

SEANCE DU 25 NOVEMBRE 2019 : DELIBERATION N°139

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 : 18 NOVEMBRE 2019

L'an deux mille DIX-NEUF, le VINGT-CINQ NOVEMBRE 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 - G. 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. LOCCOCCIOLO - 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 Robert PILATO

Christian DEMUYNCK : pouvoir à Naguib REFFAS

Corine DEMOUSTIER : pouvoir à Arnaud DECAGNY

Samia SERHANI : pouvoir à Yves ZUMSTEIN

Sophie CORDIER : pouvoir à Bernadette MORIAME

Fabrice QUESTEL : pouvoir à Marie-Charles LALY

Francis TRINCARETTO : pouvoir à Nathalie MONTFORT

EXCUSE(E)S :

Corinne DEROO : arrivée pour la question n° 1

Denis DEJARDIN : arrivé pour la question n° 8

ABSENT(E)S :

Jean-Yves HERBEUVAL - Xavier DUBOIS - Louis-Armand DE BEJARRY - Abdelhakim NEZZARI - Irina FRATINI - Christophe DI POMPEO

SECRETAIRE DE SEANCE : Nicolas LEBLANC

OBJET N°23 : PRU MAUBEUGE LOUVROIL - Ilot 21 - Vente à la SA PROMOCIL de la parcelle U n°1258 sise rue d'Hautmont

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

- L3211-14 relatif à la cession des immeubles relevant du domaine privé des collectivités territoriales,
- L3221-1 relatif à l'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets de cessions notamment la vente,

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

- L2241-1 relatif à l'obligation de délibérer pour toute cession d'immeuble,
- L1311-9 à L1311-12 et les articles R1311-3 à 1311-5 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,

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, et notamment les articles L240-1, L240-2, L242-1 et L243-3 relatifs au retrait ou à l'abrogation d'une décision individuelle créatrice de droit, à l'initiative de l'administration, dont le maintien était subordonné à une condition qui n'a pas été remplie.

Vu l'arrêt du Conseil d'État du 8 janvier 1982, Époux 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 du Conseil d'Etat du 25 novembre 2009, n°310208, relatif à la légalité d'une cession d'un immeuble à un prix représentant le quart de sa valeur vénale estimée par le service des domaines, au motif que la cession à ce prix dérisoire était justifiée par l'intérêt communal.

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 la délibération n° 303 en date du 22 juin 2015 relative à la désaffectation des parcelles cadastrées V n°1217 sises de la rue des Fonderies, V n°1219p et V n°1220 sises de la rue d'Hautmont et de la Rue des Fonderies, V n°1247 sise de la rue des Fonderies (îlot 35), U n°1258 sise de la rue d'Hautmont et de la rue du Tilleul (îlot 21),

Vu la délibération n° 304 en date du 22 juin 2015 relative au déclassement des parcelles cadastrées V n°1217 de la rue des Fonderies, V n°1219p et V n°1220 sise de la rue d'Hautmont et de la rue des Fonderies, V n°1247 sise de la rue des Fonderies et de la rue de la Pâturée Laloux (îlot 35), U n°1258 sise de la rue d'Hautmont et de la rue du Tilleul (îlot 21),

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

Vu la saisine des domaines afin d'obtenir l'évaluation de l'immeuble.

Vu la saisine de la « Commission urbanisme, tranquillité publique, foires et marchés, commerce, circulation et stationnement », laquelle se réunira le 19 novembre 2019.

Vu le courrier en date du 8 août 2019 par lequel la SA PROMOCIL sollicite une délibération de la commune justifiant de la cession de la parcelle U n°1258 dont elle est propriétaire pour la réalisation du projet immobilier porté par le bailleur dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) MAUBEUGE LOUVROIL,

Considérant que la parcelle U n°1258, concernée par cette cession, a fait l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement,

Que, par voie de conséquence, elle fait partie du domaine privé communal,

Considérant que pour tout projet d'opérations immobilières, que ce soit en matière d'acquisitions ou de cessions, la collectivité se doit de consulter l'État afin d'obtenir son évaluation.

Considérant que bien que sollicité, l'avis des domaines n'a, à ce jour, pas été réceptionné,

Considérant que la collectivité n'est pas tenue par l'avis du Domaine, quand bien même ce dernier est un prérequis indispensable à toute opération immobilière, que ce soient des acquisitions ou des cessions, sous peine d'irrégularité de la délibération,

Que n'étant pas liée par l'avis rendu et en vertu du principe de libre administration, la commune peut passer outre cet avis et retenir un prix différent de la valeur estimée par le Domaine à la condition impérative qu'elle soit motivée par l'intérêt général,

Que la jurisprudence vient confirmer ce principe selon lequel les communes peuvent céder ou acquérir en deçà ou au-delà du montant évalué par le service du Domaine si la motivation est l'intérêt public local et que la cession comporte des contreparties suffisantes,

Qu'en l'espèce, la Société Anonyme PROMOCIL souhaite acquérir cette parcelle communale dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain du quartier de Sous-le-Bois,

Considérant que la Société Anonyme PROMOCIL a proposé de prendre à sa charge et à ses frais la démolition de l'ancienne école Jacques Prévert (parcelle cadastrée V n°1211) ainsi que l'évacuation du Lingot d'Or,

Que, par ailleurs, la vente entre dans le cadre du renouvellement urbain sur le quartier de Sous-le-Bois, qui comprend notamment un programme de réhabilitation et de construction de logements à destination de tous les habitants,

Qu'elle permettra la reconstitution de l'offre de logements sur le quartier,

Qu'au regard de ces contreparties et de ces motifs d'intérêt général, la Ville s'engage à céder à l'euro la parcelle communale cadastrée U n°1258 située dans l'îlot 21 du périmètre d'intervention pour la réalisation du programme immobilier de la SA PROMOCIL,

Que la Ville est bien animée par la volonté de répondre à l'intérêt public local,

Que c'est donc à bon droit que la vente peut être réalisée quel que soit le montant évalué par les services du Domaine,

Que cependant cette vente ne pourra se concrétiser que sous réserve d'obtenir un avis favorable de la « Commission urbanisme, tranquillité publique, foires et marchés, commerce, circulation et stationnement », laquelle se réunit le 19 novembre 2019,

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 »,

Considérant que la SA PROMOCIL s'engage à agir en respect des dispositions ci-dessus citées,

Considérant qu'une délibération légale autorisant la cession d'un terrain 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 douze mois au requérant 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 du dit délai, la présente délibération sera abrogée,

Que, subséquemment, la Ville disposera à nouveau librement de son droit de propriété,

Par ces motifs, il est proposé au Conseil Municipal :

- **D'approuver** la vente au profit de la SA PROMOCIL de la parcelle U n° 1258 sise rue d'Hautmont, d'une surface d'environ 1117 m², au prix de 1 € auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié,
- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette vente,
- **D'inscrire** la recette au budget municipal,
- **D'autoriser** la SA PROMOCIL à déposer sur la parcelle U n°1258 toutes les demandes d'études préalables et d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération,
- **De 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,

- **Approuve** la vente au profit de la SA PROMOCIL de la parcelle U n° 1258 sise rue d'Hautmont, d'une surface d'environ 1117 m², au prix de 1 € auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié,
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette vente,

- **Inscrit** la recette au budget municipal,
- **Autorise** la SA PROMOCIL à déposer sur la parcelle U n°1258 toutes les demandes d'études préalables et d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération,
- **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



Transmis en Sous-Préfecture le : 27/11/2019
Affiché le : 28/11/2019
Notifié le :