

Procédure de bien en état d'abandon  
manifeste

DOSSIER SIMPLIFIÉ D'ACQUISITION PUBLIQUE

Consultation du public du 19 août 2025 au 20 septembre 2025



Parcelles cadastrées C n° 414, C n° 415 situées 16 rue d'Authon, indivision de la parcelle cadastrée C n° 59 située lieudit « le Village » et parcelle cadastrée ZC n° 52 située lieudit « le Houx »

# **Table des matières**

- 1. Introduction**
  
- 2. Contexte de l'opération et justification**
  
- 3. La procédure de déclaration de biens en état d'abandon manifeste : les textes**
  
- 4. La procédure suivie pour la Commune de Garancières en Beauce pour les parcelles concernées**
  
- 5. Descriptif de l'opération projetée sur les parcelles motivant la procédure d'expropriation et évaluation**
  
- 6. Annexes**

## 1. Introduction

Lors de la séance du conseil municipal en date du 17 juin 2025, le conseil municipal a approuvé les modalités de mise à disposition de ce dossier, à savoir :

- Le dossier simplifié d'acquisition publique contenant l'évaluation sommaire son coût, sera tenu à la disposition du public aux horaires d'ouverture au public de la Mairie du 19 août 2025 au 20 septembre 2025, à savoir le mardi de 9h à 12h et de 13h30 à 19h, le mercredi et le jeudi 9h à 12h et de 13h30 à 16h, le vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h et le samedi de 9h à 12h.

De même, des courriers pourront être recueillis. Un inventaire des courriers reçus sera actualisé quotidiennement et reporté dans le registre.

Le dossier sera consultable en mairie

- Un registre à feuillets non mobiles permettant de consigner les observations du public sera ouvert pendant toute la durée de mise à disposition du projet.

- Une version numérisée du dossier sera disponible sur le site internet de la commune.

Ce dossier d'acquisition publique vise ainsi à faire connaître la procédure ayant conduit la collectivité à décider le lancement d'une procédure d'expropriation en vue de l'acquisition des parcelles cadastrées C n° 414, C n° 415, indivision de la parcelle cadastrée C n° 59 et la parcelle cadastrée ZC n° 52, du fait de leur état de dégradation (procédure dite d'abandon manifeste), le coût envisagé de cette acquisition et le projet envisagé sur le site.

## 2. Contexte de l'opération et justification

### 2.1 Situation de la Commune

La commune de Garancières-en-Beauce est une commune de 229 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2022 en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Elle est située dans le département d'Eure-et-Loir, à la limite de l'Essonne et des Yvelines. Elle dépend de l'arrondissement de Chartres et du canton d'Auneau.

La superficie de la commune est de 1 126 hectares.

### 2.2 Localisation de l'opération

L'opération se situe dans le centre du village.

Les parcelles cadastrées C n°414 et 415 et l'indivision de la parcelle cadastrée C n°59, correspondent à une maison d'habitation, son accès et son jardin, situés au 16 rue d'Authon à Garancières en Beauce et abandonnées depuis le 17 janvier 2001, date du décès du dernier propriétaire connu. L'état de délabrement est très visible depuis la rue et a été signalé à plusieurs reprises.

la parcelle cadastrée ZC n°52, située au lieudit Le Houx, appartenant à la même succession, correspond à un terrain agricole inexploité.

Les successions des défunts, qui étaient sans enfant et de nationalité tchèque, actuellement vacantes, ainsi qu'il résulte de l'attestation de Maître Edouard REPAIN, Notaire à AUNEAU (28), en date du 14 octobre 2024.

« Atteste qu'il dépend des deux successions concernant les personnes ci-après nommées les biens immobiliers ci-après désignés :

### **DESIGNATION**

#### **Commune de GARANCIERES EN BEAUCE (Eure-et-Loir)**

1°) Une maison d'habitation sise à GARANCIERES EN BEAUCE (28700) 16 rue d'Authon, en mauvais état,

Ledit bien immobilier est cadastré, savoir :

- section C, numéro 414, lieudit "16 rue d'Authon", pour une contenance de QUARANTE CENTIARES (40ca).

- section C, numéro 415, lieudit "16 rue d'Authon", pour une contenance de TROIS ARES TRENTE-HUIT CENTIARES (03a 38ca).

Soit ensemble : TROIS ARES SOIXANTE-DIX-HUIT CENTIARES (03a 78ca).

Avec tous droits à la cour commune cadastrée section C numéro 59 lieudit « Le Village » pour une contenance de un are quinze centiares (01a 15ca).

2°) Et une parcelle de terrain sise même commune cadastrée section ZC numéro 52 lieudit « Le Houx » pour une contenance de 08 ares 30 centiares (08a 30ca).

Ces biens immobiliers dépendent des successions des défunts ci-après nommés :

### **DEFUNT**

Monsieur Vincent BUGAR, retraité, de nationalité slovaque, époux de Madame Maria TIERNY, demeurant à DOURDAN (91410), Maison de retraite, 2 rue de Potelet.

Né à LUTILA (Slovaquie), le 26 février 1907.

Ayant été marié sous le régime légal slovaque de la communauté de biens réduite aux acquêts sans contrat préalable à son union célébrée à la mairie de LUTILA (Tchécoslovaquie), le 28 novembre 1933 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure.

Décédé à DOURDAN (91410), le 16 mai 1999.

### **DEFUNTE**

Madame Maria TIERNY, retraitée, de nationalité slovaque, veuve et non remariée de Monsieur Vincent BUGAR, demeurant à DOURDAN (91410), Maison de retraite, 2 rue du Potelet.

Née à LUTILA (Slovaquie), le 13 août 1908. Décédée à DOURDAN (91410), le 17 avril 2001.

Laquelle, était commune en biens avec son époux susnommé, et était usufruitière légale de la moitié des biens de sa succession, en vertu de l'article 767 du Code Civil.

Les autres héritiers de chacun des époux susnommés étant des collatéraux privilégiés des défunts. Un acte de notoriété a été établi après ces deux décès par Maître Jean-Marc LEJARS, notaire à AUNEAU (Eure-et-Loir), le 3 février 2005.

Etant précisé que la plupart de ces collatéraux sont décédés depuis et n'ont pas fait part de leur acceptation de ces successions permettant leur règlement.

En conséquence, il y a lieu de considérer que ces deux successions sont toutes deux vacantes»

Ces biens se situent en Ua du PLUI approuvé le 9 mai 2022

Ainsi, qu'il résulte du dernier procès-verbal de constat de Maître Eric GODFRIN, Commissaire de Justice (le 22 avril 2025), l'état des biens et leur descriptif est le suivant :

« Parcelles cadastrées C n°414 et 415 et l'indivision de la parcelle cadastrée C n°59

au 16 rue d'Authon, la maison est fermée :

- Le ravalement est vétuste,
- Les huisseries en bois ne sont pas peintes depuis des décennies. La peinture tombe en lambeaux,
- Présence de fissurations importantes de la façade, sous l'angle gauche de l'appui de fenêtre de la fenêtre du rez-de-chaussée jusqu'au sol et de l'angle droit du linteau de la fenêtre du rez-de-chaussée jusqu'à l'angle droit de l'appui de fenêtre de l'étage,
- La couverture est, elle-même, vétuste et à démousser,
- Sur l'arrière, le jardin est un roncier. Présence d'un hangar qui tombe en ruine. L'ensemble n'est pas accessible du fait d'une végétation non contrôlée,
- La maison en elle-même n'est pas entretenue,
- Présence d'une dépendance ouverte à tous les vents, à l'abandon, avec un trou dans la toiture et de très nombreux déchets au sol. L'ensemble a été vandalisé
- La gouttière n'est pas entretenue. De la végétation pousse dans la gouttière. La descente de gouttière est, elle-même, hors service, cassée à 1 m du sol,
- Côté jardin, je note qu'il n'y a plus de porte de cave. Elle est défendue par une palette que la mairie a posée là,
- La porte en bois est particulièrement vétuste. Elle s'ouvre mal. La peinture s'écaille et tombe par lambeaux,
- Les volets du rez-de-chaussée sont à changer, sans entretien depuis des décennies,
- A l'intérieur, les lieux n'ont pas changé et sont toujours inexploités,
- La peinture des murs s'écaille et la remontée d'humidité au sol du rez-de-chaussée,
- A l'étage, les fenêtres ne ferment pas. Elles sont ouvertes et des pigeons viennent nicher,
- les fissures dans l'angle du bâtiment, côté intérieur, se sont élargies. Elles correspondent aussi à une fissure en pignon en surplomb du n°18. Les fissures ne sont pas encore traversantes,
- Fissures dans l'angle du mur à gauche, côté façade sur rue

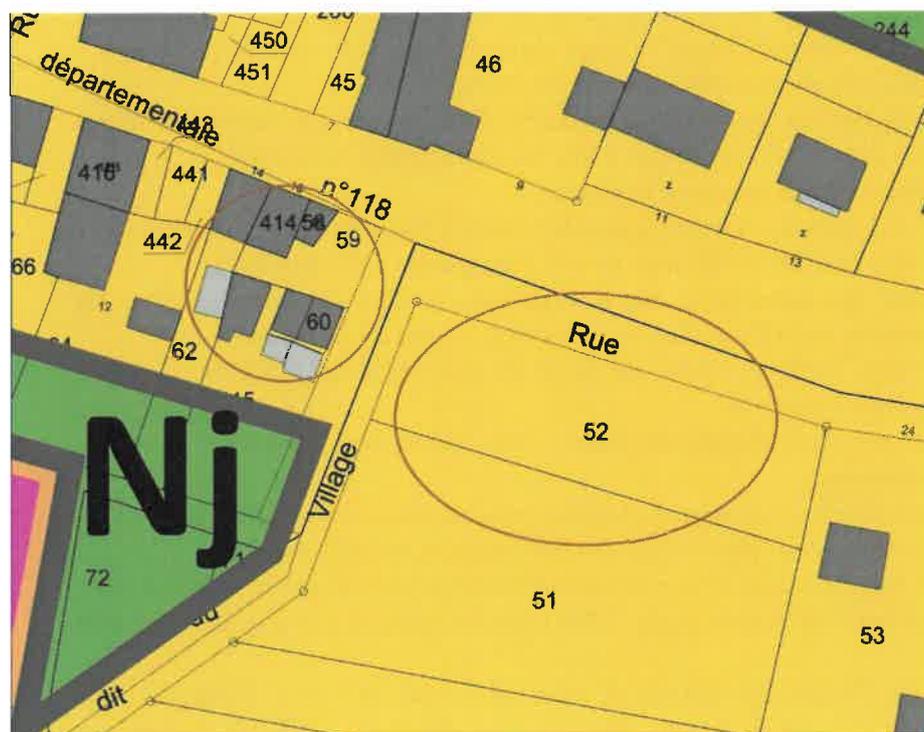
Parcelle ZC n°52

Le terrain agricole est toujours en friche. L'herbe est haute.

Les employés communaux sont obligés de faucher pour que cela reste propre. »



Plan du PLUI



-  Limite de zone
-  **Ua** Zone urbaine - habitat central des villages
-  **Ux** Zone urbaine - activités
-  **1AU** Zone à urbaniser à vocation résidentielle
-  **A** Zone agricole
-  **N** Zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement
-  **Ne** Zone naturelle - équipement
-  **Nj** Zone naturelle Jardins
-  Secteur encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Emplacement réservé

Le projet envisagé a pour finalité :

- de traiter l'état d'abandon et de dégradation des biens concernés, source de nuisances pour les riverains ;
- de réhabiliter les bâtiments afin de créer deux bâtiments à usage d'habitation, la commune étant propriétaire du 18 rue d'Authon ;
- de réaliser un aménagement de sécurité, un îlot de fraîcheur et un espace paysager.

Cela permettrait à la commune de Garancières-en-Beauce de disposer d'un logement d'urgence et de répondre à la demande de logement de plus en plus importante compte tenu principalement de l'extension de la zone d'activités.

L'acquisition de la parcelle ZC n° 52 permettrait un aménagement de sécurité afin de réduire la vitesse de la rue d'Authon.

### 3. La procédure de déclaration de biens en état d'abandon manifeste : les textes

Le régime des biens en état d'abandon manifeste est une procédure permettant à la commune de déclarer en état d'abandon manifeste des immeubles, parties d'immeubles, et terrains à l'abandon, situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune. Elle a pour but d'amener leur propriétaire à faire cesser cet état d'abandon. En cas d'inaction du propriétaire, les biens peuvent être expropriés au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée.

L'expropriation, faite au profit d'une collectivité publique, doit avoir pour but soit de construire des logements, soit de réaliser tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Le régime juridique des biens en état d'abandon manifeste est précisé aux articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales :

#### TEXTES REGLEMENTAIRES

**Code général des collectivités territoriales**

**Partie législative (Articles L1111-1 à L6500)**

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

**LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX (Articles L2211-1 à L2254-1)**

**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 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. »*

**Article L2243-1-1**

*« Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ou d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme, 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 L2243-2**

*« 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 L2243-3**

*« A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à [l'article 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, y compris, le cas échéant, en vue de l'implantation d'installations industrielles, 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 L2243-4**

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

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

#### 4. La procédure suivie par la Commune de Garancières en Beauce pour les parcelles concernées

Depuis plus de 25 ans, la Commune de Garancières en Beauce est confrontée à l'état d'abandon manifeste des parcelles concernées et des bâtiments.

Les échanges avec les héritiers de la succession des époux BUGAR, domiciliés en République Slovaque, via l'Ambassade de la République Slovaque, se sont soldés par un échec.

- Le 17 décembre 2024 Monsieur le Maire a dressé un procès-verbal provisoire constatant l'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées C n° 414, C n° 415, indivision de la parcelle cadastrée C n° 59 et parcelle cadastrée ZC n° 52 après constat du 8 novembre 2024 de Maître Eric Godfrin, Commissaire de Justice.

Ce procès-verbal a fait l'objet d'une publication dans le journal l'Echo Républicain en date du 20 décembre 2024 et journal l'Echo de Brou en date du 25 décembre 2024 et affiché sur chaque bien le 5 janvier 2025 pendant 3 mois.

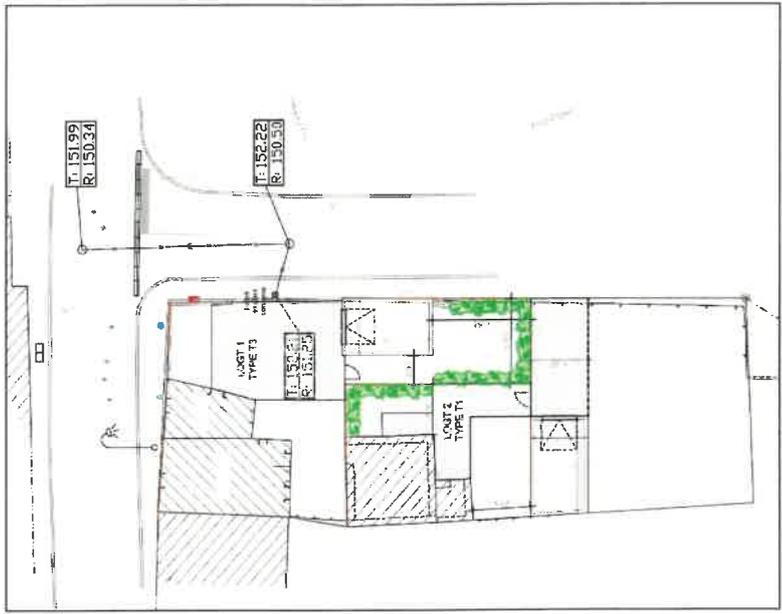
- Aucune suite n'ayant été donnée à cet état d'abandon, le 6 mai 2025 Monsieur le Maire a dressé un procès-verbal définitif constatant l'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées C n° 414, C n° 415, indivision de la parcelle cadastrée C n° 59 et parcelle cadastrée ZC n° 52 après constat du 22 avril 2025 de Maître Eric Godfrin, Commissaire de Justice.

- Le 17 juin 2025, le Conseil Municipal, à l'unanimité, a décidé

- De déclarer les parcelles cadastrées C n° 414, C n° 415, indivision de la parcelle cadastrée C n° 59 et parcelle cadastrée ZC n° 52 en état d'abandon manifeste afin de réhabiliter les bâtiments afin de créer deux bâtiments à usage d'habitation et de réaliser un aménagement de sécurité, un îlot de fraîcheur et un espace paysager.
- D'autoriser Monsieur le Maire à poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique des parcelles susvisées dans les conditions prévues par l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales
- De préciser que Monsieur le Maire constituera le dossier simplifié d'acquisition publique contenant l'évaluation sommaire de son coût, qui sera tenu à la disposition du public en mairie de GARANCIERES-EN-BEAUCE aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, du **19 août 2025 au 20 septembre 2025**
- D'autoriser Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet d'Eure-et-Loir pour le lancement d'une Déclaration d'Utilité Publique, tel que décrit à l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales

#### 5. Descriptif de l'opération projetée sur les parcelles motivant la procédure d'expropriation et évaluation des coûts

La commune projette sur ces parcelles de réhabiliter les bâtiments afin de créer deux bâtiments à usage d'habitation, la commune étant propriétaire du 18 rue d'Authon et de réaliser un aménagement de sécurité, un îlot de fraîcheur et un espace paysager

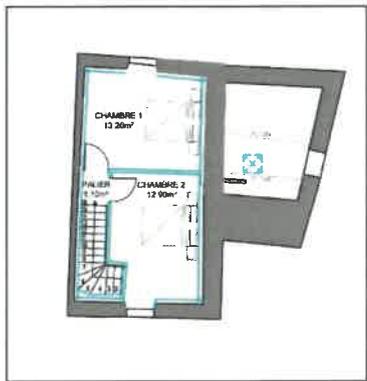


COMMUNE GARANCIERES EN BEAUCE  
6 rue du Gault  
28700 GARANCIERES EN BEAUCE

PROJET DE REHABILITATION DE 2 BATIMENTS  
16 et 18 rue d'AUTHON  
28700 GARANCIERES EN BEAUCE  
FAISABILITE - PLAN MASSE PROJET

echelle 1-200  
21/10/2021  
à éditer en a3

ARCHIGONE SARL  
Marie ANTOINE  
10 rue de la République - CHATELAIN  
Tél. 02 37 25 95 95 - contact@archigone.fr



	LOGT 1	LOGT 2	
TYPE	3	1	
RDC			
ENTREE	6,6		
SDB-WC	5,6	4,3	IM2
CUCINE	12,3		IM2
SALON	15,2		IM2
pièce de vie		18,6	IM2
ETAGE			
PALIER	1,1		IM2
CHAMBRE 1	13,2		IM2
CHAMBRE 2	12,9		IM2
TOTAL	66,9	22,9	IM2
abri de jardin		3,7	IM2

COMMUNE GARANCIERES EN BEAUCE  
6 rue du Gault  
28700 GARANCIERES EN BEAUCE

PROJET DE REHABILITATION DE 2 BATIMENTS  
16 et 18 rue d'AUTHON  
28700 GARANCIERES EN BEAUCE  
FAISABILITE - PLAN PROJET RDC - ETAGE

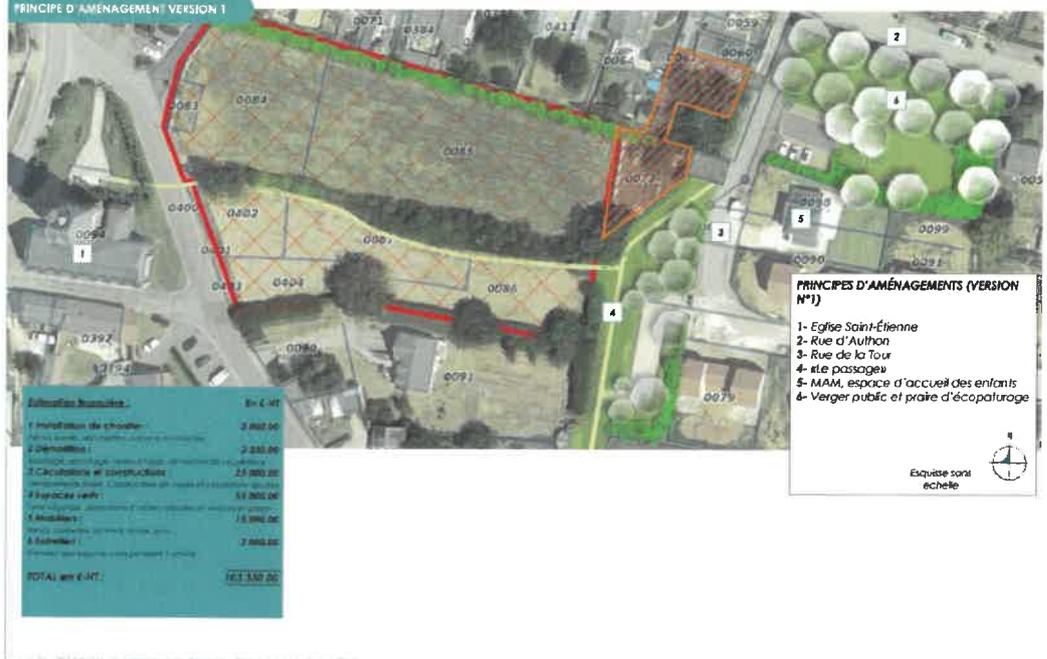
echelle 1-100  
21/10/2021  
à éditer en a3

ARCHIGONE SARL  
Marie ANTOINE  
10 rue de la République - CHATELAIN  
Tél. 02 37 25 95 95 - contact@archigone.fr

PR 02 RDC - ETAGE

## ENTITÉS PAYSAGÈRES DU VILLAGE : Les jardins vergers

### PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT VERSION 1



- Avis du domaine en date du 23 mai 2025
- Estimation financière du cabinet Archigone d'octobre 2021
- Estimation du cabinet Striblen de mars 2025

Tous les devis seront réactualisés en date de la fin de la procédure d'acquisition des biens.

## 6. Annexes

1. Procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste du 17 décembre 2024
2. Procès-verbal de constat des 8 novembre 2024 de Maître Eric GODFRIN, Commissaire de Justice, et attestation de Maître Edouard-Louis REPAIN, Notaire à Auneau (28), du 14 octobre 2024
3. Procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste du 6 mai 2025
4. Procès-verbal de constat du 22 avril 2025 de Maître Eric GODFRIN, Commissaire de Justice
5. Délibération n° 2506/017 en date du 17 juin 2025 - propriétés Bugar – déclaration de parcelles en état d'abandon manifeste et décision d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune
6. Avis du domaine en date du 23 mai 2025
7. Estimation financière du cabinet Archigone d'octobre 2021

## **Procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste**

Nous, Maire de la Commune de Garancières en Beauce, le **dix-sept décembre deux-mille-vingt-quatre** ;

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

*Vu le procès-verbal de constat du 8 novembre 2024 établi par Maître Eric GODFRIN, Commissaire de Justice constatant que :*

- les parcelles cadastrées C n°414 et 415 et l'indivision de la parcelle cadastrée C n°59, correspondent à une maison d'habitation, son accès et son jardin, situés au 16 rue d'Authon à Garancières en Beauce et abandonnées depuis le 17 janvier 2001, date du décès du dernier propriétaire connu. L'état de délabrement est très visible depuis la rue et a été signalé à plusieurs reprises.
- la parcelle cadastrée ZC n°52, située au lieudit Le Houx, appartenant à la même succession, correspond à un terrain agricole inexploité.
- Les successions des défunts, qui étaient sans enfant et de nationalité tchèque, actuellement vacantes, ainsi qu'il résulte de l'attestation de Maître Edouard REPAIN, Notaire à AUNEAU (28), en date du 14 octobre 2024.

Rapportons les faits suivants :

Les parcelles cadastrées C n°414, C n°415, ZC n°52 et la parcelle cadastrée C n°59 en indivision, sises Commune de Garancières en Beauce (28700) appartenant à :

- Monsieur Vincent BUGAR, retraité, de nationalité slovaque, époux de Madame Maria TIERNY, demeurant à DOURDAN (91410), Maison de retraite, 2 rue de Potelet.

Né à LUTILA (Slovaquie), le 26 février 1907.

Ayant été marié sous le régime légal slovaque de la communauté de biens réduite aux acquêts sans contrat préalable à son union célébrée à la mairie de LUTILA (Tchécoslovaquie), le 28 novembre 1933 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure.

Décédé à DOURDAN (91410), le 16 mai 1999.



- Et à Madame Maria TIERNY, retraitée, de nationalité slovaque, veuve et non remariée de Monsieur Vincent BUGAR, demeurant à DOURDAN (91410), Maison de retraite, 2 rue du Potelet.

Née à LUTILA (Slovaquie), le 13 août 1908. Décédée à DOURDAN (91410), le 17 avril 2001.

Laquelle, était commune en biens avec son époux susnommé, et était usufruitière légale de la moitié des biens de sa succession, en vertu de l'article 767 du Code Civil,

ne sont manifestement plus entretenues et, de surcroît, n'ont pas d'occupant à titre habituel.

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

**parcelles cadastrées C n°414 et 415 et l'indivision de la parcelle cadastrée C n°59**

au 16 rue d'Authon, la maison mitoyenne des deux côtés présente :

- une étroite façade avec une fissure en façade côté rue, de même que sur la partie gauche du pignon qui est plus élevé que la maison située à gauche du n°16,
- en toiture le faitage est absent, il a été arraché,
- au rez-de-chaussée, l'appui de fenêtre est cassé,
- les huisseries en bois sont particulièrement vétustes,
- pas d'entretien depuis de très nombreuses années,
- le jardin de la maison parcelle 415 est en friche, le lierre monte sur les toitures des dépendances, il est totalement inaccessible,
- la porte de la dépendance ne ferme plus à clé,
- à gauche de la dépendance, présence d'une descente de gouttière totalement rongée par l'eau et l'eau mouille abondamment le pied de mur,
- la gouttière à droite présente une contrepenne et envahie par l'herbe,
- l'intérieur de la dépendance est envahi de débris que des squatteurs ont abandonné là,
- absence de porte donnant à la cave. La cave ouvre sur l'extérieur,
- un arbre de forte section d'environ une vingtaine de centimètres a commencé à pousser dans l'escalier de la cave. Il a été abattu, car il risquait de couler la maison,
- les autres tuileries non entretenues sont vétustes,
- la fenêtre à l'étage côté arrière est ouverte, de même que les volets,
- l'étage est ouvert à tous les vents,
- à l'intérieur de la maison, celle-ci est vide et inhabitée,
- lieux sales, vétustes, sans entretien,
- à l'étage présence d'excréments d'oiseaux et de traces de squatte,
- la maison faute d'être fermée sert de pigeonniers et abrite des squatteurs,
- l'ensemble est extrêmement vétuste et les peintures intérieures se dégradent du fait de l'humidité,
- la maison n'est pas habitable en l'état. Elle n'a pas de sanitaires.

## **Parcelle ZC n° 52**

- Le terrain agricole est en friche avec de très hautes herbes à usage de chardon. Il n'a pas été fauché depuis plusieurs mois.

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

- Réhabilitation totale extérieure et intérieure de l'habitation,
- Débroussaillage, entretien des arbres et du terrain,
- Entretien régulier du terrain agricole

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur les parcelles pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département d'Eure et Loir. Les propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés n'ayant pu être identifiés et n'ayant pas de domicile ainsi qu'il résulte de l'attestation notariée du 14 octobre 2024, la notification les concernant sera faite en Mairie de Garancières en Beauce, par voie d'affichage.

Fait à Garancières-en-Beauce, le 17 décembre 2024

Le Maire,

Laurent CLEMENTONI



*(La notification doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales. 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 par voie d'affichage)*



**ATOUT HUISSIER**  
CHARTRES

Éric GODFRIN • Julie BOUVIER • Pauline ANDRIEU  
Commissaires de justice associés

# PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

**SARL ATOUT HUISSIER CHARTRES-DREUX, GODFRIN, BOUVIER, ANDRIEU et Associés**  
Commissaires de Justice Associés

13, rue Vincent Chevard - CS 20506 - 28008 CHARTRES cedex  
02 37 99 10 18 - atouhuissier@gmail.com - [www.rcc28.com](http://www.rcc28.com)

**SARL ATOUT HUISSIER CHARTRES-DREUX  
GODFRIN, BOUVIER, ANDRIEU et Associés**  
*Huissiers de Justice Associés*

13, Rue Vincent Chevard  
CS 20506 - 28008 CHARTRES Cedex  
☎ **02.37.99.05.56** - 📠 02.37.99.13.95  
✉ atouthuissier@gmail.com  
www.rcc28.com

**\\EXPEDITION\\**



## PROCES-VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE HUIT NOVEMBRE**

**A LA DEMANDE DE :**

**La Commune de GARANCIERES EN BEAUCE**, dont la mairie est située 6 rue du Gault – 28700 GARANCIERES EN BEAUCE, agissant poursuites et diligences de Monsieur Laurent CLEMENTONI, Maire de la commune de GARANCIERES EN BEAUCE.

**LEQUEL ME DECLARE :**

Qu'une propriété est laissée à l'abandon depuis environ 25 ans.

Que la propriété se dégrade.

Qu'il y a des traces de squatte.

Que la mairie pare régulièrement au plus pressé en faisant certains travaux d'urgence, débroussaillage, fermeture de la maison quand il y a effraction etc..

Que cette situation ne peut plus durer et devient dangereuse pour les habitations à proximité.

Qu'une procédure pour abandon manifeste sur la propriété bâtie et non bâtie a été entamée.

Qu'il y a lieu de constater l'état d'abandon de la propriété.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Maître Eric GODFRIN, Huissier de Justice Associé, au sein de la SARL ATOUT HUISSIER, CHARTRES-DREUX, GODFRIN, BOUVIER, ANDRIEU ET ASSOCIÉS, Commissaires de Justice - Huissiers de Justice Associés dont le siège est 13, Rue Vincent Chevard CS 20506 à 28008 CHARTRES CEDEX, me suis rendu sur place ce jour.

**CONSTATATIONS :**

En présence de Monsieur Laurent CLEMENTONI Maire et Monsieur Hervé PETIT, secrétaire de Mairie.

Il m'est indiqué que les parcelles concernées sont les parcelles C414 et C415, C414 pour l'habitation et C415 pour une dépendance et un jardin arrière. Enfin, la parcelle ZC52 qui est un terrain laissé en friche. L'ensemble dépendant de la rue d'Authon.

La maison et le terrain faisant chacun l'angle du chemin rural du village et de la rue d'Authon.

Il m'est remis un plan cadastral (Plan joint au présent PV)

Sur place, au 16 rue d'Authon, je note que la maison est mitoyenne des deux côtés.(Photo 1)

**Photo 1**



Etroite façade sur rue avec une fissure en façade, de même que sur la partie gauche du pignon qui est plus élevé que la maison située à gauche du n°16. (Photos 2 à 4)

**Photo 2**



**Photo 3**



**Photo 4**

Je note qu'en toiture le faîtage est absent, il a été arraché.

Au rez-de-chaussée, l'appui de fenêtre est cassé. (Photo 5)

**Photo 5**

Les huisseries en bois sont particulièrement vétustes.

Il est visible qu'il n'y a pas d'entretien depuis de très nombreuses années.

Monsieur le maire m'indique que par ailleurs la taxe foncière n'est plus payée depuis environ 25 ans.

Le terrain en face de la maison Parcelle 52, selon plan cadastral joint au présent procès-verbal, est en friche avec de très hautes herbes à usage de chardon. Il n'a pas été fauché depuis plusieurs mois. (Photos 6 et 7)

**Photo 6**



**Photo 7**



Monsieur CLEMENTONI m'indique que la commune fauche le terrain au moins une fois par an pour avoir quelque chose de propre à l'entrée de la commune, mais qu'il n'y a plus d'entretien par les propriétaires.

Le jardin de la maison parcelle 415 est en friche. Le lierre monte sur les toitures des dépendances, à la fois de la propriété concernée et de la dépendance de la parcelle 60 dépendant de la maison n°58. (Photos 8 à 12)

**Photo 8**



**Photo 9**



**Photo 10**



**Photo 11**



**Photo 12**



Le jardin est totalement inaccessible.

Nous passons par la parcelle n°59 qui est à usage de cour commune pour rejoindre la maison et la dépendance. (Photo 13)

**Photo 13**



La porte de la dépendance ne ferme plus à clé.

A gauche de la dépendance, présence d'une descente de gouttière totalement rongée par l'eau et l'eau mouille abondamment le pied de mur. (Photo 14)

**Photo 14**

La gouttière à droite présente une contre pente et envahie par l'herbe. (Photo 15)

**Photo 15**

L'intérieur de la dépendance est envahi de débris que des squatteurs ont abandonné là.

(Photo16 à 18 )

**Photo 16**



**Photo 17**



**Photo 18**



**Maison d'habitation :**

Absence de porte donnant à la cave. La cave ouvre sur l'extérieur. Une palette placée là par la mairie sert de porte.

Un arbre de forte section d'environ une vingtaine de centimètres a commencé à pousser dans l'escalier de la cave. Il a été abattu, car il risquait de couler la maison.(Photo 19)

**Photo 19**



Les autres tuileries non entretenues, vétuste. (Photos 20 à 22)

**Photo 20**



**Photo 21**



**Photo 22**

Je note que la fenêtre à l'étage côté arrière est ouverte, de même que les volets. Manifestement, l'étage est ouvert à tous les vents.

Le Maire indique que les lieux sont ouverts par des squatteurs (Photo 23)

**Photo 23**

A l'intérieur de la maison, celle-ci est vide et inhabitée.

Il s'agit d'une très petite maison avec une pièce de vie au rez-de-chaussée et deux très petites pièces à l'étage.(Photo 24)

**Photo 24**



**Lieux sales, vétustes, sans entretien (Photos 25 à 30)**

**Photo 25**



**Photo 26**



**Photo 27**



**Photo 28**



**Photo 29**



**Photo 30**



Je note qu'à l'étage présence d'excréments d'oiseaux et de traces de squatte.

La maison faute d'être fermée sert de pigeonniers et abrite des squatteurs.

L'ensemble est extrêmement vétuste et les peintures intérieures se dégradent du fait de l'humidité.(Photos 31 à 33)

**Photo 31**



**Photo 32**



**Photo 33**



La maison n'est pas habitable en l'état. Elle n'a pas de sanitaires.

A défaut d'être entretenue, la maison risque de se trouver en situation de péril

EN CONSEQUENCE, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE  
CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT

\*\*\*\*\*

**Annexes**  
**Plan Cadastral**

\*\*\*\*\*

*Les photos sont conservées à l'étude sous format numérique et pourront faire l'objet d'une réédition couleur avec l'éventuel agrandissement. Cette demande pourra faire l'objet d'une facturation complémentaire.*

**COUT ACTE**  
**Arrêté du 26 Février 2016**

COUT DE L'ACTE	
Emolument	283,33
	-----
H.T.	283,33
Tva 20%	56,67
	-----
Coût de l'acte	340,00

Maitre Eric GODFRIN  
Commissaire de Justice  
Huissier de Justice



**MAIRIE**

6, rue du Gault,  
28700 Garancières-en-Beauce

## **Procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste**

Nous, Maire de la Commune de Garancières en Beauce, le six mai deux mille vingt-cinq

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

Vu le procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste du 17 décembre 2024 concernant :

les parcelles cadastrées C n°414 et 415 et l'indivision de la parcelle cadastrée C n°59, correspondant à une maison d'habitation, son accès et son jardin, situés au 16 rue d'Authon à Garancières en Beauce La parcelle cadastrée ZC n°52, située au lieu dit Le Houx, correspondant à un terrain agricole inexploité.

- Vu la parution de l'avis dans l'Écho Républicain du 20 décembre 2024 et dans l'Écho de Brou du 25 décembre 2024,
- Vu la notification en Mairie et le constat d'affichage de Maître Éric GODFRIN (Commissaire de Justice) du 22 avril 2025 du procès-verbal provisoire en Mairie et sur les terrains, pendant une durée de 3 mois courant à compter du 5 janvier 2025, les propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés n'ayant pu être identifiés et n'ayant pas de domicile ainsi qu'il résulte de l'attestation notariée du 14 octobre 2024,

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée pour remédier à l'état d'abandon des biens situés Commune de Garancières en Beauce, figurant au cadastre sous le n° C414, C415, C59, ZC 59, et que le délai de 3 mois prévu à l'article L.2243-2 du Code général des collectivités territoriales est expiré.

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

Vu le procès-verbal de constat du 22 avril 2025 établi par Maître Eric GODFRIN, Commissaire de Justice qui constate que la maison d'habitation susvisée est manifestement à l'état d'abandon, qu'il n'y a eu aucun changement depuis son précédent constat, et que la situation s'est dégradée :

Considérant que les biens susvisés ne sont manifestement toujours pas entretenus et, de surcroît, n'ont pas d'occupant à titre habituel, et que l'état d'abandon se caractérise de la manière suivante, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat du 22 avril 2025 :

Parcelles cadastrées C n°414 et 415 et l'indivision de la parcelle cadastrée C n°59

au 16 rue d'Authon, la maison est fermée :

- Le ravalement est vétuste,
- Les huisseries en bois ne sont pas peintes depuis des décennies. La peinture tombe en lambeaux,
- Présence de fissurations importantes de la façade, sous l'angle gauche de l'appui de fenêtre de la fenêtre du rez-de-chaussée jusqu'au sol et de l'angle droit du linteau de la fenêtre du rez-de-chaussée jusqu'à l'angle droit de l'appui de fenêtre de l'étage,
- La couverture est, elle-même, vétuste et à démousser,
- Sur l'arrière, le jardin est un roncier. Présence d'un hangar qui tombe en ruine. L'ensemble n'est pas accessible du fait d'une végétation non contrôlée,
- La maison en elle-même n'est pas entretenue,
- Présence d'une dépendance ouverte à tous les vents, à l'abandon, avec un trou dans la toiture et de très nombreux déchets au sol. L'ensemble a été vandalisé
- La gouttière n'est pas entretenue. De la végétation pousse dans la gouttière. La descente de gouttière est, elle-même, hors service, cassée à 1 m du sol,
- Côté jardin, je note qu'il n'y a plus de porte de cave. Elle est défendue par une palette que la mairie a posée là,
- La porte en bois est particulièrement vétuste. Elle s'ouvre mal. La peinture s'écaille et tombe par lambeaux,
- Les volets du rez-de-chaussée sont à changer, sans entretien depuis des décennies,
- A l'intérieur, les lieux n'ont pas changé et sont toujours inexploités,
- La peinture des murs s'écaille et la remontée d'humidité au sol du rez-de-chaussée,
- A l'étage, les fenêtres ne ferment pas. Elles sont ouvertes et des pigeons viennent nicher,
- les fissures dans l'angle du bâtiment, côté intérieur, se sont élargies. Elles correspondent aussi à une fissure en pignon en surplomb du n°18. Les fissures ne sont pas encore traversantes,
- Fissures dans l'angle du mur à gauche, côté façade sur rue

Parcelle ZC n °52

Le terrain agricole est toujours en friche. L'herbe est haute.

Les employés communaux sont obligés de faucher pour que cela reste propre.

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

De quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le six mai deux mille vingt-cinq, à 10 heures 30 minutes, heure légale, et qui restera en mairie à la disposition du public, et avons signé.

Fait à Garancières-en-Beauce, le 6 mai 2025

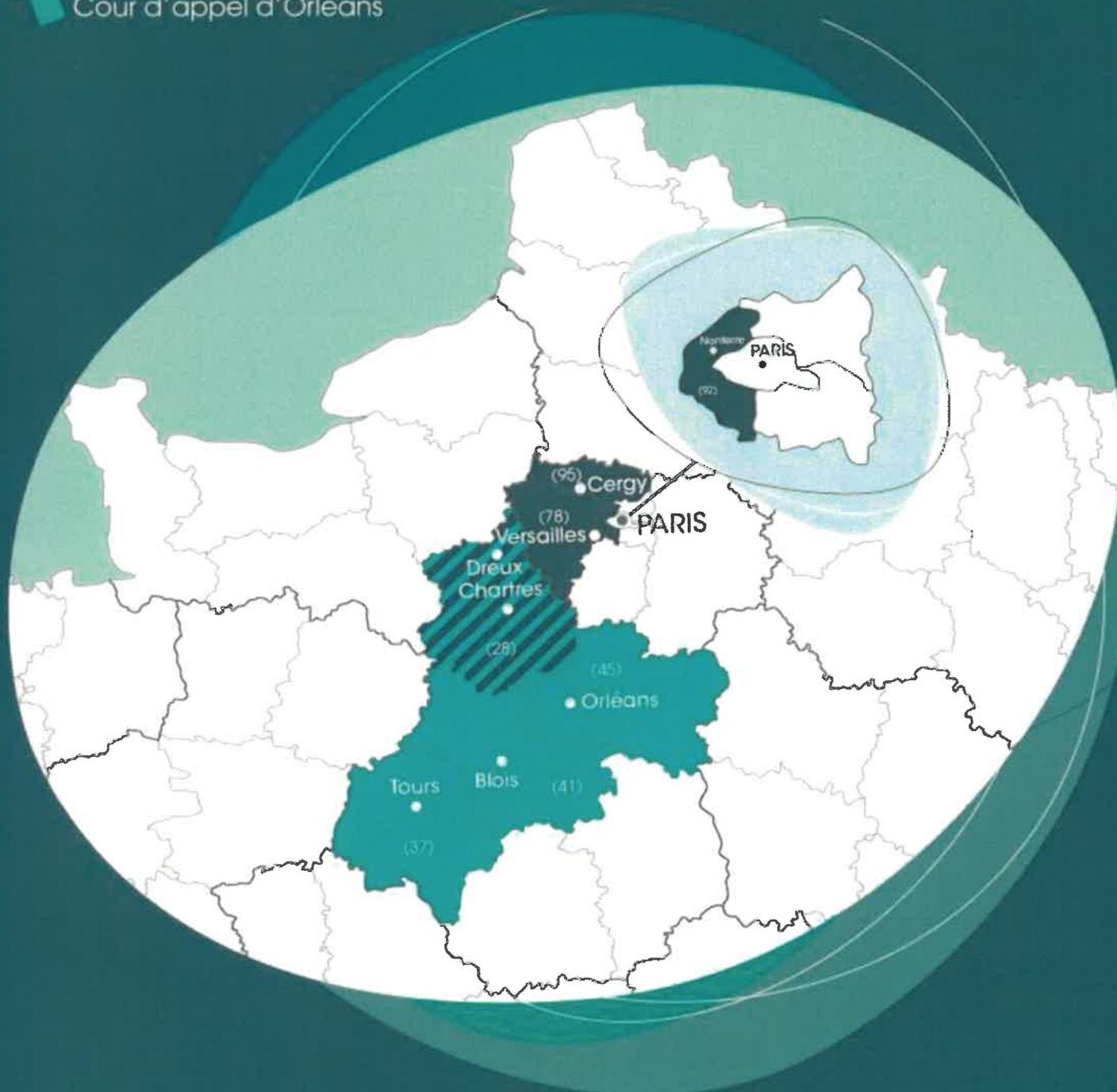
Le Maire,  
Laurent CLEMENTON



# Zones d'interventions judiciaires

 Cour d'appel de Versailles

 Cour d'appel d'Orléans



**ATOUT HUISSIER**  
CHARTRES

13, rue Vincent Chevard  
28008 CHARTRES cedex  
02 37 99 10 18  
atouthuissier@gmail.com  
[www.rcc28.com](http://www.rcc28.com)



**ATOUT HUISSIER**  
DREUX

10, rue Doguereau bât. Le Beaufort  
28100 DREUX  
02 33 81 15 97  
atouthuissierdreux@gmail.com  
[www.atout-huissier-dreux.fr](http://www.atout-huissier-dreux.fr)



**ATOUT HUISSIER**  
ORLÉANS

24, rue des Bons Enfants  
45000 ORLÉANS  
02 38 53 25 06  
info@huissier-orleans.fr  
[www.atout-huissier-orleans.fr](http://www.atout-huissier-orleans.fr)

## Procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste

Nous, Maire de la Commune de Garancières en Beauce, le **onze décembre deux-mille-vingt-quatre** ;

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

*Vu le rapport du 8 novembre 2024 établi par Maître Eric GODFRIN, Huissier de Justice constatant que :*

- les parcelles cadastrées C n°414 et 415 et l'indivision de la parcelle cadastrée C n°59, correspondent à une maison d'habitation, son accès et son jardin, situés au 16 rue d'Authon à Garancières en Beauce et abandonnées depuis le 17 janvier 2001, date du décès du dernier propriétaire connu. L'état de délabrement est très visible depuis la rue et a été signalé à plusieurs reprises.
- la parcelle cadastrée ZC n°52, située au lieudit Le Houx, appartenant à la même succession, correspond à un terrain agricole inexploité.
- Les successions des défunts, qui étaient sans enfant et de nationalité tchèque, actuellement vacantes, ainsi qu'il résulte de l'attestation de Maître Edouard REPAIN, Notaire à AUNEAU (28), en date du 14 octobre 2024.

Rapportons les faits suivants :

Les parcelles cadastrées C n°414, C n°415, ZC n°52 et la parcelle cadastrée C n°59 en indivision, sises Commune de Garancières en Beauce (28700) appartenant à :

- Monsieur Vincent BUGAR, retraité, de nationalité slovaque, époux de Madame Maria TIERNY, demeurant à DOURDAN (91410), Maison de retraite, 2 rue de Potelet.

Né à LUTILA (Slovaquie), le 26 février 1907.

Ayant été marié sous le régime légal slovaque de la communauté de biens réduite aux acquêts sans contrat préalable à son union célébrée à la mairie de LUTILA (Tchécoslovaquie), le 28 novembre 1933 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure.

Décédé à DOURDAN (91410), le 16 mai 1999.

- Et à Madame Maria TIERNY, retraitée, de nationalité slovaque, veuve et non remariée de Monsieur Vincent BUGAR, demeurant à DOURDAN (91410), Maison de retraite, 2 rue du Potelet.

Née à LUTILA (Slovaquie), le 13 août 1908. Décédée à DOURDAN (91410), le 17 avril 2001.

Laquelle, était commune en biens avec son époux susnommé, et était usufruitière légale de la moitié des biens de sa succession, en vertu de l'article 767 du Code Civil,

ne sont manifestement plus entretenues et, de surcroît, n'ont pas d'occupant à titre habituel.

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

**parcelles cadastrées C n°414 et 415 et l'indivision de la parcelle cadastrée C n°59**

- fissure en façade côté rue, de même que sur la partie gauche du pignon qui est plus élevé que la maison située à gauche du n°16
- en toiture le faitage est absent, il a été arraché
- au rez-de-chaussée, l'appui de fenêtre est cassé
- les huisseries en bois sont particulièrement vétustes.
- pas d'entretien depuis de très nombreuses années
- le jardin est totalement inaccessible
- la porte de la dépendance ne ferme plus à clé
- a gauche de la dépendance, présence d'une descente de gouttière totalement rongée par l'eau et l'eau mouille abondamment le pied de mur
- la gouttière à droite présente une contre pente et envahie par l'herbe
- l'intérieur de la dépendance est envahi de débris que des squatteurs ont abandonné là
- absence de porte donnant à la cave. La cave ouvre sur l'extérieur
- un arbre de forte section d'environ une vingtaine de centimètres a commencé à pousser dans l'escalier de la cave. Il a été abattu, car il risquait de couler la maison
- les autres tuileries non entretenues sont vétustes
- la fenêtre à l'étage côté arrière est ouverte, de même que les volets.
- l'étage est ouvert à tous les vents
- à l'intérieur de la maison, celle-ci est vide et inhabitée
- lieux sales, vétustes, sans entretien
- à l'étage présence d'excréments d'oiseaux et de traces de squatte
- la maison faute d'être fermée sert de pigeonniers et abrite des squatteurs
- l'ensemble est extrêmement vétuste et les peintures intérieures se dégradent du fait de l'humidité
- la maison n'est pas habitable en l'état. Elle n'a pas de sanitaires

**Parcelle ZC n° 52**

- Le terrain agricole est en friche avec de très hautes herbes à usage de chardon. Il n'a pas été fauché depuis plusieurs mois

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

- Réhabilitation totale extérieure et intérieure de l'habitation
- Débroussaillage, entretien des arbres et du terrain
- Entretien régulier du terrain agricole

Ce procès-verbal sera affiché en mairie ainsi que sur les parcelles pendant trois mois, et sera inséré dans deux journaux paraissant dans le département d'Eure et Loir. Les propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés n'ayant pu être identifiés et n'ayant pas de domicile ainsi qu'il résulte de l'attestation notariée du 14 octobre 2024, la notification les concernant sera faite en Mairie de Garancières en Beauce, par voie d'affichage.

Fait à ....., le .....

Le Maire,

*(La notification doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales. 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 par voie d'affichage)*

DATE DE CONVOCATION : 12 juin 2025

Membres en exercice : 10

Membres présents : 8

Ayant pris part à la délibération : 8

2506/017

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-cinq, le **dix-sept juin** à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni sous la présidence de Monsieur Laurent CLEMENTONI, Maire

Etaient présents : Monsieur CLEMENTONI Laurent, Madame LEVETEAU Nathalie, Monsieur DURAND Francis, Monsieur LIDOUREN Laurent, Monsieur EVEN Xavier, Madame MAZÉ Florence Madame COURTE Ghyslaine, Monsieur PORCHER Jean-Pierre, Madame MOUSSY Corinne.

Etaient absents excusés : Monsieur BONNEAU Philippe, Madame COURTE Ghyslaine

Madame Nathalie LEVETEAU est élue secrétaire

**OBJET : PROPRIÉTÉS BUGAR – DÉCLARATION DE PARCELLES EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE ET DÉCISION D'EN POURSUIVRE L'EXPROPRIATION AU PROFIT DE LA COMMUNE**

Vu les articles L 2243-1 a L 2243-4 du Code General des Collectivités Territoriales,  
Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment son article L.411-1,

L'ensemble immobilier est constitué :

- des parcelles cadastrées C n°414 et 415 et l'indivision de la parcelle cadastrée C n°59, correspondent à une maison d'habitation, son accès et son jardin, situés au 16 rue d'Authon à Garancières en Beauce et abandonnées depuis le 17 janvier 2001, date du décès du dernier propriétaire connu.
- de la parcelle cadastrée ZC n°52, située au lieudit Le Houx, appartenant à la même succession, correspond à un terrain agricole inexploité.

Les successions des défunts, qui étaient sans enfant et de nationalité tchèque, actuellement vacantes, ainsi qu'il résulte de l'attestation de Maître Edouard REPAIN, Notaire à AUNEAU (28), en date du 14 octobre 2024.

Vu le rapport du 8 novembre 2024 établi par Maître Eric GODFRIN, Huissier de Justice constatant que :

- les parcelles cadastrées C n°414 et 415 et l'indivision de la parcelle cadastrée C n°59, correspondent à une maison d'habitation, son accès et son jardin, situés au 16 rue d'Authon à Garancières en Beauce et abandonnées depuis le 17 janvier 2001, date du décès du dernier propriétaire connu. L'état de délabrement est très visible depuis la rue et a été signalé à plusieurs reprises.

- la parcelle cadastrée ZC n°52, située au lieudit Le Houx, correspondant à un terrain agricole inexploité.

Une procédure d'état d'abandon manifeste prévue aux articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales a été mise en œuvre.

Considérant le procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste du 17 décembre 2024 concernant les parcelles cadastrées C n°414 et 415 et l'indivision de la parcelle cadastrée C n°59, correspondant à une maison d'habitation, son accès et son jardin, situés au 16 rue d'Authon à Garancières en Beauce et de la parcelle cadastrée ZC n°52, située au lieu dit Le Houx, correspondant à un terrain agricole inexploité.

- Vu la parution de l'avis dans l'Écho Républicain du 20 décembre 2024 et dans l'Écho de Brou du 25 décembre 2024,
- Vu la notification en Mairie et le constat d'affichage de Maître Éric GODFRIN (Commissaire de Justice) du 22 avril 2025 du procès-verbal provisoire en Mairie et sur les terrains, pendant une durée de 3 mois courant à compter du 5 janvier 2025, les propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés n'ayant pu être identifiés et n'ayant pas de domicile ainsi qu'il résulte de l'attestation notariée du 14 octobre 2024,

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée pour remédier à l'état d'abandon des biens situés Commune de Garancières en Beauce, figurant au cadastre sous le n° C414, C415, C59, ZC 59, et que le délai de 3 mois prévu à l'article L.2243-2 du Code général des collectivités territoriales est expiré.

Un procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste établi en date du 6 mai 2025 au vu du procès-verbal de constat du 22 avril 2025 établi par Maître Eric GODFRIN, Commissaire de Justice qui constate que la maison d'habitation susvisée est manifestement à l'état d'abandon, qu'il n'y a eu aucun changement depuis son précédent constat, et que la situation s'est dégradée

Considérant que les biens susvisés ne sont manifestement toujours pas entretenus et, de surcroît, n'ont pas d'occupant à titre habituel, et que l'état d'abandon se caractérise, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat du 22 avril 2025.

A ce stade de la procédure l'article L.2243-3 du CGCT prévoit que :

« 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 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.»

L'expropriation des immeubles et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut ensuite être poursuivie dans les conditions décrites à l'article L.2243-4 du CGCT. Le maire constitue alors 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.

Ensuite la première étape de la procédure spécifique d'expropriation en cas d'abandon manifeste (procédure « simplifiée » au sens où aucune enquête publique préalable n'est nécessaire) sera une phase administrative laquelle consistera pour le Maire à saisir le Préfet.

Puis la seconde étape de la procédure d'expropriation à mener correspondra à une phase judiciaire. A ce titre, l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de déclarer l'état d'abandon manifeste de l'ensemble d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Les modalités de transfert de propriété des immeubles et d'indemnisation des propriétaires sont également régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Vu l'estimation de ce bien fixé par la Direction des Finances publiques en date du 23 mai 2025 évaluant sa valeur vénale à 74 000 €,

La présente délibération a donc pour objet de proposer au Conseil municipal de poursuivre la procédure d'état d'abandon manifeste sur l'ensemble immobilier considéré jusqu'à en obtenir l'expropriation au profit de la commune, et ceci en vue de permettre une réhabilitation dudit ensemble immobilier aux fins d'habitat.

Considérant que l'acquisition de ce bien par la Commune de Garancières-en-Beauce permettrait :

- de traiter son état d'abandon, et de dégradation, source de nuisances pour les riverains ;
- de réhabiliter les bâtiments afin de créer deux bâtiments à usage d'habitation conformément au projet réalisé par le cabinet Archigone en octobre 2021 et de son estimation du coût des travaux de novembre 2021
- de réaliser un aménagement de sécurité, un îlot de fraîcheur et un espace paysager

Considérant qu'il y a lieu d'engager la procédure d'expropriation dans l'intérêt général de la collectivité et de ses habitants,

**Le Conseil Municipal, après en avoir débattu et délibéré, à l'unanimité,**

- au vu du le procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste du 17 décembre 2024 et du procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste établi en date du 6 mai 2025 **décide de déclarer** en application de l'article L. 2243-2 du Code Général des Collectivités Territoriales les parcelles cadastrées C n°414 et 415, l'indivision de la parcelle cadastrée C n°59 et la parcelle cadastrée ZC n°52 en état d'abandon manifeste afin

- de réhabiliter les bâtiments afin de créer deux bâtiments à usage d'habitation conformément au projet réalisé par le cabinet Archigone en octobre 2021 et de son estimation du coût des travaux de novembre 2021
- de réaliser un aménagement de sécurité, un îlot de fraîcheur et un espace paysager

- **Autorise** Monsieur le Maire à poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique des parcelles susvisées dans les conditions prévues par l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

- **Précise** que Monsieur le Maire constituera le dossier simplifié d'acquisition publique contenant l'évaluation sommaire de son coût, qui sera tenu à la disposition du public en mairie de GARANCIERES-EN-BEAUCE aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, du **19 août 2025 au 20 septembre 2025** :

Pendant toute la durée de la consultation, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert à cet effet.

Une version numérisée du dossier sera disponible sur le site internet de la commune

- **Autorise** Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet d'Eure-et-Loir pour le lancement d'une Déclaration d'Utilité Publique, tel que décrit à l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales

**- Autorise Monsieur le Maire à procéder à toutes les formalités de la présente délibération et à signer tous actes et pièces s'y rapportant.**

Fait et délibéré les jours, mois, an susdits

Le Maire,  
Laurent CLEMENTONI



Signé électroniquement par : Laurent CLEMENTONI  
Date de signature : 18/06/2025  
Qualité : Garancières-en-Beauce - Maire



*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances Publiques de l'Eure et Loir  
Pôle Gestion Publique et Partenaires Institutionnels  
Pôle d'Évaluation Domaniale  
1 place de la République  
28019 CHARTRES Cedex

Téléphone : 02.37.18.70.98  
Mél. : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Jérôme COMMEINHES  
Téléphone : 02 37 20 72 75 / 06 15 68 67 04  
Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf. DS : 24068732**  
**Réf OSE : 2025-28169-33983**

Le 23 mai 2025

Le Directeur à

COMMUNE DE GARANCIERES-EN-  
BEAUCE

**AVIS DU DOMAINE  
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Commune :	28700 GARANCIERES-EN-BEAUCE (code INSEE 28169).
Adresse de l'opération:	Ensemble immobilier d'habitation vétuste, terrain annexe, sis 16 rue d'Authon, cadastré parcelles C n° 414 et 415 et ZC n° 52, parcelle C n° 59 en indivision.
Département :	EURE-ET-LOIR.
Dépense prévisionnelle :	89 800 €

## 1 - SERVICE CONSULTANT

- Commune de Garancières-en-Beauce.
- Affaire suivie par : M. CLEMENTONI.

## 2 - DATE

- Date de consultation :	06/05/2025
- Date de réception du dossier :	06/05/2025
- Date de visite sommaire du périmètre :	
- Date de constitution du dossier en état :	06/05/2025
- Délai négocié au :	
- Date du courrier ou du courriel :	

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition par expropriation.

Cette demande s'inscrit dans le cadre d'une procédure d'abandon manifeste d'un bien et de la constitution du dossier simplifié de déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation.

Cet ensemble immobilier, qui comprend bâti à usage d'habitation, dépendances et non bâti, est fortement délabré. Sa dégradation ne cesse d'empirer depuis 1999 date de son abandon. Le dernier propriétaire connu au cadastre est M. Vincent BUGAR né le 26/02/1907.

## 4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

**- Adresse :** 16 rue d'Authon 28700 GARANCIERES-EN-BEAUCE.

**- Référence cadastrale :**

- parcelle cadastrée section C n° 414 d'une superficie de 40 m<sup>2</sup>, supportant selon la documentation cadastrale une maison de 56 m<sup>2</sup> et une cave de 28 m<sup>2</sup> ;
- parcelle cadastrée section C n° 415 d'une superficie de 338 m<sup>2</sup>, supportant deux dépendances portées au plan cadastral pour une surface totale de 53 m<sup>2</sup> ;
- les droits indivis sur une cour commune cadastrée C n° 59 riveraine des deux parcelles précédentes (indivision avec la commune de Garancières et Mme Christine HAMELIN) ;
- parcelle cadastrée ZC n° 52 non bâtie, en friche, d'une superficie de 830 m<sup>2</sup>.

**- Description :**

Selon la documentation cadastrale : maison de 1800 édifiée sur deux niveaux comprenant chambre, cuisine, deux petites pièces.

Selon constat d'huissier du 22/04/2025, on note la présence de fissurations en façade et des remontées d'humidité au rez-de-chaussée. La couverture est vétuste et à démolir. La porte de la cave est absente. A l'étage, les fenêtres ne ferment pas, elles sont ouvertes et des pigeons viennent nicher.

Le jardin à l'arrière est un roncier, avec un hangar tombant en ruine et une dépendance ouverte à tous vents comprenant un trou dans la toiture.

La parcelle ZC n° 52 séparée des autres parcelles par le chemin rural n° 5 est en friche, entretenu par la commune (herbe haute).

## 5 – URBANISME – RÉSEAUX

### 5.1 Urbanisme :

- Dernière procédure du PLUi de la communauté de communes Coeur De Beauce approuvée le 16/09/2024.

Les parcelles C n° 59, C 414 et ZC n° 52 sont situées en zone Ua du règlement d'urbanisme en vigueur (centres anciens des villages caractérisés par un tissu urbain ancien dense). La parcelle C n° 415 est située en zone Ua pour 159 m<sup>2</sup> et en zone Nj (zone naturelle de jardins d'intérêt en périphérie de village) pour 179 m<sup>2</sup>. Les biens sont situés dans le périmètre de protection d'un monument historique (église Saint-Etienne).

### 5.2 Réseaux :

Proximité immédiate de tous les réseaux urbains situés rue d'Authon.

## 6 - DATE DE RÉFÉRENCE

- **Date de l'ouverture de l'enquête publique préalable à DUP** : non encore ouverte.

- **Déclaration d'utilité publique (DUP)** : non encore prononcée.

### - Date de référence :

Selon les dispositions de l'article L322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, « Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions des articles L. 322-3 à L. 322-6, est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article [L. 1](#) ou, dans le cas prévu à l'article [L. 122-4](#), un an avant la déclaration d'utilité publique ou, dans le cas des projets ou programmes soumis au débat public prévu par l'[article L. 121-8 du code de l'environnement](#) ou par l'[article 3 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris](#), au jour de la mise à disposition du public du dossier de ce débat ou, lorsque le bien est situé à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement concerté mentionnée à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, à la date de publication de l'acte créant la zone, si elle est antérieure d'au moins un an à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. (...) »

Au cas d'espèce : l'ouverture de l'enquête publique et la déclaration d'utilité publique ne sont pas encore prononcées. Les biens sont donc appréhendés et estimés à la date de la présente évaluation sommaire et globale.

## 7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les biens à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisés à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale du bien, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

## 8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

L'indemnité principale correspond à la valeur vénale du bien. Compte tenu de ses caractéristiques, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, la valeur vénale de l'ensemble est estimée à 74 000 €.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition du bien peut être établie comme suit :

<b>Indemnité principale, correspondant à la valeur vénale du bien :</b>		<b>74 000 €</b>
<b>Indemnités accessoires et aléas divers, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, estimés à :</b>		<b>15 800 €</b>
Dont Indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à :	<b>8 400 €</b>	
Dont Majoration pour aléas divers estimée à 10 % de l'indemnité principale :	<b>7 400 €</b>	
<b>DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À :</b>		<b>= 89 800 €</b>

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Dix-huit mois.

## 10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques  
et par délégation,

Jérôme COMMEINHES,  
Inspecteur des Finances Publiques.



# ARCHIGONE

CABINET D ARCHITECTURE

COMMUNE DE GARANCIERES EN BEAUCE

Réhabilitation DE 2 BATISSES POUR CREER UN LOGEMENT T3 ET UN LOGEMENT STUDIO

ESTIMATION EN PHASE FAISABILITE - OCTOBRE 2021

LOT DEMOLITIONS GROS ŒUVRE VRD ASSAINISSEMENT				
description des ouvrages		qté	PU	total ht
C - 1.01.INSTALLATION DE CHANTIER - ETUDE BA	F	1	5 000,00 €	5 000,00 €
Démolition du bâtiment à côté du studio	F	1	5 000,00 €	5 000,00 €
Création de garages en maçonnerie compris fondations	U	2	12 000,00 €	24 000,00 €
Partie VRD				
C - 1.03. FOUILLES.				
Fouilles en tranchées pour réseau ep	ML	18	80,00 €	1 440,00 €
Fouilles en tranchées pour réseau eu	ML	23	80,00 €	1 840,00 €
Fouilles en tranchées pour réseau eau potable	ML	25	80,00 €	2 000,00 €
C - 1.04. FOURREAUX.				
forfait	ens	1	1 000,00 €	1 000,00 €
C - 1.05. ASSAINISSEMENT.				
réseau ep	ML	18	21,00 €	378,00 €
2 puits perdus	ens	2	3 500,00 €	7 000,00 €
réseau eu	ML	23	21,00 €	483,00 €
Fourreaux pour électricité et telecom	ml	25	15,00 €	375,00 €
C - 1.07. NIDAGRAVEL dans cour compris préparation fond de forme	M2	117	100,00 €	11 700,00 €
Partie GROS ŒUVRE DEMOLITIONS				
C - 1.01. DEMOLITIONS.				
Dépose et enlèvement aux DP de toutes les menuiseries extérieures et intérieures	F	1	3 150,00 €	3 150,00 €
Démolitions et enlèvement de toutes les cloisons et murs repérées	M2	33,52	15,00 €	502,86 €
démolition du plancher bas du rdc	M2	74,42	30,00 €	2 232,51 €
Démolition de la cheminée, souche et conduit tous niveaux	U	1	3 000,00 €	3 000,00 €
Démolitions de l'escalier intérieur	F	1	640,00 €	640,00 €
démolitions du plancher haut rdc	M2	33,52	60,00 €	2 011,20 €
C - 1.02. MODIFICATION d'ouvertures :				
LOGT T3				
CREATION D'OUVERTURES interieur entre studio actuel et maison	ML	1,40	1 500,00 €	2 100,00 €
LOGT STUDIO				
CREATION DE 2 OUVERTURES EXTERIEURES	ML	2,20	1 500,00 €	3 300,00 €
CREATION D'un linteau pour porte d'entrée	ML	1,10	1 500,00 €	1 650,00 €
C - 1.04. CANALISATION SOUS DALLAGE	ML	20	50,00 €	1 000,00 €
C - 1.05. REPRISE DES APPUIS EXISTANTS	f	1	1 500,00 €	1 500,00 €
C - 1.06. DALLAGE REZ DE CHAUSSEE	M2	74,42	100,00 €	7 441,71 €
C - 1.07. Plumets réfection des seuils	f	1	800,00 €	800,00 €
C - 1.08. reprise du chaînage studio	f	1	3 000,00 €	3 000,00 €
CREATION DE SOMMIERS BETON POUR PLANCHERS	f	1	3 500,00 €	3 500,00 €
sous total ht				96 044,28 €

LOT CHARPENTE COUVERTURE				
description des ouvrages		qté	PU	total ht
2.1.C.01 DEPOSE DE LA COUVERTURE bâtiment T3 sauf ancien studio	M2	66	25,00 €	1 650,00 €
2.1.C.02 revision couverture studio	M2	27	50,00 €	1 350,00 €
2.1.C.03 PLANCHER EN PANNEAUX CTBX PLANCHER COMPRIS POUTRES ET SOLIVES POUR BATIMENT T3	M2	40	100,00 €	4 000,00 €
SOLIVETTES POUR SUPPORT DU PLAFOND STUDIO	M2	12	60,00 €	720,00 €
2.1.C.04. COUVERTURE EN ARDOISE D'Espagne POUR LOGT T3	M2	66	120,00 €	7 920,00 €
2.1.C.05. ZINGUERIE			compris	
charpente garages (pannes)	u	2	1 500,00 €	3 000,00 €
couverture garages	m2	72	120,00 €	8 640,00 €
sous total ht				27 280,00 €

considérée sans amiante

**LOT MENUISERIES EXTERIEURES**

description des ouvrages		qté	PU	total ht
<b>3.C.1. MENUISERIES EXTERIEURES PVC BLANC CASSE</b>				
fenêtre 1m par 1m15	U	2	650,00 €	1 300,00 €
fenêtre 1m par 1m40	U	2	700,00 €	1 400,00 €
fenêtre 0m80 par 1m15	U	1	600,00 €	600,00 €
fenêtre 0m80 par 1m80	U	1	900,00 €	900,00 €
fenêtre 0m70 par 1m20	U	1	600,00 €	600,00 €
porte d'entrée	U	2	1 800,00 €	3 600,00 €
fenêtre 1m20 par 1m50 avec volet roulant	U	1	750,00 €	750,00 €
paire de volets bois	U	7	500,00 €	3 500,00 €
main courante	U	2	500,00 €	1 000,00 €
GRILLES D'ENTREE D'air	U	2	PREVU	
PLAQUES DE RUE	U	2	25,00 €	50,00 €
porte abri de jardin	U	1	350,00 €	350,00 €
PORTE DE GARAGE	U	2	600,00 €	1 200,00 €
<b>sous total ht</b>				<b>15 250,00 €</b>

**LOT DOUBLAGE CLOISONS ISOLATION**

description des ouvrages		qté	PU	total ht
<b>4.C.1.01 - DOUBLAGE DE L'ENSEMBLE DES MURS</b>				
4.C.2. DOUBLAGE DES MURS EXTERIEURES EXISTANTS	M2	247,8	50,00 €	12 390,00 €
4.C.2.01 DOUBLAGE DES MURS AVEC UN RAIL DE 48 MM ET UNE PLAQUE DE BA13	M2	14	35,00 €	490,00 €
<b>4.C.3. PLAFONDS</b>				
PLAFOND PLATS DES LOGEMENTS AU REZ DE CHAUSSEE et COMBLES	M2	80	60,00 €	4 800,00 €
compris isolation 340 mm				
4.C.4. PLACOSOL	M2	27,2	72,00 €	1 958,40 €
4.C.5. CLOISONS 72/48	M2	50,4	50,00 €	2 520,00 €
4.C.6. - COFFRES	U	2	350,00 €	700,00 €
<b>sous total ht</b>				<b>22 858,40 €</b>

**LOT MENUISERIES INTERIEURES**

description des ouvrages		qté	PU	total ht
<b>5 .C.01 - BLOCS PORTES ISOPLANES Pi1 80/204</b>				
5 .C.02 - BLOCS PORTES ISOPLANES Pi2 80/204	U	2	150,00 €	300,00 €
5 .C.04 CHAMPLATS, CHAMBRANLES, BAGUETTES D'ANGLE	ML	40	5,00 €	200,00 €
5 .C.05 - TRAPPES D'ACCES AUX COMBLES	U	2	200,00 €	400,00 €
5 .C.06 - ESCALIER	U	1	2 600,00 €	2 600,00 €
5.C.07 - ENSEMBLES PLACARDS RANGEMENTS (120*60)	U	1	250,00 €	250,00 €
5 .C 08 - Boîtes aux lettres	U	2	150,00 €	300,00 €
PLINTHE BOIS uniquement chambres (sol pvc)	ML	32	6,00 €	192,00 €
<b>sous total ht</b>				<b>4 542,00 €</b>

**LOT PLOMBERIE CHAUFFAGE VMC**

description des ouvrages		qté	PU	total ht
<b>Travaux de dépose,</b>				
Chauffage électrique direct ( radiateurs chaleur douce et seche serviettes)				
VMC individuelle simple flux Hygro B				
Appareils sanitaires et raccodements, mise en eau				
Chauffe-eau électrique raccordé				
plus value si mise en place d'une Pompe à Chaleur : + 9000 euros ht				
<b>sous total ht</b>				<b>16 000,00 €</b>

**LOT ELECTRICITE**

description des ouvrages		qté	PU	total ht
<b>Dépose des équipements existants dans les logements</b>				
Electricité des 2 logements	f	2	6 500,00 €	13 000,00 €
<b>sous total ht</b>				<b>13 000,00 €</b>

**LOT CARRELAGE REVETEMENTS DE SOLS**

description des ouvrages		qté	PU	total ht
RAGREAGE	m2	92,6	6,00 €	555,60 €
CARRELAGE AU RDC	m2	65,4	65,00 €	4 251,00 €
SOLS SOUPLES DANS LES CHAMBRES	m2	27,2	35,00 €	952,00 €
ETANCHEITE ET FAIENCE	m2	25,64	65,00 €	1 666,60 €

<i>sous total ht</i>	<b>7 425,20 €</b>
----------------------	-------------------

LOT PEINTURE		qté	PU	total ht
<i>description des ouvrages</i>				
8.C.2.01 - Peinture sur menuiseries intérieures bois prépeintes	U	2	3 800,00 €	7 600,00 €
8.C.2.02 - Peinture sur champlats, chambranes, plinthes, coffres,				
8.C.2.03 - Peinture sur plafonds pièces humides				
8.C.2.04 - Peinture sur parois pièces humides				
8.C.2.05 - Peinture sur plafonds pièces sèches				
8.C.2.06 - Peinture sur parois pièces sèches				
8.C.2.07 - Peinture des canalisations				
8.C.2.08 - VERNIS DE L'ESCALIER, MAIN COURANTE ET GARDE CORPS.				
8.C.2.09 - LASURE DES ELEMENTS DE CHARPENTES VISIBLES.				
8.C.2.10 - PEINTURE EXTERIEURE.				
A) VOLETS BOIS				
B) DAUPHINS				
8.C.3 - Nettoyage de fin de chantier				
<i>sous total ht</i>				<b>7 600,00 €</b>

LOT RAVALEMENT		qté	PU	total ht
<i>description des ouvrages</i>				
C - 01. ECHAFAUDAGE COMMUN.	M2	245,5	13,00 €	3 191,50 €
C - 02. piochage des enduit	M2	179,1	25,00 €	4 477,50 €
C - 03. enduit 2 couches	M2	179,1	75,00 €	13 432,50 €
enduit sur garage	m2	70	40,00 €	2 800,00 €
<i>sous total ht</i>				<b>23 901,50 €</b>

LOT CLOTURES ET ESPACES VERTS		qté	PU	total ht
<i>description des ouvrages</i>				
C - 01. CLOTURES				
CLOTURE BARREAUDAGE COTE RUE SUR MURET EXISTANT	ML	12	260,00 €	3 120,00 €
CLOTURE RIGIDE AVEC UNE PLAQUE BETON	ML	32	100,00 €	3 200,00 €
C - 03. PORTILLON	U	2	350,00 €	700,00 €
(PORTAIL EXISTANT CONSERVE)	pm			
ENGazonnement avec mise en forme du terrain	M2	387	7,00 €	2 709,00 €
PLANTATION D'ARBRES FRUITIERS	U	2	250,00 €	500,00 €
PLANTATION DE VEGETAUX	ML	32	50,00 €	1 600,00 €
<i>sous total ht</i>				<b>11 829,00 €</b>

TOTAL HT	<b>245 730,38 €</b>	<b>245 730,38 €</b>
TVA 20% (TAUX DE tva à vérifier)	49 146,08 €	49 146,08 €
TOTAL TTC	<b>294 876,46 €</b>	<b>294 876,46 €</b>

surfaces créées logements	90
soit un ratio Ht de (pour la partie logements) hors vrd et espaces verts	2 307,62 € le m2

**Frais annexes**

travaux de désamiantage déplombage (en attente diagnostic amiante et plomb avant travaux)			
honoraires Architecte	Archigone	11%	27 030,34 €
honoraires bureau de contrôle,	Veritas	5 250,00 €	5 250,00 €
attestation consuel, attestation hand	Veritas	620,00 €	620,00 €
coordonateur SPS,	Veritas	3 220,00 €	3 220,00 €
diagnostic amiante et plomb,	Veritas	1 000,00 €	1 000,00 €
<b>TOTAL HT des frais annexes</b>			<b>37 120,34 €</b>

TOTAL BUDGET HT	<b>282 850,73 €</b>
TVA 20% (TAUX DE tva à vérifier)	56 570,15 €
TOTAL TTC	<b>339 420,87 €</b>