

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 25 SEPTEMBRE 2017 : DELIBERATION N° 119

Affaires Juridiques & Gestion des Assemblées

Affaire suivie par **Claudine LATOUCHE**

☎:03.27.53.75.32

Réf. : **CL / I TOUBEAUX**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de la convocation : 18 SEPTEMBRE 2017

L'an deux mille DIX-SEPT, le VINGT-CINQ SEPTEMBRE à 18 h 30

Le Conseil Municipal de MAUBEUGE s'est réuni à la Mairie, sur la convocation et sous la présidence de : Monsieur Arnaud DECAGNY, Maire de MAUBEUGE

Nombre de conseillers en exercice : 39

PRESENTS : A. DECAGNY - J-P.COULON - N. LEBLANC - M-C.MORETTI - M-C.LALY - N.GOMES - B.MORIAME - M.DANNEELS - M.GRAS - C.DEROO - N.REFFAS - Y. ZUMSTEIN - C.DEMUYNCK - F. JOURDAIN - J.PAQUE - G.CAMBRELENG - P.MATAGNE - C.DEMOUSTIER - P.NESEN - A.PIEGAY - R.PILATO - A.NEZZARI - P. MACQ - S.SERHANI - D.DEJARDIN - S.LOCOCCILO - S.CORDIER - F.LEFEBVRE - N.TAJDIRT - F. TRINCARETTO - J-Y.HERBEUVAL - M-P.ROPITAL - F.FEKIH - C.DI POMPEO - S.ZATAR - N.MONTFORT - X.DUBOIS - R.DETOURBE - L.A.DE BEJARRY

EXCUSE(S) AYANT DONNE POUVOIR :

Naguib REFFAS (à Marc DANNEELS)
Christian DEMUYNCK (à Nicolas LEBLANC)
Corine DEMOUSTIER (à Arnaud DECAGNY)
Samia SERHANI (à Jeanine PAQUE)
Frédéric LEFEBVRE (à Marie-Christine MORETTI)
Naëlle TAJDIRT (Jean-Pierre COULON)
Fatiha FEKIH (à Nathalie MONTFORT)

EXCUSE(E)S :

Jean-Yves HERBEUVAL
Christophe DI POMPEO
Xavier DUBOIS
Louis-Armand DE BEJARRY

ABSENT(E)S :

Raymonde DETOURBE

SECRETAIRE DE SEANCE : Sophie CORDIER

OBJET N° 28 : Vente à la S.A. PROMOCIL de l'immeuble sis 8 rue du 145^{ème} RI et 13 Place Lafayette.

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L.3211-14 et L.3221-1 relatifs à la cession des immeubles des collectivités territoriales.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment :

- L'article L.2241-1 relatif à l'obligation pour le Conseil Municipal de délibérer sur les cessions d'immeubles et de droits réels immobiliers,
- Les articles L.1311-9 à L.1311-12 et les articles R.1311-3 à 1311-5 relatifs à l'obligation de requérir préalablement l'avis de l'autorité compétente de l'Etat dans le cadre de projets d'opérations immobilières concernant les collectivités territoriales.

Vu le Code Civil, et notamment l'article 544 relatif à l'exercice du droit de propriété.

Vu le Code des Relations entre le public et l'administration, notamment les articles L.240-1, L.240-2, L.242-1 relatifs au retrait et à l'abrogation d'une décision individuelle créatrice de droit.

Vu l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes.

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 8 janvier 1982, Epoux Hostelter sur la création de droits au profit de l'acheteur.

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat, du 3 novembre 1997, Commune de Fougerolles, relatif aux conditions de prix de vente des immeubles.

Vu l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille, du 24 janvier 2012, n°10MA01232, relatif au délai raisonnable pour réaliser la vente.

Vu l'avis du Service des Domaines en date du 28 décembre 2016.

Vu l'avis favorable à l'unanimité des présents de la «Commission urbanisme, tranquillité publique, foires et marchés, commerce, circulation et stationnement», qui s'est réunie le 22 août 2017.

Considérant que la CAMVS dispose, en vertu de ses statuts, de la compétence obligatoire «Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale», et par conséquent de la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Considérant que la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val-de-Sambre a, par décision n°1162/2017 en date du 11 janvier 2017, délégué son droit de préemption urbain à la commune de Maubeuge dans l'unique but d'acquérir l'immeuble sis 8 rue du 145^{ème} RI et 13 Place Lafayette, cadastré section N n°43, d'une surface de 130 m².

Considérant que la Ville de Maubeuge a par suite exercé ce droit de préemption urbain sur ledit immeuble dans le cadre du renforcement de la redynamisation de l'activité commerciale de proximité et de la requalification de l'habitat aux abords de la Place Vauban.

Considérant que, par acte notarié signé les 4 et 6 avril 2017, la Ville de Maubeuge s'en est effectivement rendue propriétaire, afin d'y garantir une activité commerciale au rez-de-chaussée.

Considérant que l'acquisition par la commune a été réalisée au prix de 200 000,00 € auprès du propriétaire privé, auquel se sont ajoutés les frais d'acte à hauteur de 11 059,79 €.

Considérant que la S.A. PROMOCIL a fait part à la commune de son souhait d'acquérir l'immeuble sis 8 rue du 145^{ème} RI et 13 Place Lafayette.

Considérant qu'eu égard au motif de préemption invoqué par la Ville, la S.A. PROMOCIL s'est engagée à maintenir une activité commerciale au rez-de chaussée dudit immeuble, les étages étant destinés à accueillir des logements.

Qu'au regard de cet engagement, la Ville souhaite céder ce bien à la S.A. PROMOCIL.

Considérant que pour tout projet d'opérations immobilières, que ce soit en matière d'acquisitions ou de cessions, d'un montant supérieur à 180 000 euros tel qu'imposé par l'arrêté du 5 décembre 2016, la collectivité se doit de consulter l'Etat afin d'obtenir son évaluation.

Considérant que le 28 décembre 2016, l'avis des domaines a été celui-ci :

- *La valeur vénale du bien est estimée à 197 000 euros,*
- *La marge de négociation est de 10%,*
- *Le prix de cession proposé dans la D.I.A. soit 200 000 euros n'appelle pas d'observations de la part du service des domaines.*

Considérant que la commune et la S.A. PROMOCIL ont convenu que la vente serait conclue au même prix de 200 000 euros auquel s'ajoute les frais d'acte, soit 11059.79 €.

Considérant que l'article 544 du Code Civil dispose que : « *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ».

Considérant que la S.A. PROMOCIL s'engage à agir en respect des dispositions ci-dessus citées.

Considérant qu'une délibération légale autorisant la cession d'un immeuble à un particulier, sans fixer le délai pour la passation de l'acte de vente n'est créatrice de droit au profit de l'intéressé, que sous la condition que la vente soit réalisée dans un délai raisonnable.

Qu'en l'espèce, il est accordé un délai de six mois au requérant pour signer l'acte de vente, délai renouvelable une fois.

Qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée.

Que, par voie de conséquence, la Ville disposera à nouveau librement de son droit de propriété.

Par ces motifs, il est proposé au Conseil Municipal de :

- Approuver la vente au profit de la S.A. PROMOCIL de l'immeuble sis 8 rue du 145^{ème} RI et 13 Place Lafayette situé sur la parcelle cadastrée N n°43 aux conditions précédemment fixées, à savoir au prix de 211 059,79 €,
- Autoriser Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette cession foncière,
- Autoriser la S.A. PROMOCIL à déposer toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération,
- Inscrire la recette au budget municipal,
- Dire que le délai de six mois, courant à compter de la notification de la présente délibération à son bénéficiaire, devenue exécutoire et renouvelable une fois, est un délai raisonnable accordé à l'acquéreur pour conclure la vente, et qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité,

- **(Nathalie MONTFORT ne prend pas part au vote).**
- **Approuve** la vente au profit de la S.A. PROMOCIL de l'immeuble sis 8 rue du 145^{ème} RI et 13 Place Lafayette situé sur la parcelle cadastrée N n°43 aux conditions précédemment fixées, à savoir au prix de 211 059,79 €,
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette cession foncière,
- **Autorise** la S.A. PROMOCIL à déposer toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération,
- **Inscrit** la recette au budget municipal,
- **Dit** que le délai de six mois, courant à compter de la notification de la présente délibération à son bénéficiaire, devenue exécutoire et renouvelable une fois, est un délai raisonnable accordé à l'acquéreur pour conclure la vente, et qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L. 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Maire de Maubeuge,



Arnaud DECAGNY



CERTIFICAT

WISE A L'ANNEXE DU DECRET n° 88-74 du 21 janvier 1988

JE SOUSSIGNE Maître François-Régis DUPAS, notaire à BAVAY (Nord), 7 rue des platanes

CERTIFIE être mandaté par la commune de MAUBEUGE (Nord) pour recevoir, conformément au Décret numéro 55-604 du 20 mai 1955, en ma qualité d'Officier Public :

- le prix de la vente soit DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 €),

à la commune de MAUBEUGE (Nord) par :

Monsieur Jean-François Henri MOTTE-MOITROUX, psychiatre, époux de Madame Marie Pascale Françoise GUISLAIN demeurant à VALENCIENNES (Nord) 65 boulevard Watteau.

Né à MAUBEUGE (Nord) le 13 novembre 1955.

d'un immeuble consistant en :

Sur la commune de MAUBEUGE (Nord) 8 Rue du 145ème R.I. et 13 Place Lafayette

Un immeuble à usage de commerce et d'habitation comprenant :

* au sous-sol : caves

* au rez-de-chaussée : un local commercial, et un appartement comprenant : entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle d'eau et un water closet

* au 1er Etage : deux appartements de type F2 comprenant chacun : un séjour, une chambre, une cuisine, un WC une salle d'eau et une entrée

* au deuxième étage : deux appartements de type F2 comprenant chacun

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
N	43	Place Lafayette		01	30

- majoré des frais d'acte s'élevant à la somme de 11 059,79 EUROS (onze mille cinquante-neuf euros et soixante-dix neuf centimes)

Vente réalisée les QUATRE ET SIX AVRIL DEUX MILLE DIX SEPT

Et m'engage en cette qualité , à prendre à ma charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix d'acquisition, s'avéraient être dues à la suite de l'inscription au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

Fait à BAVAY, le 7 AVRIL 2017



Handwritten signature or initials.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Valenciennes, le 28 décembre 2016

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES HAUTS DE FRANCE ET DU DÉPARTEMENT DU NORD
POLE GESTION PUBLIQUE
DIVISION DOMAINE
BRIGADE D'ÉVALUATIONS DOMANIALES
82, avenue du Président J.F. Kennedy
BP 70689
59033 LILLE CEDEX

Monsieur Maire
Hôtel de Ville
Place du Docteur Pierre-Forest
BP 80269
59607 MAUBEUGE Cédex

POUR VOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurence CARTEGNE
Téléphone : 03 27 14 65 58
Courriel : drfip59.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Référence LIDO : 2016-392V5409

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : immeuble mixte

ADRESSE DU BIEN : 8 RUE DU 145ÈME RI ET 13 PLACE LAFAYETTE- MAUBEUGE.

VALEUR VENALE : 197 000€+ MARGE DE 10 %

1 – SERVICE CONSULTANT	: Commune
AFFAIRE SUIVIE PAR	: Nathalie CATHELAIN-
RÉFÉRENCES	: EF/NC/-16/12/13
2 – Date de consultation	: 13 décembre 2016
Date de réception	: 23 décembre 2016
Date de visite	: 27 décembre 2016
Date de constitution du dossier « en état »	: 23 décembre 2016

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

Projet d'acquisition : Code Général des Collectivités Territoriales, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.
But : acquisition dans le cadre d'opérations visant à relancer le commerce de proximité.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : section N 43 pour une surface de 130m².

Description du bien : Immeuble mixte, construction brique, 3 niveaux. Cet immeuble est composé en RDC d'un commerce anciennement à usage de poissonnerie, avec logement attenant en état assez vétuste à rénover totalement et de 4 appartements de type 2 en état correct . Bonne situation en centre ville et beau potentiel.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : MOTTE-MOITROUX
- Situation d'occupation : immeuble considéré « libre d'occupation ».

6 - URBANISME ET RESEAUX

Immeuble repris en zone UB.

7 - DETERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison et selon les données fournies par le service consultant.

La valeur vénale du bien est estimée à 197 000€

Marge de négociation : 10 %.

Le prix de cession proposé dans la DIA soit 200 000€ n'appelle pas d'observations de la part du service des domaines.

8 - DURÉE D'VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée ou la délibération n'était pas prise dans le délai d'un an et demi (18 mois) ou si les conditions du projet ou les règles d'urbanisme étaient modifiées. Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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 ou de pollution des sols.

Pour le directeur régional des Finances Publiques
Des Hauts de France et du département du Nord
et par délégation, l'inspectrice



Laurence CARTEGNE

**DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES**

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
NORD

Commune :
MAUBEUGE

Section : N
Feuille : 000 N 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 09/12/2016
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :

Pôle topographique de gestion cadastrale

Centre des finances publiques Rue Raoul Follereau

59322

59322 VALENCIENNES CEDEX

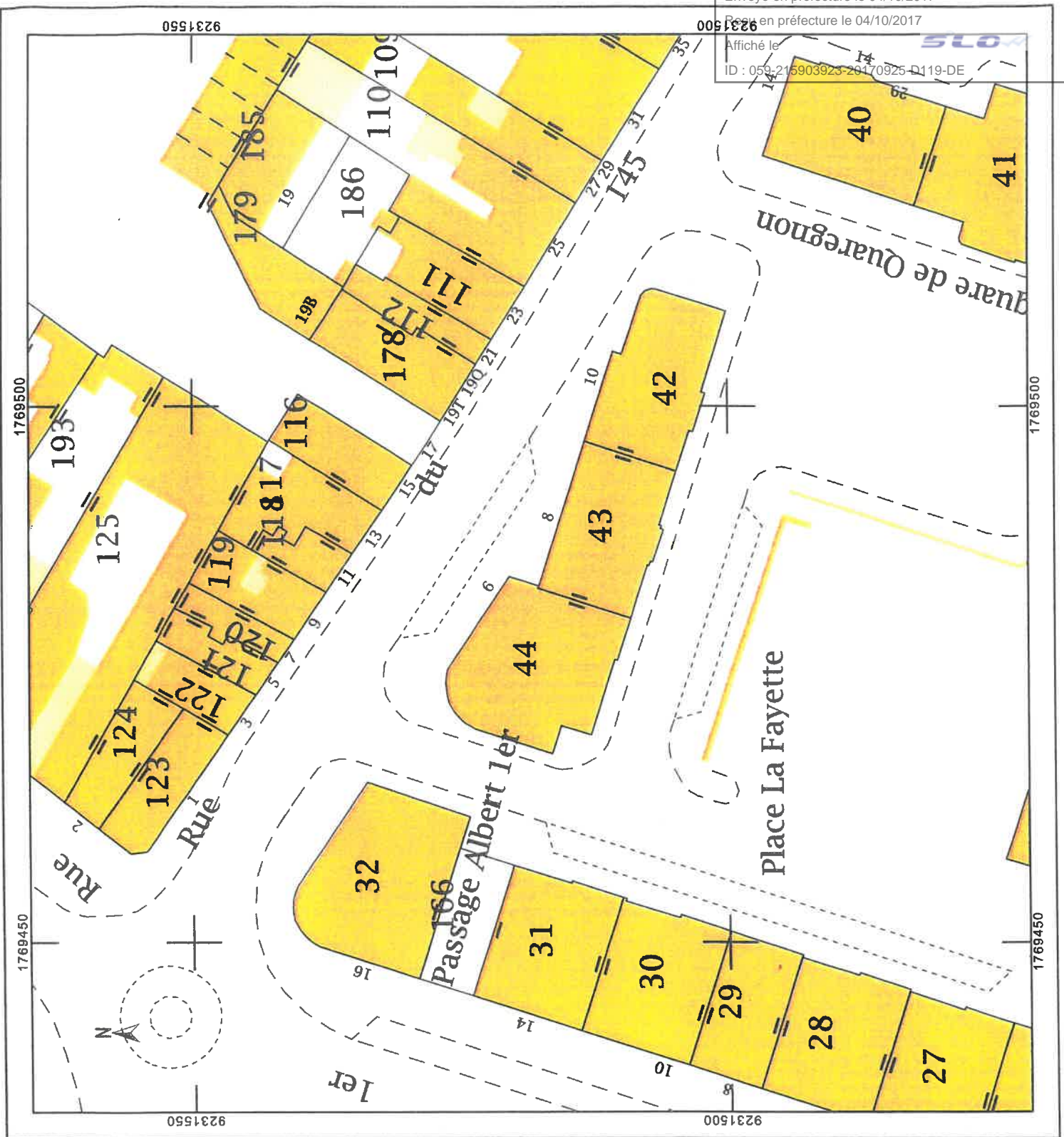
tél. 0327146270 - fax 0327146680

ptgc.nord-valenciennes@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

©2016 Ministère des Finances et des Comptes
publics



Envoyé en préfecture le 04/10/2017

Affiché le

ID : 059-215903923-20170925-D119-DE