état ;
Végétation importante sur une hauteur d'environ deux mètres.
Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur maison mitoyenne.
Occupations par tiers en tant que parking : Un véhicule abandonné et un véhicule en stationnement.
Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :
Effectuer le débroussaillage des mauvaises herbes et lianes invasives.
Réaliser l'élagage des arbres.
Réaliser l'installation d'une clôture et portillon d'accès.
Effectuer un entretien régulier.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022
Le Maire
Fred Michel TRIAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°037/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° 8714 sise Rue Schoelcher - Route du Vauclin 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° 8714 sise Rue Schoelcher - Route du Vauclin, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Monsieur et Madame GUILAUME Hubert ; Jean Maurice et GUILAUME Joëlle Jacqueline, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Enherbement en mauvais état ;
Végétation importante sur une hauteur d'environ deux mètres.
Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur maison mitoyenne.
Occupations par tiers en tant que parking : Un véhicule abandonné et un véhicule en stationnement.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :
Effectuer le débroussaillage des mauvaises herbes et lianes invasives.
Réaliser l'élagage des arbres.
Réaliser l'installation d'une clôture et portillon d'accès.
Effectuer un entretien régulier.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022
Le Maire
Fred Michel TRIAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°038/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

CERTIFICAT DE PARUTION

François SAPY, représentant légal de la SAS Monannoncelegale.com, RCS Lyon 895 389 773, atteste que cette annonce a été mise en ligne sur le site **ANTILLA** le mercredi 25 janvier 2023, sous le n°155144.

Consulter cette annonce en ligne :

https://antilla-martinique.com/annonces-legales/?aj1_id=6c02a710-08f7-466d-aa11-3b00be5c6153

La mise en page de l'annonce sur ce document n'est pas contractuelle et n'est donnée qu'à titre indicatif.



Direction Générale des Services

Service Urbanisme

Tél. : 0596 50 55 04 – Fax : 0596 57 37 17

**PROCES-VERBAL PROVISoire
D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°028/2022**

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;
Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A219 sise Rue Colonel Delgrès 97270 SAINT-ESPRIT ;
Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A219 sise Rue Colonel Delgrès, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame

JACOULET Victoire Inès Philogone Dite Emerante et Monsieur JACOULET Elie ; n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.
L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un mauvais état :
Enherbement en très mauvais état : Déchets verts (feuilles, morceaux de bois coupés à la tronçonneuse). Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur la maison mitoyenne.
Lianes desséchées sur le câble électrique et des lianes vertes fraîches sur la clôture.
Objets encombrants non identifiés sous la végétation et des métaux de type ferronnerie.
Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :
Des travaux de nettoyage complet de la parcelle.
Enlèvement de l'ensemble des déchets verts et déchets en tout genre qui jonchent la parcelle.
Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié au(x) propriétaire(s), titulaires de droits réels et autres intéressés.
Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022
Le Maire
Fred Michel TIRAULT

➤ Procès-verbal définitif d'abandon manifeste



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE

VILLE DU SAINT-ESPRIT

PROCES-VERBAL DEFINITIF D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE N°006/2024

Nous, Maire de la commune du Saint-Esprit, le 19 Février 2024 ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 dite 3DS ;

Vu le procès-verbal provisoire n°028/2022 du 13 décembre 2022 notifié en mairie du Saint-Esprit le 23 janvier 2023 à Madame JACOULET Victoire Inès Philogone Dite Emerante et par lettre recommandée avec AR le 01/02/2023 à Monsieur JACOULET Elie sis Quartier l'Ermitage 97200 Fort-De-France, et leur succession ;

Vu le certificat du 07 février 2024, attestant de la publication du procès-verbal précité dans les journaux suivants : France-Antilles en date du 25 janvier 2023 et Antilla en date du 25 janvier 2023 ;

Vu le certificat d'affichage dudit procès-verbal provisoire, pendant une durée de plus de trois mois, soit du 23 janvier 2023 au 31 juillet 2023, en mairie du Saint-Esprit et sur l'immeuble concerné jusqu'à ce jour ;

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par Madame JACOULET Victoire Inès Philogone Dite Emerante et Monsieur JACOULET Elie ou leur succession, pour remédier à l'état d'abandon de leur bien situé Rue Colonel Delgrès 97270 SAINT-ESPRIT, figurant au cadastre sous le n°219 de la section A, et que le délai de trois mois prévu à l'article L.2243-2 du CGCT est expiré ;

Considérant que les formalités relatives à la constatation provisoire de l'état d'abandon manifeste ont été accomplies ;

Considérant que le bien susvisé n'est manifestement toujours pas entretenu et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel, et que l'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un mauvais état :
Enherbement en très mauvais état : Déchets verts (feuilles, morceaux de bois coupés à la tronçonneuse). Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur la maison mitoyenne.
Lianes desséchées sur le câble électrique et des lianes vertes fraîches sur la clôture.
Objets encombrants non identifiés sous la végétation et des métaux de type ferronnerie.

CONSTATONS à titre définitif l'état d'abandon manifeste du bien en cause.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 19 février 2024, et qui restera en mairie à la disposition du public, conformément aux dispositions de l'article L.2243-3 du code général des collectivités territoriales, et avons signé.



Fait au Saint-Esprit, le 19 Février 2024
Le Maire

Fred Michel TIRAULT

➤ Avis du Domaine

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques de
Martinique

Le 10/05/2024

Pôle d'évaluation domaniale
Jardin Desclieux – BP 654/655
97263 FORT DE FRANCE CEDEX
téléphone : 05 96 59 07 07
mél. : drfip972.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques de
Martinique

POUR NOUS JOINDRE

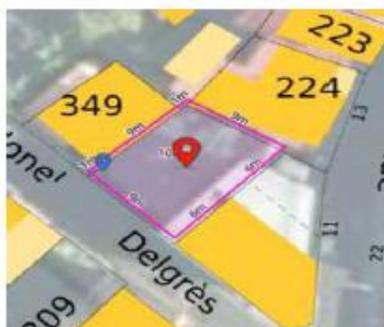
Affaire suivie par : Françoise VILLANOVA
téléphone : 05 96 59 03 84
courriel : francoise.villanova@dgfip.finances.gouv.fr

à
Monsieur le Maire de SAINT-ESPRIT
Direction du Développement Urbain de
l'Urbanisme et des Services Techniques
Rue SCHOELCHER
97 270 SAINT-ESPRIT

Réf DS: 16848918
Réf OSE : 2024-97223-20633

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://collectivites-locales.gouv.fr\)](https://collectivites-locales.gouv.fr)



<i>Nature du bien :</i>	Terrain Parcelle A n°219
<i>Adresse du bien :</i>	Rue Colonel Delgrès 97270 SAINT-ESPRIT
<i>Valeur globale :</i>	15 750 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % + Indemnité de emploi : 2 575 € (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Gloria CONSTANCY, Directrice de l'urbanisme, commune du Saint-Esprit.

2 - DATES

de consultation :	14/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/04/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input checked="" type="checkbox"/> procédure d'abandon manifeste
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition dans le cadre d'une procédure d'expropriation suite à abandon manifeste :

- PV définitif en date du 19 février 2024

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé à Saint-Esprit. Ville située à l'intérieur des terres, Saint-Esprit est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle est située dans le bourg de Saint Esprit, en bordure de voirie, proches de toutes commodités. Les réseaux sont tous présents.



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie
SAINT-ESPRIT	A 219	Rue Colonel Delgrès	105 m ²
		TOTAL	105 m ²

4.4. Descriptif

Terrain nu, plat, de forme rectangulaire, en bordure de voirie, et très fortement enherbé : déchets verts (morceaux de bois coupés à la tronçonneuse), présence d'arbres et de lianes.

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Succession JACOLET.

5.2. Conditions d'occupation

Apparemment libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les réseaux sont tous présents.

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	Plan local d'urbanisme du Saint-Esprit dont la dernière procédure a été approuvée le 09 juillet 2020.
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone U1

PPRN : Jaune.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Celle-ci consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- **Sources et critère de recherche** : la recherche porte sur des transactions de terrains – au cours d'une période de 5 ans maximum, situées dans un rayon d'1 km autour du bien concerné.
- **Termes de comparaison** : La consultation des applications fait ressortir plusieurs biens, l'évaluateur a retenu les biens suivants (voir infra) :

N°	Ref. Cad	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	23//D/1795//	SAINT ESPRIT	5485 F RUE DE L ABRICOTIER	17/02/2022	U4	700	108 000	154,29
2	23//D/1817-1814//	SAINT ESPRIT	5181 F IMP DU MANDARINIER	10/11/2022	U4	613	90 000	146,82
3	23//W/437//	SAINT ESPRIT	L AVENIR	30/06/2023	U3	728	110 000	151,1
4	23//D/1508//	SAINT ESPRIT	5273 F RUE DE L ANACARDIER	30/09/2022	U4	253	28 000	110,67
5	23//B/816//	SAINT ESPRIT	5638 F RUE DES ANTHURIUMS	06/08/2021	U2	590	65 250	110,59
6	23//B/817//	SAINT ESPRIT	5638 F RUE DES ANTHURIUMS	09/08/2021	U2	590	65 250	110,59
7	23//D/1813-1818//	SAINT ESPRIT	5180 F IMP DU MANDARINIER	10/11/2022	U4	607	60 000	98,85
8	23//D/1812-1819//	SAINT ESPRIT	5180 F IMP DU MANDARINIER	17/05/2023	U4	650	70 000	107,69
9	23//D/1816//	SAINT ESPRIT	5181 F IMP DU MANDARINIER	10/11/2022	U4	621	75 000	120,77
10	23//B/275//	SAINT ESPRIT	68 CITE LES GOMMIERS	17/01/2022	U2	218	22 000	100,92

11	A 226	SAINTE ESPRIT	26 STALINGRAD	RUE	03/05/2016	U1	75	11 250	150,00
								Moyenne	123,84
								Médiane	110,67

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les 11 termes retenus se situent dans un rayon proche du bien à évaluer et varient de 98,85 € à 154,29 €, pour une moyenne de 123,84 € et une médiane de 110,67 €. Un seul terme en zone U1 (dernier terme). Pour rappel : terrain à désherber situé en zone centrale (zone U1), zone jaune du PPRN,

Choix de l'évaluatrice : prix du terrain arbitré à 150 €/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale du bien à évaluer est estimée à la somme de 15 750 € déterminée comme suit :

Nature du bien	Surface	Prix/m ²	Valeur vénale
Terrain	105 m ²	150 €	15 750 €
Valeur vénale retenue			15 750 €

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 15 750 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

Indemnités de emploi:

Indemnité de emploi (article R 322-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) calculée de façon suivante :

20 % pour la fraction inférieure ou égale à 5 000 €	1 000 €
15 % pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €	1 500 €
10 % pour le surplus	75 €
Total : 2 575 €	

Soit un montant global d'indemnisation de : **15 750 € + 2 575 €.**

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur régional des Finances
publiques,



Françoise VILLANOVA

Inspectrice des Finances publiques

Parcelle A241

Désignation et propriétaire des immeubles à exproprier

Situation de la parcelle section A n°241

La parcelle cadastrée section A n°241, d'une contenance de 145 m², se situe 6 Rue Stalingrad, au centre-bourg du Saint-Esprit.

Propriétaire de la parcelle section A n°241

Selon le relevé de propriété de la dernière version en vigueur du cadastre, le bien appartient à :

- Madame LOMBARD Victoire Rose.

Selon l'état hypothécaire obtenu après recherches auprès du service de la publicité foncière et de l'enregistrement, aucune formalité n'a été publiée au cours des 30 dernières années.

Descriptif du bien visé par le présent dossier

Le bien objet du présent dossier est un terrain nu de forme rectangulaire, situé en bordure de voirie. Manifestement en état d'abandon, il est très fortement enherbé.

Il est également situé dans le périmètre de protection des monuments historiques en raison du classement de l'hôtel de Ville, du marché et de l'église.

Le bien est inoccupé depuis plusieurs années et en état d'abandon manifeste.

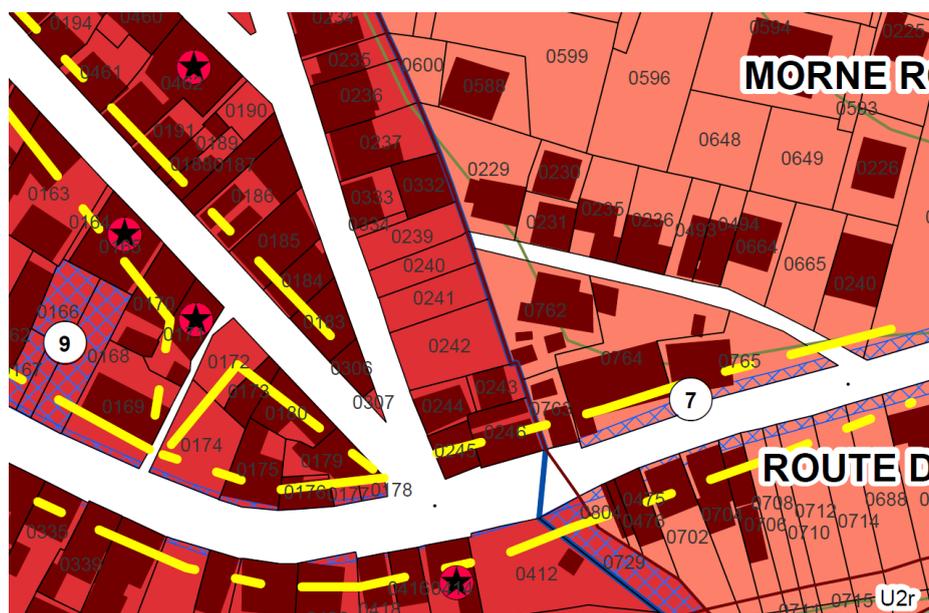
Localisation de la parcelle



Photographies :



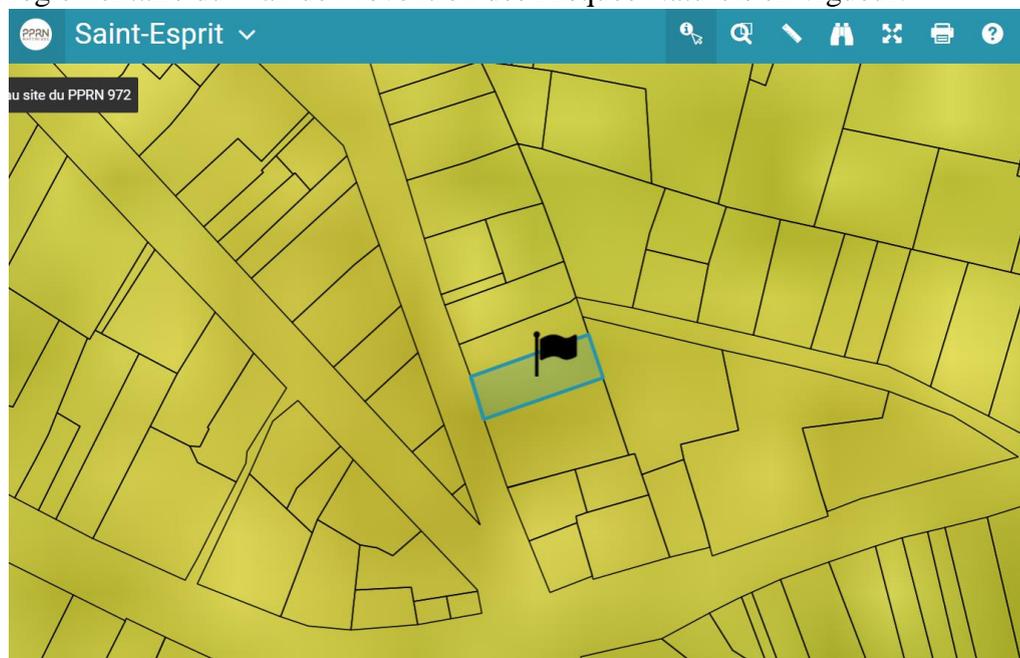
Situation de la parcelle section A n°241 Plan Local d'Urbanisme



La parcelle se situe dans la zone U1. La zone U1 correspond au centre-bourg de la ville du Saint-Esprit dont les limites principales sont les rues Gueydon, Schoelcher, Cassien Sainte-Claire, Stalingrad et des Hibiscus. Coeur commercial de la ville, le bâti y est dense, composé d'habitat, de commerces et de services. Il comporte une dimension patrimoniale et architecturale à préserver et mettre en valeur.

Situation de la parcelle section A n°241 Plan de Prévention des Risques Naturels

La parcelle se situe dans la zone jaune (aléa faible à nul mouvement de terrain) de la carte réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur.



Chronologie de la procédure engagée

La procédure a été engagée par le maire sur la parcelle située 6 Rue Stalingrad, 97270 SAINT-ESPRIT, figurant au cadastre sous le n°241 de la section A.

1. Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste n°029/2022 du 13 décembre 2022 a été dressé le 13 décembre 2022.

Conformément aux dispositions de l'article 2243-2 du CGCT, a été notifié en mairie du Saint-Esprit le 23 janvier 2023 à Madame LOMBARD Victoire Rose et sa succession.

Ce procès-verbal a fait l'objet des mesures de publicité susmentionnées et d'une notification adressée aux propriétaires de la parcelle en cause, conformément aux dispositions des articles L.2243-2 et L.2243-4 du CGCT.

Les délais prévus par les dispositions réglementaires susvisées, rallongés d'un délai de trois supplémentaires à l'initiative de la municipalité, impartis aux propriétaires de la parcelle concernée pour réaliser les travaux nécessaires et faire cesser l'état d'abandon sont écoulés, sans qu'il ait été mis fin à l'état d'abandon de la parcelle en cause.

Des travaux ont cependant été entrepris afin d'enlever uniquement les planches du balcon qui pouvaient potentiellement porter atteinte à la sécurité publique, sans aucune manifestation auprès de la municipalité.

Aucune convention entre la commune et les propriétaires n'a été sollicitée dans le cadre de cette procédure.

Il a été affiché :

- Sur les panneaux légaux d'affichage de la Mairie du Saint-Esprit du 23/01/2023 au 31/07/2023, avec le courrier de notification aux propriétaires, titulaires de droits réels et personnes intéressées à la succession de Madame LOMBARD Victoire Rose.
- Sur le terrain concerné depuis le 26/01/2023

Il a fait l'objet d'une insertion dans la presse locale :

- Le 25/01/2023 dans France-Antilles
- Le 25/01/2023 dans Antilla

La dernière formalité ayant été accomplie le 26/01/2023, le délai de trois mois pour mettre fin à l'état d'abandon s'achevait le 26/04/2023. Le délai de 3 mois supplémentaire accordé d'office par la municipalité est donc arrivé à son terme le 26/07/2023.

2. Le procès-verbal définitif d'abandon manifeste n°008/2024 a été dressé le 19 février 2024.

Les délais prévus par les dispositions réglementaires susvisées, rallongés d'un délai de trois supplémentaires à l'initiative de la municipalité, impartis aux propriétaires de la parcelle concernée pour réaliser les travaux nécessaires et faire cesser l'état d'abandon se sont écoulés, sans qu'il ait été mis fin à l'état d'abandon de la parcelle en cause.

Aucune convention entre la commune et les propriétaires n'a été sollicitée dans le cadre de cette procédure.

En conséquence le procès-verbal définitif d'abandon manifeste n°008/2024 a été établi le 19 février 2024. Ce procès-verbal définitif établi par Monsieur le Maire a constaté définitivement l'état d'abandon de ladite parcelle en ce qu'aucune intervention destinée à faire cesser l'état d'abandon n'a été mise en œuvre et qu'aucune convention de prolongation n'a été sollicitée par les propriétaires ou ayant-droits.

Il a été tenu à la disposition du public au service urbanisme de la Commune du Saint-Esprit.

3. Décision du Conseil municipal réuni le 11 avril 2024 concernant la procédure d'abandon manifeste.

Le Conseil municipal réuni le 11 avril 2024 a déclaré la parcelle concernée section A n°241 sise 6 Rue Stalingrad en état d'abandon manifeste et décidé d'en poursuivre l'expropriation au bénéfice de la commune en vue de la création de réserves foncières permettant la réalisation d'opérations de construction ou de réhabilitation aux fins d'habitat, ou tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Démonstration de l'intérêt général du projet

La Commune du Saint-Esprit souhaite recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique, pour la constitution de réserves foncières, à destination d'habitat, en vue de la densification du centre-bourg, s'inscrivant ainsi dans les orientations de la trajectoire ZAN.

La Commune souhaite donc agir directement sur la dureté foncière au centre-bourg. Ce type de foncier, dont les propriétaires restent difficilement identifiables et qui ne peuvent faire l'objet d'aucune prescription acquisitive, puisqu'inoccupé depuis longtemps, a vocation à perdurer en tant que dent creuse sans action publique afin de le libérer.

Conformément aux dispositions de l'article L.411-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Peuvent être cédés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public, à la condition qu'elles les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession ou de concession temporaire :

[...] 3° Les immeubles en état manifeste d'abandon expropriés en application de l'article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales ; [...] ».

Ainsi, à l'issue de l'expropriation, des cahiers des charges spécifiques seront réalisés par la Commune, en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, pour les cessions qui interviendraient a posteriori.

Dans le cas d'une cession du bien exproprié à un acquéreur, privé ou public, la commune devra prévoir dans le cahier des charges annexé à l'acte de cession précisément le projet à réaliser sur la parcelle concernée. L'acquéreur ne devra utiliser le bien cédé que pour la réalisation du projet concerné.

En conséquence, l'expropriation ne pourra pas permettre à la commune de vendre le bien à un particulier qui se chargera lui-même de définir son projet ultérieurement sans autre précision, et qui pourrait, après l'achat, le vendre lui-même à un tiers.

En tout état de cause, les projets, non définis à ce jour, devront s'inscrire dans le respect des prescriptions architecturales et patrimoniales à observer afin de maintenir le cachet du centre-bourg.

En outre, la parcelle A241 est située à proximité de la parcelle A242, concernée également par la procédure d'abandon manifeste. La récupération de ces deux emprises foncières par la Commune constituerait une opportunité très intéressante pour l'implantation d'une opération de logements de type petit collectif en centre-bourg.

Une telle opération avait déjà été envisagée par la municipalité en 1994.

Impact sur la communauté :

Impact positif d'ordre social :

La récupération de ce foncier non bâti permettra de répondre à la demande croissante de logements abordables et d'améliorer les conditions de vie des habitants et riverains.

Impact positif d'ordre économique :

La remise sur le marché d'un foncier non bâti et la future implantation d'un ou plusieurs logements aura un impact positif sur la base fiscale de la Commune.

Impact positif d'ordre environnemental :

La remobilisation de ce foncier permettra de supprimer une dent creuse et influera directement sur la présence de nuisibles (rongeurs, chauves-souris, etc...) en centre-bourg.

Evaluation sommaire du coût

Par courrier du 10/05/2024, la Direction départementale des finances publiques a estimé la valeur vénale de ce bien à 21 750 € ainsi que 3175€ au titre de l'indemnité de emploi ; soit une valeur totale de 24 925€.

Compte-tenu de la présence de vestiges de ruine à démolir et éliminer, la Commune estime que la valeur vénale de ce bien pourrait être diminuée de 10%.

Modalités de financement :

Les sources de financement envisagées pour l'acquisition sont les suivantes :

- Utilisation des crédits pour « acquisitions foncières » prévus au budget municipal
- Sollicitation de subventions au titre du recyclage foncier

ANNÉE DE MAJ	2023	DEP DIR	97 2	COM	213 SAINT ESPRIT	TRES	214	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMADINAL	L01241							
Propriétaire RUE STALINGRAD SAINT ESPRIT 97210 ST ESPRIT ABELIN LOMBARDVICTOIRE ROSE N°(e) le 00/00/0000																	
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						PROPRIÉTÉS BÂTIES											
AN SEC	N° C	N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	BÂT ENT RIVOLI	N° N°	N° N°	S M	AF NAT	RC COM	NAT COIL	AN AN	AN AN	FRACTION	% TX	COEF	RC
PLAN	PARTI	VOIRIE				PORTÉ	N° N°	TAR EVAL	LOC CAT	IMPOSABLE	EXO	RET	DEB	RC EXO	EXO OM	TEOM	
REVIMPOSABLE COM 0 EUR R EXO COM R IMP 0 EUR																	

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS												PROPRIÉTÉS NON BÂTIES												ÉVALUATION												LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N°	N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	PARC PRM	S	SUF	GRSS	CL	NAT	CONTENANCE	REVENU CADASTRAL	COIL	NAT	AN	AN	FRACTION	% TX	COEF	RC															
PLAN	VOIRIE						TAR	GR	AB	CULT	HA A CA	CADASTRAL	EXO	RET	DEB	RC EXO	EXO OM <th>TEOM</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th>Feuillet</th>	TEOM				Feuillet														
71	A	241	6	RUE STALINGRAD	0600		1 223A		S			1 45	0																							
71	B	559	6559	F PAS DU MORNE ROUGE	0321	0095	1 223A		AB	01		84	4,73																							
HA A CA REVIMPOSABLE SEUR COM R EXO CONT 2 29 R IMP SEUR TAREAD R IMP MAJ TC 0 EUR																																				

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

➤ Fiche établie par le cabinet CEFAGE

Référence cadastrale : A241	<i>Extrait géofoncier</i>	<i>Photo de la parcelle</i>
Adresse : 6 Rue Stalingrad		
Surface : 145 m ²		
Bâtiment à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>		
Périmètre de 500 mètres d'un monument historique Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Les travaux à réaliser	Réaliser le renforcement de la clôture existante sur l'ensemble de la parcelle et l'intégration d'une porte d'accès. Réaliser l'entretien complet de la parcelle, procéder à l'arrachage de la végétation envahissante.	
Danger imminent Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>		
Informations issues des relevés de propriétés nom(s), prénom(s), adresse, des propriétaires/indivisions/ les titulaires de droits réels		
LOMBARD Victoire Rose		Rue Stalingrad 97270 SAINT-ESPRIT
Mandataire(s)		
Informations issues des états hypothécaires nom(s), prénom(s), date de naissance du ou des dernier(s) propriétaire(s)		
Nature de l'acte	Identité du ou des dernier(s) propriétaire(s)	

Thierry ZAPIHA
 Expert foncier
 Agréé par le CNEFAF
 Membre de la Confédération des Experts Fonciers
 Expert Judiciaire Près de la Cour d'Appel de Fort-de-France

Immeuble les Amandiers - Voie 1
 Z.I de la Lézarde - 97232 Lamentin
 0696 604 540 0596 975 946
t.zapha@experts-fonciers.com
 Site internet : www.cefage.com

SIRET : 892 092 990 00019 / Code APE : 7112B / Assurance RCP MMA N°113 520 319

➤ Procès-verbal provisoire d'abandon manifeste



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE

VILLE DU SAINT-ESPRIT

PROCES-VERBAL PROVISoire D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

N°029/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A241 sise 6 Rue Stalingrad 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :

La parcelle n° A241 sise 6 Rue Stalingrad, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame LOMBARD Victoire Rose, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état **très mauvais** :

Enherbement : Végétation importante ; présence de choux sauvages, d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur la maison mitoyenne.

Présence de lianes sur la clôture en mauvais état.

Clôture ensevelie et fragilisée par la végétation.

Absence de porte d'accès.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

- ❖ **Renforcement de la clôture existante sur l'ensemble de la parcelle et l'intégration d'une porte d'accès.**
- ❖ **Entretien complet de la parcelle, procéder à l'arrachage de la végétation envahissante.**

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié au(x) propriétaire(s), titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022



Le Maire

Fred Michel TIRAULT

➤ **Notification au propriétaire**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

COLLECTIVITÉ TERRITORIALE DE MARTINIQUE

VILLE DU SAINT-ESPRIT

Madame LOMBARD Victoire Rose
Hôtel de Ville
97270 SAINT-ESPRIT

N/Réf. : Urba/FMT/PF/GC/
Lettre en RAR
A Saint-Espirit, le 27 janvier 2023

Madame,

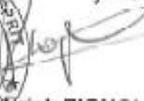
Par procès-verbal provisoire du 13 décembre 2022 dont vous trouverez ci-joint un exemplaire, il a été constaté que l'immeuble à l'usage de terrain dont vous êtes propriétaire se trouve dans l'état d'abandon prévu par les articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), reproduits ci-après, et nécessite pour sa remise en état l'exécution des travaux mentionnés dans le procès-verbal susvisé.

Ce procès-verbal a fait l'objet, en mairie et dans les journaux locaux suivants : France-Antilles n°16614 et Antilla parus le mercredi 25 janvier 2023, de la publicité exigée au deuxième alinéa de l'article L.2243-2 du CGCT.

Je vous invite à me faire savoir, dans un délai de 3 mois à compter de la réception de la présente, si vous avez l'intention de mettre fin à cet état d'abandon en exécutant les travaux susmentionnés.

J'appelle votre attention sur les dispositions de l'article L.2243-3, selon lesquelles une procédure d'expropriation pourrait être engagée si les travaux n'ont pas été réalisés dans les trois mois qui suivent cette notification ou si aucune convention n'a été signée avec le Maire en vue de la réalisation de ces travaux sous un délai déterminé.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Par délégation du Maire,
Le 1^{er} Adjoint

Erick PIGNOL


Article L2243-1

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.

ANNONCES CLASSÉES

Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A219 sise Rue Colonel Delgrès 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A219 sise Rue Colonel Delgrès, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame JACQUOLET Victoire Inès Philogène Dite Emerante et Monsieur JACQUOLET Elie ; n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un mauvais état :
Enherbement en très mauvais état ; Déchets verts feuillus, morceaux de bois coupés à la tronçonneuse. Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur la maison mitoyenne. Lianes desséchées sur le câble électrique et des lianes vertes fraîches sur la clôture.

Objets encombrants non identifiés sous la végétation et des métaux de type ferromerle.
Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Des travaux de nettoyage complet de la parcelle.
Enlèvement de l'ensemble des déchets verts et déchets en tout genre qui jonchent la parcelle.
Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022.
Le Maire
Fred Michel TIRAULT
PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°029/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A241 sise 6 Rue Stalingrad 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A241 sise 6 Rue Stalingrad, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame LOMBARD Victoire Rose, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.
L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :
Enherbement ; Végétation importante ; présence de choux sauvages, d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur la maison mitoyenne.

Présence de lianes sur la clôture en mauvais état.
Clôture ensevelie et fragilisée par la végétation.
Absence de porte d'accès.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Renforcement de la clôture existante sur l'ensemble de la parcelle et l'intégration d'une porte d'accès.

Entretien complet de la parcelle, procéder à l'arrachage de la végétation envahissante.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022.
Le Maire
Fred Michel TIRAULT
PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°030/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A242 sise 4 Rue Stalingrad 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A242 sise 4 Rue Stalingrad, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Messieurs et Mesdames CAYOL Guy Marie-Georges ; CAYOL Patrick ; BOËNGA Marie Yve ; BOANGA Michelle Marie ; BOANGA Pie Eugénie ; GERTRUDE Marie Josephie Genette, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Enherbement en très mauvais état ; Végétation importante, présence de lianes sur maison mitoyenne. Présence d'arbustes, et arbres dont un arbre d'une hauteur d'environ 7m50. Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Nettoyer et élaguer la végétation (arbres, arbustes et lianes) de la parcelle.
Réaliser la pose d'une clôture avec porte d'accès pour entretien régulier.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022.
Le Maire
Fred Michel TIRAULT
PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°031/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A254 sise 48 Rue Schoelcher 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A254 sise 48 Rue Schoelcher, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame MANSFIELD Rosanie Marthe Emma, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état

très mauvais :
Enherbement en très mauvais état ; Absence d'entretien. Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur maison mitoyenne. Arbustes d'une hauteur d'environ 3 mètres.

Présence d'une construction dégradée et enherbée en fond de parcelle.
Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Réaliser des travaux d'entretien de la parcelle, l'élagage des arbres, arbustes et lianes.
Réaliser l'installation d'une porte d'accès à la clôture existante.

Procéder à la démolition de la vieille bâtisse.
Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022.
Le Maire
Fred Michel TIRAULT
PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°032/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A292 sise 43 Rue Gueydon 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A292 sise 43 Rue Gueydon, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame TELLE Nicole, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :
Enherbement important en très mauvais état ; Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur maison mitoyenne.
Clôture grillagée et brisée vu l'écoulement de l'eau en mauvais état, absence d'accès.

Présence d'une ancienne construction dans la cour intérieure. Risque d'affaissement de cette construction.

Présence d'encombrants sur le terrain.
Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Le renforcement de la clôture existante avec l'intégration d'une porte d'accès.

Réaliser le nettoyage complet de la parcelle : élagage des végétaux, démolition et évacuation de la ruine.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022.
Le Maire
Fred Michel TIRAULT
PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°033/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° B712 sise Rue Schoelcher - Route du Vauclin 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° B712 sise Rue Schoelcher - Route du Vauclin, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Messieurs et Mesdames LOUISE-JULIE Monique ; LOUISE-JULIE Jean-Paul ; LOUISE-JULIE Julien Gérard ; LOUISE-JULIE René Magloire et LOUISE-JULIE Marcel, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A294 sise Rue Gueydon 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° A294 sise Rue Gueydon, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame LAUREOTE SOUTARSON Lythia, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Présence de tôles aux sols et des pierres entassées.
Délimitation de parcelle inachevée. Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Poursuivre la délimitation de la parcelle à partir de la clôture existante.
Procéder à l'enlèvement des tôles et des pierres sur la parcelle.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022.
Le Maire
Fred Michel TIRAULT
PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°034/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A462 sise 16 Rue Capitaine Pierre Rose 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A462 sise 16 Rue Capitaine Pierre Rose, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à BOULE Cornélie Eulogie (Succession), n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Enherbement en très mauvais état ; Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur maison mitoyenne. Végétation envahissante sur construction abandonnée.
Clôture de tôles en mauvais état, absence d'accès.

Construction en très mauvais état de près de 7 mètres de hauteur environ dont trois cheminées dévaquées.

Des nuisances observées, des rats (informations d'une riveraine) et chauves-souris (émission de cris le jour d'après).

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Réaliser des travaux de défrichage de la parcelle. Réaliser l'entretien et l'élagage des végétaux sur site.

Démolition de la construction.
Réaliser une clôture avec porte respectueuse des normes.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également no-

tifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.
Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022.
Le Maire
Fred Michel TIRAULT
PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°035/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° B688 sise Rue Schoelcher - Route du Vauclin 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° B688 sise Rue Schoelcher - Route du Vauclin, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame BRIAND Berthine, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Enherbement en mauvais état ; Végétation importante sur une hauteur d'environ deux mètres.

Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur maison mitoyenne. Occupations par tiers en tant que parking : Un véhicule abandonné et un véhicule en stationnement.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Effectuer le débroussaillage des mauvaises herbes et lianes invasives.
Réaliser l'élagage des arbres.
Effectuer un entretien régulier.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022.
Le Maire
Fred Michel TIRAULT
PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°036/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° B717 sise Rue Schoelcher - Route du Vauclin 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° B717 sise Rue Schoelcher - Route du Vauclin, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Messieurs et Mesdames LOUISE-JULIE Monique ; LOUISE-JULIE Jean-Paul ; LOUISE-JULIE Julien Gérard ; LOUISE-JULIE René Magloire et LOUISE-JULIE Marcel, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Enherbement en mauvais état ; Végétation importante sur une hauteur d'environ deux mètres.

Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur maison mitoyenne. Occupations par tiers en tant que parking : Un véhicule abandonné et un véhicule en stationnement.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Effectuer le débroussaillage des mauvaises herbes et lianes invasives.
Réaliser l'élagage des arbres.
Réaliser l'installation d'une clôture et portillon d'accès.
Effectuer un entretien régulier.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022.
Le Maire
Fred Michel TIRAULT
PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°037/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° B714 sise Rue Schoelcher - Route du Vauclin 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° B714 sise Rue Schoelcher - Route du Vauclin, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Monsieur et Madame GUILLAUME Hubert Jean Maurice et GUILLAUME Joliette Jacqueline, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Enherbement en mauvais état ; Végétation importante sur une hauteur d'environ deux mètres.

Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur maison mitoyenne. Occupations par tiers en tant que parking : Un véhicule abandonné et un véhicule en stationnement.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Effectuer le débroussaillage des mauvaises herbes et lianes invasives.
Réaliser l'installation d'une clôture et portillon d'accès.
Effectuer un entretien régulier.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022.
Le Maire
Fred Michel TIRAULT
PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°037/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° B715 sise Rue Schoelcher - Route du Vauclin 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° B715 sise Rue Schoelcher - Route du Vauclin, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Monsieur et Madame GUILLAUME Hubert Jean Maurice et GUILLAUME Joliette Jacqueline, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Enherbement en mauvais état ; Végétation importante sur une hauteur d'environ deux mètres.

Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur maison mitoyenne. Occupations par tiers en tant que parking : Un véhicule abandonné et un véhicule en stationnement.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Effectuer le débroussaillage des mauvaises herbes et lianes invasives.
Réaliser l'élagage des arbres.
Réaliser l'installation d'une clôture et portillon d'accès.
Effectuer un entretien régulier.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022.
Le Maire
Fred Michel TIRAULT
PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°038/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° B716 sise Rue Schoelcher - Route du Vauclin 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° B716 sise Rue Schoelcher - Route du Vauclin, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Monsieur et Madame GUILLAUME Hubert Jean Maurice et GUILLAUME Joliette Jacqueline, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Enherbement en mauvais état ; Végétation importante sur une hauteur d'environ deux mètres.

Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur maison mitoyenne. Occupations par tiers en tant que parking : Un véhicule abandonné et un véhicule en stationnement.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Effectuer le débroussaillage des mauvaises herbes et lianes invasives.
Réaliser l'élagage des arbres.
Réaliser l'installation d'une clôture et portillon d'accès.
Effectuer un entretien régulier.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

➤ Parution dans Antilla



CERTIFICAT DE PARUTION

François SAPY, représentant légal de la SAS Monannoncelegale.com, RCS Lyon 895 389 773, atteste que cette annonce a été mise en ligne sur le site **ANTILLA** le mercredi 25 janvier 2023, sous le n°155145.

Consulter cette annonce en ligne :

https://antilla-martinique.com/annonces-legales/?ajl_id=923a38b7-seb1-4e95-a7a1-a19d3d8cb776

La mise en page de l'annonce sur ce document n'est pas contractuelle et n'est donnée qu'à titre indicatif.



VILLE DU SAINT-ESPRIT

Direction Générale des Services

Service Urbanisme

Tél. : 0596 50 55 04 – Fax : 0596 57 37 17

**PROCES-VERBAL PROVISOIRE
D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°029/2022**

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;
Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A241 sise 6 Rue Stalingrad 97270 SAINT-ESPRIT ;
Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A241 sise 6 Rue Stalingrad, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame

LOMBARD Victoire Rose, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Enherbement : Végétation importante ; présence de choux sauvages, d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur la maison mitoyenne.

Présence de lianes sur la clôture en mauvais état.

Clôture ensevelie et fragilisée par la végétation.

Absence de porte d'accès.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

- Renforcement de la clôture existante sur l'ensemble de la parcelle et l'intégration d'une porte d'accès.

- Entretien complet de la parcelle, procéder à l'arrachage de la végétation envahissante.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié au(x) propriétaire(s), titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022

Le Maire

Fred Michel TIRAULT

➤ Procès-verbal définitif d'abandon manifeste



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE

VILLE DU SAINT-ESPRIT

PROCES-VERBAL DEFINITIF D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE N°008/2024

Nous, Maire de la commune du Saint-Espirit, le 19 Février 2024 ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 dite 3DS ;

Vu le procès-verbal provisoire n°029/2022 du 13 décembre 2022 notifié en mairie du Saint-Espirit le 23 janvier 2023 à Madame LOMBARD Victoire Rose ;

Vu le certificat du 07 février 2024, attestant de la publication du procès-verbal précité dans les journaux suivants : France-Antilles en date du 25 janvier 2023 et Antilla en date du 25 janvier 2023 ;

Vu le certificat d'affichage dudit procès-verbal provisoire, pendant une durée de plus de trois mois, soit du 23 janvier 2023 au 31 juillet 2023, en mairie du Saint-Espirit et sur l'immeuble concerné jusqu'à ce jour ;

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par Madame LOMBARD Victoire Rose ou sa succession, pour remédier à l'état d'abandon de son bien situé 6 Rue Stalingrad 97270 SAINT-ESPRIT, figurant au cadastre sous le n°241 de la section A, et que le délai de trois mois prévu à l'article L.2243-2 du CGCT est expiré ;

Considérant que les formalités relatives à la constatation provisoire de l'état d'abandon manifeste ont été accomplies ;

Considérant que le bien susvisé n'est manifestement toujours pas entretenu et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel, et que l'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un mauvais état :

Enherbement : Végétation importante ; présence de choux sauvages, d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur la maison mitoyenne.

Présence de lianes sur la clôture en mauvais état.

Clôture ensevelie et fragilisée par la végétation.

Absence de porte d'accès.

CONSTATONS à titre définitif l'état d'abandon manifeste du bien en cause.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 19 février 2024, et qui restera en mairie à la disposition du public, conformément aux dispositions de l'article L.2243-3 du code général des collectivités territoriales, et avons signé.

Fait au Saint-Esprit, le 19 Février 2024

Le Maire



Fred Michel TIRAULT



➤ Avis du Domaine

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques de
Martinique

Le 10/05/2024

Pôle d'évaluation domaniale
Jardin Desclieux – BP 654/655
97263 FORT DE FRANCE CEDEX
téléphone : 05 96 59 07 07
mél. : drfip972.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques de
Martinique

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Françoise VILLANOVA
téléphone : 05 96 59 03 84
courriel : francoise.villanova@dgif.finances.gouv.fr

à
Monsieur le Maire de SAINT-ESPRIT
Direction du Développement Urbain de
l'Urbanisme et des Services Techniques
Rue SCHOELCHER
97 270 SAINT-ESPRIT

Réf DS: 16848965
Réf OSE : 2024-97223-20634

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)



<i>Nature du bien :</i>	Terrain Parcelle A n°241
<i>Adresse du bien :</i>	6 Rue Stalingrad 97270 SAINT-ESPRIT
<i>Valeur globale :</i>	21 750 € (hors coût de démolition), assortie d'une marge d'appréciation de 10 % + Indemnité de remploi : 3 175 € (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Gloria CONSTANCY, Directrice de l'urbanisme, commune du Saint-Esprit.

2 - DATES

de consultation :	14/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/04/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input checked="" type="checkbox"/> procédure d'abandon manifeste
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition dans le cadre d'une procédure d'expropriation suite à abandon manifeste :

- PV définitif en date du 19 février 2024

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé à Saint-Esprit. Ville située à l'intérieur des terres, Saint-Esprit est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle est située dans le bourg de Saint Esprit, en bordure de voiries, proches de toutes commodités. Bien situé dans le périmètre d'un monument historique. Les réseaux sont tous présents.



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie
SAINT-ESPRIT	A 241	6 Rue Stalingrad	145 m ²
TOTAL			145 m ²

4.4. Descriptif

Terrain nu, de forme rectangulaire, encombré d'une végétation importante : présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes empiétant sur la propriété voisine. Entretien de la parcelle à réaliser, ainsi que le renforcement de la clôture.

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Madame LOMBARD Victoire Rose

5.2. Conditions d'occupation

Apparemment libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Les réseaux sont tous présents.

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	Plan local d'urbanisme du Saint-Esprit dont la dernière procédure a été approuvée le 09 juillet 2020.
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone U1

PPRN : Jaune.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Celle-ci consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- **Sources et critère de recherche** : la recherche porte sur des transactions de terrains – au cours d'une période de 5 ans maximum, situées dans un rayon d'1 km autour du bien concerné.
- **Termes de comparaison** : La consultation des applications fait ressortir plusieurs biens, l'évaluateur a retenu les biens suivants (voir infra) :

N°	Ref. Cad	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	23//D/1795//	SAINT ESPRIT	5485 F RUE DE L ABRICOTIER	17/02/2022	U4	700	108 000	154,29
2	23//D/1817-1814//	SAINT ESPRIT	5181 F IMP DU MANDARINIER	10/11/2022	U4	613	90 000	146,82
3	23//W/437//	SAINT ESPRIT	L AVENIR	30/06/2023	U3	728	110 000	151,1
4	23//D/1508//	SAINT ESPRIT	5273 F RUE DE L ANACARDIER	30/09/2022	U4	253	28 000	110,67
5	23//B/816//	SAINT ESPRIT	5638 F RUE DES ANTHURIUMS	06/08/2021	U2	590	65 250	110,59
6	23//B/817//	SAINT ESPRIT	5638 F RUE DES ANTHURIUMS	09/08/2021	U2	590	65 250	110,59
7	23//D/1813-1818//	SAINT ESPRIT	5180 F IMP DU MANDARINIER	10/11/2022	U4	607	60 000	98,85
8	23//D/1812-1819//	SAINT ESPRIT	5180 F IMP DU MANDARINIER	17/05/2023	U4	650	70 000	107,69
9	23//D/1816//	SAINT ESPRIT	5181 F IMP DU MANDARINIER	10/11/2022	U4	621	75 000	120,77
10	23//B/275//	SAINT ESPRIT	68 CITE LES GOMMIERS	17/01/2022	U2	218	22 000	100,92

11	A 226	SAINTE ESPRIT	26 STALINGRAD	RUE	03/05/2016	U1	75	11 250	150,00
								Moyenne	123,84
								Médiane	110,67

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les 11 termes retenus se situent dans un rayon proche du bien à évaluer et varient de 98,85 € à 154,29 €, pour une moyenne de 123,84 € et une médiane de 110,67 €. Un seul terme en zone U1 (dernier terme). Pour rappel : terrain situé en zone centrale (zone U1) avec végétation importante.

Choix de l'évaluatrice : prix du terrain arbitré à 150 €/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale du bien à évaluer est estimée à la somme de 21 750 € déterminée comme suit :

Nature du bien	Surface	Prix/m ²	Valeur vénale
Terrain	145 m ²	150 €	21 750 €
Valeur vénale retenue			21 750 €

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 21 750 €. La valeur proposée est celle du terrain nu, hors coût de démolition du bâti existant.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

Indemnités de emploi:

Indemnité de emploi (article R. 322-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) calculée de façon suivante :

20 % pour la fraction inférieure ou égale à 5 000 €	1 000 €
15 % pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €	1 500 €
10 % pour le surplus	<u>675 €</u>
	Total : 3 175 €

Soit un montant global d'indemnisation de : **21 750 € + 3 175 €.**

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

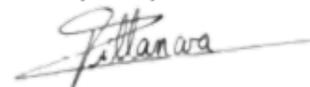
11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur régional des Finances
publiques,



Françoise VILLANOVA

Inspectrice des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Photographies :



Situation de la parcelle section A n°91 Plan Local d'Urbanisme



La parcelle se situe dans la zone U1. La zone U1 correspond au centre-bourg de la ville du Saint-Esprit dont les limites principales sont les rues Gueydon, Schoelcher, Cassien Sainte-Claire, Stalingrad et des Hibiscus. Coeur commercial de la ville, le bâti y est dense, composé d'habitat, de commerces et de services. Il comporte une dimension patrimoniale et architecturale à préserver et mettre en valeur.

La parcelle est grevée de l'emplacement réservé n°44 pour aménagement d'un espace public au bénéfice de la Commune.

Situation de la parcelle section A n°91 Plan de Prévention des Risques Naturels

La parcelle se situe dans la zone jaune (aléa faible à nul mouvement de terrain) de la carte réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur.

Chronologie de la procédure engagée

La procédure a été engagée par le maire sur la parcelle située Rue de l'Ebenisterie, 97270 SAINT-ESPRIT, figurant au cadastre sous le n°91 de la section A.

Cette parcelle avait déjà été concernée par une précédente procédure d'abandon manifeste et fait l'objet d'un procès-verbal provisoire d'abandon manifeste dressé le 15 janvier 2003 et auquel aucune suite n'avait été donnée.

4. Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste n°021/2022 du 13 décembre 2022 a été dressé le 13 décembre 2022.

Conformément aux dispositions de l'article 2243-2 du CGCT, le procès-verbal provisoire

d'abandon manifeste n°021/2022 du 13 décembre 2022 a été notifié à Madame ALIKER Renée Paule et sa succession, par lettre recommandée avec accusé de réception avisée le 03 février 2023 au 70 Rue Albert Camus 97232 LE LAMENTIN.

Ce procès-verbal a fait l'objet des mesures de publicité susmentionnées et d'une notification adressée aux propriétaires de la parcelle en cause, conformément aux dispositions des articles L.2243-2 et L.2243-4 du CGCT.

Les délais prévus par les dispositions réglementaires susvisées, rallongés d'un délai de trois supplémentaires à l'initiative de la municipalité, impartis aux propriétaires de la parcelle concernée pour réaliser les travaux nécessaires et faire cesser l'état d'abandon sont écoulés, sans qu'il ait été mis fin à l'état d'abandon de la parcelle en cause.

Aucune convention entre la commune et les propriétaires n'a été sollicitée dans le cadre de cette procédure.

Il a été affiché :

- Sur les panneaux légaux d'affichage de la Mairie du Saint-Esprit du 23/01/2023 au 31/07/2023
- Sur le terrain concerné depuis le 26/01/2023

Il a fait l'objet d'une insertion dans la presse locale :

- Le 25/01/2023 dans France-Antilles
- Le 25/01/2023 dans Antilla

La dernière formalité ayant été accomplie le 26/01/2023, le délai de trois mois pour mettre fin à l'état d'abandon s'achevait le 26/04/2023. Le délai de 3 mois supplémentaire accordé d'office par la municipalité est donc arrivé à son terme le 26/07/2023.

1. Le procès-verbal définitif d'abandon manifeste n°017/2024 a été dressé le 12 mars 2024.

Les délais prévus par les dispositions réglementaires susvisées, rallongés d'un délai de trois supplémentaires à l'initiative de la municipalité, impartis aux propriétaires de la parcelle concernée pour réaliser les travaux nécessaires et faire cesser l'état d'abandon se sont écoulés, sans qu'il ait été mis fin à l'état d'abandon de la parcelle en cause.

Aucune convention entre la commune et les propriétaires n'a été sollicitée dans le cadre de cette procédure.

En conséquence le procès-verbal définitif d'abandon manifeste n°017/2024 a été établi le 12 mars 2024. Ce procès-verbal définitif établi par Monsieur le Maire a constaté définitivement l'état d'abandon de ladite parcelle en ce qu'aucune intervention destinée à faire cesser l'état d'abandon n'a été mise en œuvre et qu'aucune convention de prolongation n'a été sollicitée par les propriétaires ou ayant-droits. Il a été tenu à la disposition du public au service urbanisme de la Commune du Saint-Esprit.

2. Décision du Conseil municipal réuni le 11 avril 2024 concernant la procédure d'abandon manifeste.

Le Conseil municipal réuni le 11 avril 2024 a déclaré la parcelle concernée section A n°91 sise Rue de l'Ebenisterie en état d'abandon manifeste et décidé d'en poursuivre l'expropriation au bénéfice de la commune en vue de la création de réserves foncières permettant la réalisation d'opérations de construction ou de réhabilitation aux fins d'habitat, ou tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Démonstration de l'intérêt général du projet

La Commune souhaite aménager sur cette parcelle un espace public de qualité. La parcelle appartenant à une grande famille Spiritaine, les vestiges de la citerne en pierre qui y était installée seront conservés et mis en valeur à des fins mémorielles.

Dans le cadre de l'étude de redynamisation du centre-bourg, l'ADDUAM a réalisé une esquisse sur la base de l'aménagement public qui y est souhaité.

Cet espace public servira à l'amélioration de l'environnement urbain et du cadre de vie des habitants, en leur offrant des espaces de détente et de loisirs.

En outre, l'implantation d'un espace public végétalisé constituera un îlot de fraîcheur en plein centre-bourg.

Des places de stationnement y seront néanmoins conservées afin de trouver un compromis entre l'aménagement souhaité et l'usage de fait qui a été entrepris au fil du temps par les riverains.

Collage d'ambiance : le jardin de la fontaine



Impact sur la communauté :

Impact positif d'ordre social :

La récupération de ce foncier non bâti permettra l'aménagement d'un espace public et aura un impact direct sur l'amélioration du cadre et des conditions de vie des habitants.

Impact positif d'ordre économique :

Cet espace est situé en continuité directe de l'Eglise du Saint-Esprit, protégée au titre des monuments historiques et haut lieu du tourisme patrimonial de la Commune. Son aménagement renforcera la fréquentation du site et de ses abords et conduira à des retombées positives, notamment d'un point de vue touristique.

Impact positif d'ordre environnemental :

La remobilisation de ce foncier permettra d'aménager un espace actuellement utilisé entre autres pour le stockage de VHU et d'en supprimer les nuisances environnementales corollaires.

Evaluation sommaire du coût

Par courrier du 10/05/2024, la Direction départementale des finances publiques a estimé la valeur vénale de ce bien à 58 750 € ainsi que 6875€ au titre de l'indemnité de emploi ; soit une valeur totale de 65 625€.

Modalités de financement :

Les sources de financement envisagées pour l'acquisition sont les suivantes :

- Utilisation des crédits pour « acquisitions foncières » prévus au budget municipal
- Sollicitation de subventions au titre du recyclage foncier

ANNÉE DE MAJ	2023	DEP DIR	97 2	COM	223 SAINT ESPRIT	TRES	214	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO CONJONCTIF	A00088
--------------	------	---------	------	-----	------------------	------	-----	---------------------	----------------------	--------

Propriétaire
 70 RUE ALBERT CAMUS 97232 LE LAMENTIN ABERKHN ALIKERRENE PAULE
 N4(0)1e 18.03.1912
 à 071E LAMENTIN

DESIGNATION DES PROPRIETES										IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL									
AN	SEC	PLAN	C	N°	N°	ADRESSE	CODE	BAT	ENT	NIV	N°	N°	N°	S	M	AF	NAT	RC	COM	COIL	NAT	AN	AN	FRACTION	%	TX	RC		
			PART	VOIRIE			RIVOIL				PORTE	NO	VAR	TAR	EV	LOC	CAT	COM	POS	EXO	REF	AN	AN	RC	EXO	OM	COEF	TEOM	

DESIGNATION DES PROPRIETES										IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION									
AN	SECTION	N°	N°	N°	ADRESSE	CODE	BAT	ENT	NIV	N°	N°	N°	S	M	AF	NAT	RC	COM	COIL	NAT	AN	AN	FRACTION	%	TX	RC			
		PLAN	VOIRIE			RIVOIL				PORTE	NO	VAR	TAR	EV	LOC	CAT	COM	POS	EXO	REF	AN	AN	RC	EXO	OM	COEF	TEOM		

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Référence cadastrale : A91	Extrait géofoncier	Photo de la parcelle
Adresse : Rue de l'ébénisterie		
Surface : m ²		
Bâtiment à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>		
Périmètre de 500 mètres d'un monument historique Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Les travaux à réaliser	Réaliser l'installation d'une clôture avec porte d'accès. Procéder à l'enlèvement de véhicules hors d'usages (VHU) identifiés sur la parcelle. Poursuivre la démarche d'entretien de la parcelle.	
Danger imminent Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>		
Informations issues des relevés de propriétés nom(s), prénom(s), adresse, des propriétaires/indivisions/ les titulaires de droits réels		
ALIKER Renee Paule	70 rue Albert Camus 97232 LE LAMENTIN	
Mandataire(s)		
Informations issues des états hypothécaires nom(s), prénom(s), date de naissance <u>du ou des</u> dernier(s) propriétaire(s)		
Nature de l'acte	Identité du ou des dernier(s) propriétaire(s)	

➤ **Extrait du plan local d'urbanisme**

ANNEXE 1 – Emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme

19	Désenclavement du quartier morne Lavaleur	Commune	2789,03
20	Désenclavement du quartier Nicolas	Commune	2033,66
21	Désenclavement du quartier Nicolas	Commune	861,85
22	Désenclavement du quartier Placide	Commune	2094,50
23	Désenclavement du quartier Placide	Commune	2361,47
24	Giratoire de la RD 6	Collectivité Territoriale de Martinique	30545,87
25	Désenclavement du quartier Palmène	Commune	1648,65
26	Désenclavement du quartier Rivière Moquette	Commune	5354,41
27	Désenclavement du quartier Morne Babet	Commune	645,51
28	Désenclavement du quartier Morne Babet	Commune	1066,33
29	Désenclavement du quartier Grand bassin	Commune	2441,44
30	Voie de contournement du bourg (nord)	Commune	1727,98
30	Amélioration du chemin Rivière des Coulisses	Commune	580,32
31	Désenclavement du quartier Valatte	Commune	739,89
32	Désenclavement du quartier Valatte	Commune	320,00
33	Amélioration de voirie au quartier Mathilde	Commune	2422,56
34	Amélioration de voirie au quartier Mathilde	Commune	2443,21
35	Désenclavement du quartier La Nau	Commune	5753,86
36	Désenclavement du quartier Régale	Commune	2124,94
37	Désenclavement du quartier Régale	Commune	749,91
38	Désenclavement du quartier Petit Fonds	Commune	2372,88
39	Aménagement de parking	Commune	1354,13
40	Aménagement de parking	Commune	806,19
41	Aménagement de parking	Commune	305,57
42	Amélioration de la RD 5 Rocade	Collectivité Territoriale de Martinique	37244,54
43	Amélioration de la RD 18	Collectivité Territoriale de Martinique	5384,90
44	Aménagement d'espace public	Commune	472,29
45	Aménagement d'un parc paysager / bassin de rétention des eaux	Commune	35000

➤ Procès-verbal provisoire d'abandon manifeste du 15 janvier 2003



République Française
Département de la Martinique
VILLE DU SAINT-ESPRIT

VILLE DE SAINT-ESPRIT

PROCES-VERBAL PROVISOIRE D'ABANDON MANIFESTE

Nous, **Eric HAYOT, Maire de la Ville de SAINT-ESPRIT,**

- Vu l'article 7 de la loi 95-101 du 2 Février 1995 ;
- Vu l'article 46 de la loi n° 96-1236 du 30 Décembre 1996
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 Octobre 2002, autorisant le Maire à engager la procédure de déclaration des immeubles en état d'abandon manifeste.

Considérant que Mademoiselle **ALIKER Renée Paule**, demeurant 20, Lot Place d'Armes – 97232 LE LAMENTIN - propriétaire de l'immeuble sis **Rue de l'ébénisterie** à Saint-Esprit, cadastré section A – N° 91, d'une superficie de 470 m², sans occupant à titre habituel, doit faire cesser l'état d'abandon de cet immeuble.

Établissons, après rapport technique des services municipaux, la nature des travaux indispensables, soit :

- * A clôturer de type panneaux « aiglon ».
- * Reconstruction à réaliser.
- * Prendre contact avec les services municipaux.

Si à l'issue d'un délai de **six mois**, les travaux indispensables n'ont pas été réalisés ou commencés, un procès verbal d'abandon manifeste définitif interviendra, et l'expropriation pour cause d'utilité publique de l'immeuble susvisé pourra être poursuivie au profit de la Commune après décision du Conseil Municipal.

Fait à Saint-Esprit, le 15 JAN. 2003

Le Maire,

Eric HAYOT

➤ Procès-verbal provisoire d'abandon manifeste



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE

VILLE DU SAINT-ESPRIT

PROCES-VERBAL PROVISOIRE D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE

N°021/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022 ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le rapport du décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A91 sise Rue de l'Ebenisterie 97270 SAINT-ESPRIT

Rapportons les faits suivants :

La parcelle n° A91 sise Rue de l'Ebenisterie, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame ALIKER Renée Paule, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Parcelle occupée par des véhicules hors d'usage et servant de parking de fait depuis une vingtaine d'années.

Ladite parcelle avait déjà fait l'objet d'un procès-verbal provisoire d'abandon manifeste en 2013.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

- ❖ **L'installation d'une clôture avec porte d'accès.**
- ❖ **Procéder à l'enlèvement de véhicules hors d'usages (VHU) identifiés sur la parcelle.**
- ❖ **Poursuivre la démarche d'entretien de la parcelle.**

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié au(x) propriétaire(s), titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Espirit, le 13 Décembre 2022



Le Maire

Fred Michel TIRAULT

➤ **Notification du procès-verbal**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE
VILLE DU SAINT-ESPRIT

Madame ALIKER Renée Paule
70 rue Albert Camus
97232 LE LAMENTIN

N/Réf. : Urba/FMT/PF/GC/
Lettre en RAR
A Saint-Esprit, le 27 janvier 2023

Madame,

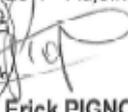
Par procès-verbal provisoire du 13 décembre 2022 dont vous trouverez ci-joint un exemplaire, il a été constaté que l'immeuble à l'usage de terrain dont vous êtes propriétaire se trouve dans l'état d'abandon prévu par les articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), reproduits ci après, et nécessite pour sa remise en état l'exécution des travaux mentionnés dans le procès-verbal susvisé.

Ce procès-verbal a fait l'objet, en mairie et dans les journaux locaux suivants : France-Antilles n°16614 et Antilla parus le mercredi 25 janvier 2023, de la publicité exigée au deuxième alinéa de l'article L.2243-2 du CGCT.

Je vous invite à me faire savoir, dans un délai de 3 mois à compter de la réception de la présente, si vous avez l'intention de mettre fin à cet état d'abandon en exécutant les travaux susmentionnés.

J'appelle votre attention sur les dispositions de l'article L.2243-3, selon lesquelles une procédure d'expropriation pourrait être engagée si les travaux n'ont pas été réalisés dans les trois mois qui suivent cette notification ou si aucune convention n'a été signée avec le Maire en vue de la réalisation de ces travaux sous un délai déterminé.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Par délégation du Maire,
Le 1^{er} Adjoint

Erick PIGNOL

Article L2243-1

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.

➤ **Accusé de réception du courrier de notification**

<p>En provenance de : Chambre ALIKER Renee Pauline 70 rue Albrat Camille 97270 LE LAMENTIN</p>		<p>LA POSTE RECOMMANDÉ : AVIS DE RÉCEPTION</p>	<p>Numéro de IAR : AR 2C 162 330 1045 7</p>	
<p>Présenté / Avisé le : 3/2/23</p>	<p>Distribué le : 3/2/23</p>	<p>FRAB</p>		
<p>Je soussigné(e) déclare être</p> <p><input type="checkbox"/> Le destinataire</p> <p><input type="checkbox"/> Le mandataire</p>		<p>MAIRIE du Saint-Esprit Rue Schaeleher Service Albanisme</p>		
<p><input type="checkbox"/> CNI / permis de conduire</p> <p><input type="checkbox"/> Autre :</p>		<p>97270 SAINT-ESPRIT</p>		

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.
 La Poste agrément n° CB03

ANNONCES CLASSÉES

Murs et pignons : Fissures et éclatement de béton.
Menuiseries (fenêtres, portes, volets) : Menuiseries bois dégradées, une porte inexistante et prise auvent.

La construction actuelle ne respecte pas les normes de construction. Démolition à envisager.

Compteur électrique extérieur absence de raccordement aux réseaux.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :
L'état de délabrement de cette construction est particulièrement avancé. Une construction en état de ruine, laissée à l'abandon, les dégradations sont nombreuses.

Compte tenu de l'aspect général de la construction, une démolition est à envisager pour reconstruire.

Ce procès-verbal sera affiché en maine ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022

Le Maire

Fred Michel TIRAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°019/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle n° A272 sise 16 Rue Schoelcher 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle cadastrée n° A272 sise 16 Rue Schoelcher, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Monsieur FINOLY Fernand Félicité et Monsieur FINOLY Lucien, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Toiture et couverture : Couverture tôle à quatre pans ouvrant sur trottoir. Manque d'entretien

Facade : Bardage en bois dégradé. Menuiseries (fenêtres, portes, volets) : Menuiseries bois dégradés

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :
Réaliser des travaux de réparation de la couverture tôle rouillée.

Réaliser des travaux de ravalement des façades notamment des bardages bois en façade.

Remplacer les menuiseries en bois dégradés, dans le respect des fermetures actuelles.

Réaliser des travaux de sécurisation de la porte d'entrée.

Ce procès-verbal sera affiché en maine ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022

Le Maire

Fred Michel TIRAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°019/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration

de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle n° A198 sise 8 Rue Euphrate CELMA 97270 SAINT-ESPRIT

Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A198 sise 8 Rue Euphrate CELMA, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Mesdames et Monsieur RIQUIER Jeannie Marie, THENENE Nelly Cécilia, RIQUIER Claudette Marie, RIQUIER Etienne Laura, RIQUIER Line Barthélémy et RIQUIER Evelyne, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Toiture et couverture en très mauvais état : Toiture à deux pans. Couverture tôle.

Facade en très mauvais état : Facade principale en bois avec des dégradations. La façade latérale visible se constitue de tôles rouillées.

Menuiseries (fenêtres, portes, volets) en très mauvais état : Menuiseries bois très dégradées, porte inexistante.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :
L'état de délabrement de cette construction est particulièrement avancé. Une construction en état de ruine, laissée à l'abandon, les dégradations sont nombreuses ;

des travaux de sortie de l'abandon manifeste sont à exclure.

Compte tenu de l'aspect général de la construction, une démolition est à envisager pour reconstruire.

Ce procès-verbal sera affiché en maine ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022

Le Maire

Fred Michel TIRAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°020/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A34 sise 5034 Rue Gueydon 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° A34 sise 5034 Rue Gueydon, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame TELLE Nicole, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Enherbement : Végétation importante. Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur la maison mitoyenne.

Les lianes envahissent sur la propriété voisine, elle-même abandonnée.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :
Élagage des arbustes envahis-

sants et des lianes.
Nettoyage et enlèvement des débris sur la parcelle.

Réaliser la pose d'une clôture avec porte d'accès pour entretien régulier.

Ce procès-verbal sera affiché en maine ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022

Le Maire

Fred Michel TIRAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°021/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A91 sise Rue de l'Ébenisterie 97270 SAINT-ESPRIT

Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A91 sise Rue de l'Ébenisterie, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame ALIKER Renée Paula, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Parcelle occupée par des véhicules hors usage et servant de parking de fait depuis une vingtaine d'années.

Ladite parcelle avait déjà fait l'objet d'un procès-verbal provisoire d'abandon manifeste en 2013.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

L'installation d'une clôture avec porte d'accès.

Procéder à l'enlèvement de véhicules hors usages (VHU) identifiés sur la parcelle.

Poursuivre la démarche d'entretien de la parcelle.

Ce procès-verbal sera affiché en maine ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022

Le Maire

Fred Michel TIRAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°022/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A159 sise 14 Rue Capitaine Pierre-Rose 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° A159 sise 14 Rue Capitaine Pierre-Rose, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Monsieur SCHOLENT Mickaël, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Végétation en très mauvais état : Absence d'entretien, terrain enherbé.

Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes sur la maison mitoyenne de type lianes et épiphytes.

Terrain clôturé par des tôles et une porte d'accès en tôle en mauvais état.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Réaliser des travaux d'entretien de cette parcelle.

Ce procès-verbal sera affiché en maine ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022

Le Maire

Fred Michel TIRAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°023/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A172 sise Rue Capitaine Pierre-Rose 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle cadastrée n° A172 sise Rue Capitaine Pierre-Rose, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Monsieur MORENY Cynille, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Présence d'arbres, d'arbrisseaux et de lianes envahissant la maison mitoyenne

Arbuste environ 3 mètres d' hauteur à proximité de la construction voisine.

Occupations par tiers en tant que parking

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Réaliser des travaux d'entretien de cette parcelle.

Renforcer la signalétique d'interdiction de stationnement.

Réaliser une clôture avec porte d'accès.

Réaliser des travaux d'élagage en fond de parcelle.

Ce procès-verbal sera affiché en maine ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022

Le Maire

Fred Michel TIRAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°024/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n°

2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A177 sise Rue Schoelcher 97270 SAINT-ESPRIT

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° A177 sise Rue Schoelcher, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Monsieur GRACIEUX Gilles Dit Odilon et Madame JEAN BAPTISTE Clémence, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Parcelle délaissée depuis de nombreuses années

Enherbement moyen

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Réalisation d'une clôture de délimitation de la parcelle avec un accès pour l'entretien de la surface enherbée.

Ce procès-verbal sera affiché en maine ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022

Le Maire

Fred Michel TIRAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°025/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A178 sise Rue Schoelcher 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° A178 sise Rue Schoelcher, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Monsieur JEANVILLE Paul et Madame JEANVILLE Anne Louise, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Parcelle délaissée depuis de nombreuses années

Enherbement moyen

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Réalisation d'une clôture de délimitation de la parcelle avec un accès pour l'entretien de la surface enherbée.

Ce procès-verbal sera affiché en maine ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022

Le Maire

Fred Michel TIRAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°026/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n°

2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A209 sise Rue Colonel Delgrès 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A209 sise Rue Colonel Delgrès, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Monsieur CELMA Ignace ; n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un état très mauvais :

Enherbement en mauvais état : Végétation moyenne, absence d'entretien.

Présence d'arbres, d'arbrisseaux, de lianes qui envahissent sur la maison mitoyenne

Présence d'une très ancienne ruine

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

Réaliser la pose d'une clôture avec portillon d'accès pour un entretien régulier.

Réaliser l'élagage des lianes envahissantes.

Démolition de la ruine

Ce procès-verbal sera affiché en maine ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022

Le Maire

Fred Michel TIRAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°027/2022

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le rapport du 15 décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A216 sise Rue Euphrate CELMA 97270 SAINT-ESPRIT ;

Rapportons les faits suivants :
La parcelle Section n° A216 sise Rue Euphrate CELMA, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Monsieur TANASI Siméon et Madame ZOZIME Josette ; n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
Les éléments ci-après ont été définis comme se trouvant dans un mauvais état :

Enherbement

Terrain entretenu par la Commune depuis de nombreuses années

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

La pose d'une clôture avec porte d'accès au terrain.

Entretien régulier de la parcelle

Ce procès-verbal sera affiché en maine ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022

Le Maire

Fred Michel TIRAULT
PROCES-VERBAL PROVISOIRE
DETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°028/2022

Nous, maire de la commune du

➤ Parution dans Antilla



CERTIFICAT DE PARUTION

François SAPY, représentant légal de la SAS Monannoncelegale.com, RCS Lyon 895 389 773, atteste que cette annonce a été mise en ligne sur le site **ANTILLA** le mercredi 25 janvier 2023, sous le n°155157.

Consulter cette annonce en ligne :

https://antilla-martinique.com/annonces-legales/?ajl_id=e8e3069f-0f1a-48e5-8e1d-1a89040ad68d

La mise en page de l'annonce sur ce document n'est pas contractuelle et n'est donnée qu'à titre indicatif.



Direction Générale des Services

Service Urbanisme

Tél. : 0596 50 55 04 – Fax : 0596 57 37 17

**PROCES-VERBAL PROVISoire
D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE
N°021/2022**

Nous, maire de la commune du Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022 ;
Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;
Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
Vu le rapport du décembre 2021 établi par Monsieur ZAPHA Thierry, expert foncier, constatant le défaut d'entretien et l'état d'abandon de la parcelle Section n° A91 sise Rue de l'Ebenisterie 97270 SAINT-ESPRIT
Rapportons les faits suivants :
La parcelle n° A91 sise Rue de l'Ebenisterie, 97270 SAINT-ESPRIT, appartenant à Madame

ALIKER Renée Paule, n'est manifestement plus entretenue et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel.

L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Parcelle occupée par des véhicules hors d'usage et servant de parking de fait depuis une vingtaine d'années.

Ladite parcelle avait déjà fait l'objet d'un procès-verbal provisoire d'abandon manifeste en 2013.

Les travaux indispensables à un retour à un entretien normal consisteraient en :

- L'installation d'une clôture avec porte d'accès.
- Procéder à l'enlèvement de véhicules hors d'usages (VHU) identifiés sur la parcelle.
- Poursuivre la démarche d'entretien de la parcelle.

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur la parcelle pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département. Il sera également notifié au(x) propriétaire(s), titulaires de droits réels et autres intéressés.

Fait au Saint-Esprit, le 13 Décembre 2022

Le Maire

Fred Michel TIRAULT

➤ Procès-verbal définitif d'abandon manifeste



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE

VILLE DU SAINT-ESPRIT

PROCES-VERBAL DEFINITIF D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE N°017/2024

Nous, Maire de la commune du Saint-Esprit, le 19 Février 2024 ;

Vu les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ;

Vu l'article 71 de la Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 dite 3DS ;

Vu le procès-verbal provisoire n°021/2022 du 13 décembre 2022 notifié à Madame ALIKER Renée Paule par lettre recommandée avec accusé de réception avisée le 03 février 2023 au 70 Rue Albert Camus 97232 LE LAMENTIN ;

Vu le certificat du 07 février 2024, attestant de la publication du procès-verbal précité dans les journaux suivants : France-Antilles en date du 25 janvier 2023 et Antilla en date du 25 janvier 2023 ;

Vu le certificat d'affichage dudit procès-verbal provisoire, pendant une durée de plus de trois mois, soit du 23 janvier 2023 au 31 juillet 2023, en mairie du Saint-Esprit et sur l'immeuble concerné jusqu'à ce jour ;

Considérant qu'à ce jour aucune suite n'a été donnée par Madame ALIKER Renée Paule ou sa succession, pour remédier à l'état d'abandon de son bien situé Rue de l'Ebenisterie 97270 SAINT-ESPRIT, figurant au cadastre sous le n°91 de la section A, et que le délai de trois mois prévu à l'article L.2243-2 du CGCT est expiré ;

Considérant que les formalités relatives à la constatation provisoire de l'état d'abandon manifeste ont été accomplies ;

Considérant que le bien susvisé n'est manifestement toujours pas entretenu et, de surcroît, n'a pas d'occupant à titre habituel, et que l'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :

Parcelle occupée par des véhicules hors d'usage et servant de parking de fait depuis une vingtaine d'années.

Ladite parcelle avait déjà fait l'objet d'un procès-verbal provisoire d'abandon manifeste en 2013.

CONSTATONS à titre définitif l'état d'abandon manifeste du bien en cause.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 19 février 2024, et qui

restera en mairie à la disposition du public, conformément aux dispositions de l'article L.2243-3 du code général des collectivités territoriales, et avons signé.

Fait au Saint-Esprit, le 12 Mars 2024

Le Maire



Fred Michel TIRAULT

4. Conclusion

L'opération d'abandon manifeste lancée par la Commune du Saint-Esprit s'inscrit dans le cadre d'une politique d'aménagement dont l'objectif est de concourir au renouvellement de la ville sur elle-même et à la revalorisation de son bâti.

La Commune a souhaité, à travers cette opération, intégrer le principe de sobriété foncière et œuvrer pour la limitation de l'artificialisation des sols par de la requalification urbaine. La conjugaison de la problématique d'indivision multigénérationnelle liée à des successions non ouvertes et de l'impossibilité d'appliquer un mécanisme de prescription trentenaire par des potentiels héritiers sur des terrains manifestement abandonnés, induit que seule une action publique permettra de libérer la dureté du foncier au centre-bourg.

Les projections futures envisagées sur ces emprises foncières répondent aux besoins de la population de Saint-Esprit et visent à revitaliser le centre-bourg. Elles permettront de répondre à la demande croissante de logements abordables et d'améliorer les conditions de vie des habitants.

La finalisation de cette procédure va notamment aider à répondre à des besoins en logements et en locaux d'activités par la remobilisation du bâti en état d'abandon manifeste et la constitution de réserves foncières permettant la réalisation ultérieure :

- D'opérations de construction ou de réhabilitation aux fins d'habitat,
- D'opérations d'aménagement d'espaces publics d'intérêt collectif

Les projets à implanter sur les emprises précitées sont en cours de réflexion et justifient la volonté de la Commune d'en exproprier le foncier à ce stade, tel que le permettent les dispositions de l'article L.2243-3 du CGCT, pour constitution de réserves foncières, afin de disposer d'une plus grande latitude pour mener à bien les études nécessaires à l'aboutissement de ces différents projets.

En conséquence, nous sollicitons de votre bienveillance la déclaration d'utilité publique de ce projet d'acquisition foncière pour la requalification des biens abandonnés dans le centre-bourg du Saint-Esprit.



Saint-Esprit le 24 Juin 2024
Le Maire

Fred Michel TIRAULT

Annexe n°1 : périmètre ORT et extrait de la convention-cadre Petites Villes de Demain valant ORT



Lancement procédure abandon manifeste

Orientation stratégique	1. Offrir du logement pour tous, renouvelé et diversifié
Axe stratégique opérationnel	1.1 : Agir sur la dégradation de l'habitat et accompagner la remise sur le marché des logements vacants
Action n°	SE-9
Statut	En projet
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Ville de Saint-Esprit
Description de l'action	<p><u>Contexte</u></p> <p>La Ville a mis en place une action coercitive sur 18 bâtis et 20 non bâtis ;</p> <p>Cette procédure d'abandon manifeste concerne aussi la résorption du problème de dents creuses.</p> <p>Cette action est en cours de finalisation.</p> <p>A ce stade, l'objectif pour la Commune est de veiller à mettre en synergie toutes les procédures pouvant aboutir à la requalification globale du bourg.</p> <p>Les conclusions de cette action en particulier serviront l'étude pré opérationnelle d'OPAH RU dont le lancement est prévu en 2023.</p> <p><u>Objectifs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Lutter contre la vacance et soutenir la remise sur le marché. ❖ Offrir un cadre de vie plus agréable à la population du centre-bourg
Partenaires	Ville de Saint-Esprit (MOA) Etat CAF EPCI (appui technique)
Dépenses prévisionnel/définitif	Estimation coût prévisionnel : 63 000 €
Plan de financement prévisionnel / définitif	CAF : 15 120 € (24%) VILLE S-E : 47 880 € (76%)
Calendrier	2023
Lien autres programmes et contrats territorialisés	CRTE PLH / PILHI
Indicateurs de suivi et d'évaluation	- Etat d'avancement de la procédure au regard du calendrier prévisionnel
Conséquence sur la fonction de centralité	Diminution de la vacance immobilière Amélioration du cadre de vie
Annexes	

Annexe n°2 : Délibération du Conseil Municipal en date du 21 octobre 2021



EXTRAIT N° 62/2021

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Egalité - Fraternité

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE LA MARTINIQUE

VILLE DU SAINT-ESPRIT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
972-21972238-20211028-62-2021-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet 01/12/2021

EXTRAIT DES PROCÈS-VERBAUX DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation et de publication : 14 octobre 2021
Séance du 21 octobre 2021

Présidence de M. Fred Michel TIRAULT, Maire
Mme Geneviève SUZANNE, Secrétaire de séance.

L'An Deux Mille Vingt et un, le jeudi 21 Octobre à 17 heures, les membres du Conseil Municipal de la Ville du SAINT-ESPRIT régulièrement convoqués, se sont réunis à la mairie, lieu habituel de leur séance, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PARCELLES EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Étaient présents : M. Fred Michel TIRAULT, Maire et Président - M. Erick PIGNOL - M. Eddy LOUIS-ALEXANDRE dit PETIT-FRERE - Mme Patricia BOCLÉ-BRIAND - M. Athanase MONDÉSIR - Mme Peggy FAGOUR - M. Jocelyn ALCINDOR - Mme Cynthia JACOB - (Adjoints) - M. Alexandre GERALD - M. Christian MARTIAL - Mme Huguette DELEM - Mme Maryse GOUJON - Mme Marie-Annick APOCALE - M. Boris VIGILANT - Mme Kitty MARIE-LUCE - Mme Judith DIALLO - Mme Sabrina TOUYA-PILON - Mme Geneviève SUZANNE - M. Steve ALLONGOUT (arrivée à 17h33) - Mme Maryse PLANTIN - Mme Renée BERNADINE (Conseillers Municipaux).

Étaient absents (es) excusés (es) :

Procurations : - M. Thierry DORVAN à M. Erick PIGNOL
- M. Guybert FIRMIN à Mme Peggy FAGOUR
- Mme Lindsay SAINT-PIERRE à M. Fred Michel TIRAULT
- Mme Sylvia ELISMAR-JEAN-BAPTISTE-SIMONNE à Mme Patricia BOCLE

Étaient absents (es) :

- M. Stephen ADOLPHE
- M. Mickaël LAURENT
- M. Olivier BERISSON
- Mme Annie GROS-DUBOIS

Secrétaire de séance :

L'appel terminé et le quorum atteint, le Président prie le Conseil de désigner un secrétaire de séance. Mme Geneviève SUZANNE est désignée pour remplir ces fonctions qu'elle déclare accepter.

Rue Schœlcher - 97270 SAINT-ESPRIT ☎ 0596.56.61.02 Fax 0596.56.53.83
Email : secretariat@mairie-saint-esprit.fr

EXTRAIT N°62/2021

Le centre-bourg de la Ville du Saint-Esprit comporte un grand nombre de logements vacants et terrains nus en état d'abandon. Cette situation résulte souvent de propriétaires décédés sans ouverture de succession ou de situations d'indivision à l'issue inextricable.

Une action forte s'avère nécessaire afin de remobiliser le foncier existant et d'obtenir un renouveau urbain du centre-bourg. La ville du Saint-Esprit souhaite encourager la captation de logements vacants pour une remise sur le marché à des coûts modérés.

Un repérage des parcelles bâties et non bâties dépourvues d'occupants à titre habituel et manifestement non entretenues, a été réalisé par le service urbanisme de la Ville. 17 parcelles bâties et 20 parcelles non bâties ont été retenues.

Le projet de la Ville consiste à recourir à la procédure d'abandon manifeste avec un programme partenarial d'accompagnement des propriétaires identifiés.

Les objectifs sont les suivants :

- **Susciter la réaction des propriétaires, héritiers ou ayant-droits, en vue d'une remise sur le marché de logements en centre-bourg ;**
- **Récupérer du foncier pour la réalisation d'opération d'aménagement et construction.**

Les propriétaires seront sensibilisés sur la nécessité de remettre en état leur bien et sur l'intérêt de la location à coût modéré ou à la vente.

Ils seront également accompagnés par la mobilisation de plusieurs acteurs, tels que :

- Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement et la Direction des Affaires Culturelles, pour l'aspect architectural et la préservation patrimoniale dont il faudra tenir compte dans le cadre de la réhabilitation des immeubles ;
- Les opérateurs sociaux pour certains biens susceptibles de faire l'objet de réhabilitation subventionnée avec appui du CCAS pour le montage des dossiers ;
- Action logement pour le financement des travaux ;
- La Chambre des notaires et la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique pour l'assistance à sortie de l'indivision.

En vertu de l'article L.2243-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la procédure d'abandon manifeste est engagée par le Maire.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Prend acte du lancement de la procédure d'abandon manifeste au bourg.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le Maire lève la séance à 19h35. Fait et clos les jour, mois et an que dessus et les membres présents ont signé.

Pour extrait certifié conforme.
Fait au Saint-Esprit, le 28 octobre 2021
Le Maire,

Michel TIRAULT
Direction Générale des Services

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte, informe que le présent extrait des délibérations du Conseil Municipal peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Martinique dans un délai de deux mois à compter de sa publication. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application des recours en ligne accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Transmis en sous-préfecture du MARTIN, le 28 OCT. 2021
Le Maire,

Michel TIRAULT
Direction Générale des Services

Annexe n°3 : certificat administratif relatif à l'affichage



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE

VILLE DU SAINT-ESPRIT

CERTIFICAT ADMINISTRATIF

Le Maire de la Ville du SAINT-ESPRIT, certifie :

- Que les procès-verbaux provisoires d'état d'abandon manifeste n°001/2022 à 040/2022 dressés le 13 décembre 2022, ont été affichés en mairie du Saint-Espirit du 23 janvier 2023 au 31 juillet 2023 ;
- Que les procès-verbaux provisoires d'état d'abandon manifeste n°001/2022 à 040/2022 dressés le 13 décembre 2022, ont été affichés sur les immeubles respectivement concernés depuis le 26 janvier 2023 ;
- Que les procès-verbaux provisoires d'état d'abandon manifeste n°001/2022 à 040/2022 dressés le 13 décembre 2022, ont été publiés dans les journaux locaux suivants : France-Antilles du 25 janvier 2023 et Antilla du 25 janvier 2023.

En foi de quoi le présent certificat est établi et délivré pour servir et valoir ce que de droit.

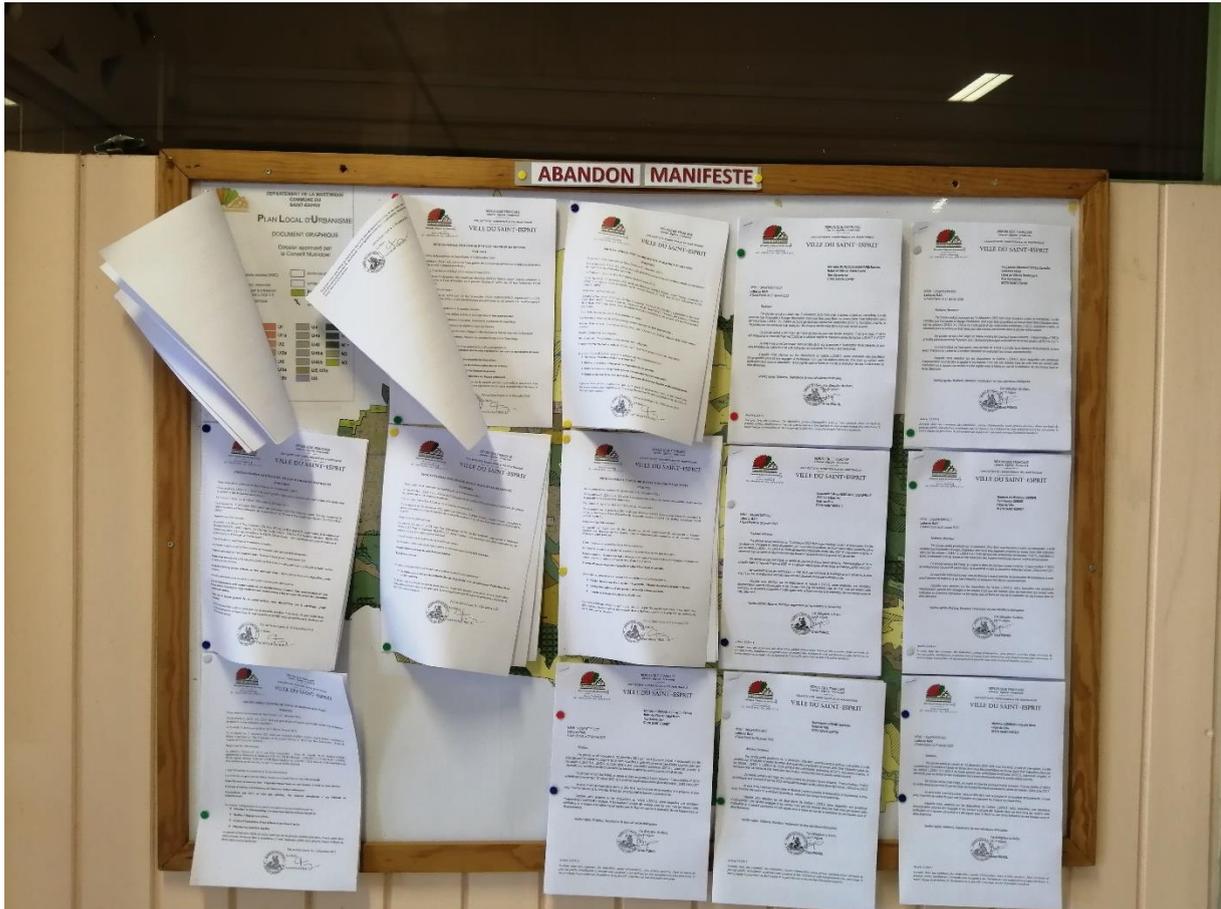
Saint-Espirit,
Le **07 Février 2024**

Par délégation du Maire,
Le 1^{er} Adjoint




Erick PIGNOL

Annexe n°4 : affichage des procès-verbaux et notifications à l'Hôtel de Ville



FORUM DE L'HABITAT



Samedi 11 février 2023
De 9 h à 12 h
Médiathèque Alfred MELON-DEGRAS

THÉMATIQUES ABORDÉES

- Sortir de l'Indivision*
- Aides à la réhabilitation de l'habitat*
- Procédure d'abandon manifeste*
- Procédure des biens sans maître*

PLUSIEURS INTERVENANTS

- CAF Martinique*
- Chambre des Notaires*
- A.D.I.L. Martinique*
- G.I.P. Titrements*
- Espace Sud Martinique*
- D.E.A.L.*
- Action Logement*
- Opérateurs sociaux*



Renseignements : Cabinet du Maire 0596 56 73 11

Forum de l'habitat du 11 février 2023 organisé par la Ville

