DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

Envoyé en préfecture le 26/09/2019
Reçu en préfecture le 26/09/2019
Affiché le
ID : 059-215903923-20190924-000109-DE

SEANCE DU 24 SEPTEMBRE 2019 : DELIBERATION N° 109

Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée
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 : 17 SEPTEMBRE 2019

L'an deux mille DIX-NEUF, le VINGT-QUATRE 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-GONCALVES - B. MORIAME - M. DANNEELS - M. GRAS - C. DEROO - N. REFFAS - Y. ZUMSTEIN - C. DEMUYNCK - F. JOURDAIN - J. PAQUE - P. REMIENS - ~~G. CAMBRELENG~~ - P. MATAGNE - ~~C. DEMOUSTIER~~ - P. NESEN - A. PIEGAY - R. PILATO - ~~A. NEZZARI~~ - S. SERHANI - D. DEJARDIN - S. LOCOCCIOLO - ~~S. CORDIER~~ - ~~F. LEFEBVRE~~ - F. QUESTEL - F. TRINCARETTO - ~~J.Y. HERBEUVAL~~ - M.P. ROPITAL - ~~F. FEKIH~~ - ~~C. DI POMPEO~~ - S. ZATAR - N. MONTFORT - ~~X. DUBOIS~~ - ~~L.A. DE BEJARRY~~ - ~~I. FRATINI~~

EXCUSE(E)S AYANT DONNE POUVOIR :
Marie-Christine MORETTI : pouvoir à Francis JOURDAIN
Guy CAMBRELENG : pouvoir à Samia SERHANI
Corine DEMOUSTIER : pouvoir à Arnaud DECAGNY
Sophie CORDIER à : pouvoir à Jean6Pierre COULON
Frédéric LEFEBVRE : pouvoir à Bernadette MORIAME
Fatiha FEKIH : pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL

EXCUSE(E)S :
Christophe DI POMPEO

ABSENT(E)S :
Jean-Yves HERBEUVAL - Xavier DUBOIS - Louis-Armand DE BEJARRY - Abdelhakim NEZZARI - Irina FRATINI

SECRETAIRE DE SEANCE : Nicolas LEBLANC

OBJET N° 15 : Retrait pour erreur matérielle de la délibération n° 40 du 29 MARS 2019 intitulée : « acquisition par la Ville de l'immeuble sis 1 Place de Wattignies appartenant à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie. (CPAM)- Réitération de l'acquisition par la Ville de l'immeuble sis 1 place de Wattignies appartenant en indivision à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie du HAINAUT(CPAM) et à la Caisse d'Allocations Familiales du Nord (CAF)

Envoyé en préfecture le 26/09/2019
Reçu en préfecture le 26/09/2019
Affiché le
ID : 059-215903923-20190924-000109-DE

Sur l'erreur matérielle

Vu le code des relations entre le public et l'administration, et notamment son article L242-4 qui dispose que : « *sur demande du bénéficiaire de la décision, l'administration peut, selon le cas et sans condition de délai, abroger ou retirer une décision créatrice de droits, même légale, si son retrait ou son abrogation n'est pas susceptible de porter atteinte aux droits des tiers et s'il s'agit de la remplacer par une décision plus favorable au bénéficiaire* ».

Vu la délibération n°40 du 29 mars 2019 intitulée : Acquisition par la Ville de l'immeuble sis 1 place de Wattignies appartenant à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie. (CPAM)

Considérant que par courriels de juillet et aout 2019, le notaire a indiqué à la Ville que le montant figurant dans la délibération n°40 susvisée était erroné, et qu'en outre il n'était pas fait mention que cet immeuble appartenait en indivision à la C.P.A.M. du HAINAUT et à la C.A.F. du Nord.

Qu'en effet, il appert les écrits suivants :

« A l'unanimité,

Passe *outre l'estimation du service des Domaines,*

Approuve *l'acquisition par la Ville, du bâtiment sis Place de Wattignies, cadastré section Z n°32, d'une superficie de 5 859 m², propriété de la CPAM,*

Approuve *le prix d'acquisition de 720 000,00 € HT net vendeur, auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié, ainsi que les modalités de paiement de ce prix, de manière échelonnée sur trois annuités, comme suit :*

- *Année 2019 : 240 000 € + frais d'acte notarié*
- *Année 2020 : 240 000 €*
- *Année 2021 : 240 000 €,*

- ***Autorise*** *Monsieur le Maire ou son délégataire à signer la promesse de vente ainsi que tout acte et document afférent à cette acquisition,*

- ***Inscrit*** *la dépense au budget municipal,*

- ***Dit*** *que le délai de 6 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 au vendeur pour conclure la vente, et qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée. »*

Considérant que les services fiscaux ont estimé la valeur vénale de l'immeuble à 900 000,00 € avec une marge de négociation de ± 20 %, fixant ainsi le prix **minimum** de cession à 720 000 €,

Envoyé en préfecture le 26/09/2019
Reçu en préfecture le 26/09/2019
Affiché le
ID : 059-215903923-20190924-000109-DE

Mais considérant que c'est par erreur que la Ville a délibéré sur la base de cette marge de négociation de 20 %,

Qu'en effet, les négociations avaient en fait abouti à un prix de cession à hauteur de 765 000,00 € net vendeur (soit une diminution du prix de 15 %) auquel s'ajouteraient les frais d'acte notarié,

Qu'en réalité, le montant qui aurait dû figurer est de 765 000 €, net vendeur.

Qu'en outre cet immeuble étant la propriété en indivision de la CPAM du HAINAUT et de la CAF du Nord, il y a lieu de le préciser.

Considérant que l'article L 242-4 du code précité impose les conditions suivantes pour qu'une délibération créatrice de droit mais entachée d'erreur matérielle puisse être retirée :

- ✓ Le retrait sur demande du bénéficiaire
- ✓ Un retrait qui ne soit pas susceptible de porter atteinte aux droits des tiers
- ✓ Une nouvelle délibération plus favorable au bénéficiaire

Qu'appliqué en l'espèce :

- ➢ Le montant erroné du prix et l'absence de mention de la propriété en indivision CPAM du HAINAUT/CAF du Nord constitue une erreur matérielle, constatée à postériori, sur une délibération créatrice de droit.
- ➢ la demande de retrait émane des bénéficiaires.
- ➢ ce retrait ne porte aucune atteinte aux droits des tiers.
- ➢ enfin la nouvelle délibération est plus favorable aux bénéficiaires.

Que les conditions légales de retrait sont remplies.

Et qu'il y a lieu d'annuler et remplacer en délibérant à nouveau afin de rectifier cette erreur matérielle,

<u>Délibération annulant et remplaçant la délibération n°40 du 29 mars 2019 :</u>

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment les articles :

- L1111-1 relatif aux acquisitions à l'amiable par les collectivités territoriales,

Envoyé en préfecture le 26/09/2019
Reçu en préfecture le 26/09/2019
Affiché le
ID : 059-215903923-20190924-000109-DE

- L1211-1 et R1211-9 relatifs à la consultation de l'État préalable aux acquisitions,
- L1212-1 relatif à la passation des actes d'acquisition,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles :

- L1311-9 à L1311-12 et les articles R.1311-3 à 1311-4 relatifs à l'obligation de requérir préalablement l'avis de l'autorité compétente de l'État dans le cadre de projets d'opérations immobilières concernant les collectivités territoriales,
- L2241-1 relatif à l'obligation pour le conseil municipal de délibérer sur les cessions d'immeubles et de droits réels immobiliers,

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

Vu le Code des Relations entre le public et l'administration, notamment les articles :

- L240-1 relatif à la définition des différentes sorties de vigueur des actes administratifs,
- L242-2 relatif à la possibilité pour la collectivité territoriale d'abroger un acte créateur de droit dont le maintien est subordonné à une condition qui n'est plus remplie,

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

Vu l'arrêt du Conseil D'État, 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'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 les nouvelles modalités de consultation du Domaine applicables à compter du 1er janvier 2017 et modifiant les seuils à partir desquels la consultation du Domaine est obligatoire,

Envoyé en préfecture le 26/09/2019
Reçu en préfecture le 26/09/2019
Affiché le
ID : 059-215903923-20190924-000109-DE

Vu le seuil réglementaire désormais porté à 180 000 € pour les acquisitions hors expropriation,

Vu l'avis du Service des Domaines en date du 08 novembre 2017,

Considérant que la Ville de Maubeuge a fait connaître son intérêt pour l'immeuble situé Place de Wattignies à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie du HAINAUT et à la Caisse d'Allocations Familiales du Nord, lesquelles sont propriétaires en indivision.

Considérant que ce bâtiment était occupé par les services de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie du HAINAUT (CPAM) et de la caisse d'Allocations Familiales du Nord (CAF),

Qu'il est actuellement « libre d'occupation »,

Considérant que cette acquisition vise à repositionner au cœur de la ville notamment la médiathèque, actuellement située dans un bâtiment appartenant à la C.A.M.V.S. rue Georges Paillot, ainsi que d'autres activités municipales ou extra-municipales ayant un intérêt public certain,

Considérant que les services fiscaux ont estimé la valeur vénale de l'immeuble à 900 000,00 € avec une marge de négociation de ± 20 %, fixant ainsi le prix **minimum** de cession à 720 000 €,

Considérant que suite aux négociations entre les parties à l'acquisition, le prix de cession est de 765 000,00 € net vendeur (soit une diminution du prix de 15 %) auquel s'ajouteraient les frais d'acte notarié,

Que le paiement de ce prix d'acquisition sera échelonné sur trois annuités (2019-2020 et 2021), comme suit :

1. Année 2019 : 255 000 € + frais d'acte notarié
2. Année 2020 : 255 000 €
3. Année 2021 : 255 000 €

Considérant que, par ailleurs, 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 ».

Envoyé en préfecture le 26/09/2019
Reçu en préfecture le 26/09/2019
Affiché le
ID : 059-215903923-20190924-000109-DE

Considérant que la Ville de Maubeuge s'engage à agir en respect des dispositions ci-dessus citées,

Considérant qu'une délibération légale autorisant l'acquisition d'un bien à un tiers 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,

Que l'acquisition par la Ville d'un immeuble est également une décision créatrice de droit en faveur du vendeur,

Qu'en conséquence, il est accordé un délai de neuf mois (9 mois) à la Caisse Primaire d'Assurance maladie du HAINAUT et à la Caisse d'allocations familiales du Nord, propriétaires en indivision pour signer l'acte de vente, délai renouvelable une fois,

Que ce délai court à compter de la notification de la présente délibération, ayant acquis son caractère exécutoire, à son bénéficiaire,

Qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée et la commune libérée de son obligation d'acquérir,

Que subséquemment, les propriétaires en indivision, la C.P.A.M. du HAINAUT et la C.A.F. du Nord, disposeront à nouveau librement de leur droit de propriété sur ledit immeuble,

Par ces motifs, il est demandé au Conseil Municipal :

- **De prendre acte** que la délibération n°40 du 29 mars 2019 est entachée d'une erreur matérielle en raison, d'une part, du montant erroné du prix mentionné, d'autre part, de l'absence de mention de propriété en indivision entre la C.P.A.M. du HAINAUT et la C.A.F. du Nord
- **D'autoriser** le retrait de la délibération n°40 du 29 mars 2019 intitulée « Acquisition par la Ville de l'immeuble sis 1 place de Wattignies appartenant à la CPAM »
- **Passer outre** l'estimation du service des Domaines,
- **Approuver l'acquisition** par la Ville du bâtiment sis Place de Wattignies, cadastré section Z n°32, d'une superficie de 5 859 m² au prix de 765 000,00 € net vendeur auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié, ainsi que les modalités de paiement de ce prix, de manière échelonnée sur trois annuités, comme suit :

Envoyé en préfecture le 26/09/2019
Reçu en préfecture le 26/09/2019
Affiché le
ID : 059-215903923-20190924-000109-DE

Année 2019 : 255 000 € + frais d'acte notarié
Année 2020 : 255 000 €
Année 2021 : 255 000 €

- **Autoriser** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer la promesse de vente ainsi que tout acte et document afférent à cette acquisition,

- **Inscrire** la dépense au budget municipal,

- **Dire que** le délai de neuf mois (9 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 au vendeur 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,

- **Prend acte** que la délibération n°40 du 29 mars 2019 est entachée d'une erreur matérielle en raison, d'une part, du montant erroné du prix mentionné, d'autre part, de l'absence de mention de propriété en indivision entre la C.P.A.M. du HAINAUT et la C.A.F. du Nord

- **Autorise** le retrait de la délibération n°40 du 29 mars 2019 intitulée « Acquisition par la Ville de l'immeuble sis 1 place de Wattignies appartenant à la CPAM »

- **Passe outre** l'estimation du service des Domaines,

- **Approuve l'acquisition** par la Ville du bâtiment sis Place de Wattignies, cadastré section Z n°32, d'une superficie de 5 859 m² au prix de 765 000,00 € net vendeur auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié, ainsi que les modalités de paiement de ce prix, de manière échelonnée sur trois annuités, comme suit :
  Année 2019 : 255 000 € + frais d'acte notarié
  Année 2020 : 255 000 €
  Année 2021 : 255 000 €

- **Autorise** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer la promesse de vente ainsi que tout acte et document afférent à cette acquisition,

- **Inscrit** la dépense au budget municipal,

Envoyé en préfecture le 26/09/2019
Reçu en préfecture le 26/09/2019
Affiché le
ID : 059-215903923-20190924-000109-DE

- **Dit que** le délai de neuf mois (9 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 au vendeur 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

VILLE DE MAUBEUGE (Nord)

Transmis en Sous-Préfecture le : 26/09/2019
Affiché le : 27/09/2019
Notifié le :