

**SEANCE DU 10 DECEMBRE 2019 : DELIBERATION N°168**

**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 : 3 DECEMBRE 2019**

**L'an deux mille DIX-NEUF, le DIX DECEMBRE 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 :**

**Naguib REFFAS : pouvoir à Jean-Pierre COULON**

**Corine DEMOUSTIER : pouvoir à Arnaud DECAGNY**

**Sophie CORDIER : pouvoir à Marc DANNEELS**

**Frédéric LEFEBVRE : pouvoir à Bernadette MORIAME**

**EXCUSE(E)S :**

**Marie-Christine MORETTI**

**Christophe DI POMPEO**

**ABSENT(E)S :**

**Jean-Yves HERBEUVAL - Xavier DUBOIS - Louis-Armand DE BEJARRY - Abdelhakim NEZZARI - Irina FRATINI -**

**SECRETARE DE SEANCE : Stéphanie LOCOCCIOLO**

**OBJET N° 26 : Vente à la SCCV « Maubeuge Europe » des parcelles P n°59 et P n°60p sises rue du Trieu au Vin - Prorogation de la durée de validité de la promesse unilatérale de vente du 26 octobre 2018**

Vu les articles L3211-14 et L3221-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, relatifs à la cession des immeubles des collectivités territoriales,

Vu l'article L2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour toute cession d'immeubles,

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

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

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 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°61 en date du 23 mai 2018 relative à la vente des parcelles P n°59 et p n°60p sises rue du Trieu au Vin au profit de la société NOVALYS

Vu la délibération n°52 en date du 29 mars 2019 actant d'un ajout de la mention « *ou toute personne morale s'y substituant* » à la délibération n°61 précitée,

Vu la délibération n°91 en date du 18 juin 2019 relative à l'avenant à la promesse unilatérale de vente du 26 octobre 2018 à la société NOVALYS des parcelles cadastrées P n°59 et P n°60p sises rue du Trieu au Vin,

Considérant que par la délibération susvisée, il a été décidé à l'unanimité, notamment :

- D'accepter la création de la servitude de cour commune grevant la parcelle communale cadastrée section P n°60p sise rue du Trieu au Vin ;
- D'accepter la création de la servitude de passage sur la parcelle communale P n°60p ;
- De proroger la durée de réalisation des conditions suspensives et en conséquence la durée de validité de la promesse unilatérale de vente jusqu'au 31 mars 2020,
- D'accepter les termes de l'avenant à la promesse unilatérale de vente du 26 octobre 2018, actant la création des deux servitudes et la prorogation de deux mois du délai initial dans le dessein de fixer le délai de validité de la promesse de vente au 31 mars 2020,

- D'accepter que soit substituée à la société NOVALYS, la société « Maubeuge Europe » société civile de construction vente au capital de 100,00 euros dont le siège est à DURY, 32 allée de la pépinière, Bâtiment Catalpa, identifiée au SIREN sous le numéro 840.904.684 et immatriculée au registre du Commerce d'AMIENS ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document relatifs à :
  - La constitution des servitudes de cour commune et de passage
  - L'avenant à la promesse unilatérale de vente du 26 octobre 2018

Considérant qu'au vu de cette promesse et de l'avenant susvisés, l'acte notarié ne peut être signé qu'à l'issue de la réalisation de toutes les conditions suspensives et notamment celle liée à la prescription d'archéologie préventive,

Considérant que si des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles, sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera de plein droit prorogé, sans formalité particulière, du laps de temps nécessaire :

- À l'expiration du délai imparti à l'administration compétente pour les formuler,
- Ou, s'il en est formulé, à l'obtention de l'attestation prévue à l'article 22 du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, justifiant de l'accomplissement des prescriptions du diagnostic et, le cas échéant, les fouilles

Considérant que la signature de l'acte authentique ne pourra intervenir qu'à l'issue de la réalisation de l'une ou l'autre de ces formalités,

Considérant que par arrêté n°59-2019-023 du 9 avril 2019 le Préfet de région a prescrit un diagnostic d'archéologie préventive sur le l'emprise de l'opération,

Considérant qu'à ce jour, le diagnostic n'a pas encore été engagé, et qu'on ne peut donc préjuger de l'obligation de réaliser par la suite des fouilles,

Que par mesure de sûreté, il y a lieu d'accorder une prorogation du délai de validité de la promesse de vente jusqu'au 31 mars 2021,

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,

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

Considérant que la présente délibération ne porte que sur la prorogation de la durée de validité de la promesse de vente et ne remet pas en cause la constitution des servitudes de « cour commune » et de passage, ni la substitution de la société NOVALYS par la SCCV « Maubeuge Europe », actées par la délibération n°91 du 18 juin 2019,

Considérant l'importance de ce projet de construction qui vise à étoffer l'offre de logement sur la commune, il y a lieu d'accorder une prorogation du délai de validité à la promesse de vente du 26 octobre 2018,

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

- **De proroger** la durée de réalisation des conditions suspensives et en conséquence la durée de validité de la promesse unilatérale de vente jusqu'au 31 mars 2021.

**Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,**

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,**

**A l'unanimité,**

- **Proroge** la durée de réalisation des conditions suspensives et en conséquence la durée de validité de la promesse unilatérale de vente jusqu'au 31 mars 2021

**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 :

Affiché le : 16/12/2019

Notifié le :

SEANCE DU 18 JUIN 2019 : DELIBERATION N°91

*Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée*

*Affaire suivie par Claudine LATOUCHE*

*☎ : 03.27.53.75.32*

*Réf. : CL / CL / I.TOUBEAUX*

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

**Date de la convocation : 11 JUIN 2019**

**L'an deux mille DIX-NEUF, le DIX-HUIT JUIN 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. LOCCIOLO – 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-Charles LALY : pouvoir à Nicolas LEBLANC**

**Naguib REFFAS : pouvoir à Corinne DEROO à partir de la question n° 17**

**Guy CAMBRELENG : pouvoir à Jeannine PAQUE**

**Corine DEMOUSTIER : pouvoir à Jean-Pierre COULON**

**Samia SERHANI : pouvoir à Bernadette MORIAME**

**Sophie CORDIER à : pouvoir à Marc DANNEELS**

**Frédéric LEFEBVRE : pouvoir à Stéphanie LOCCIOLO**

**Fatiha FEKIH à Marie-Pierre ROPITAL**

**EXCUSE(E)S :**

**Marie-Christine MORETTI – Sylvie ZATAR**

**ABSENT(E)S :**

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

**Abdelhakim NEZZARI - Irina FRATINI**

**SECRETAIRE DE SEANCE : Stéphanie LOCCIOLO**

**OBJET N°40 : Avenant à la promesse unilatérale de vente du 26 octobre 2018 à la société NOVALYS des parcelles cadastrées P n°59 et P n°60p sises rue du Trieu au Vin afin d'acter :**

- ✓ **la constitution d'une servitude de cour commune et d'une servitude de passage.**
- ✓ **d'une prorogation de la durée de validité de la promesse de vente**

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'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 paisible du droit de propriété, les articles 682 à 689 relatifs aux servitudes.

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.471-1 à L.471-3 relatifs à la constitution de servitude dite « de cour commune »,

Vu le Code des Relations entre le public et l'administration, notamment les articles L.240-1, L.240-2, L.242-1 et L.243-3 relatif au retrait ou à l'abrogation d'une décision individuelle créatrice de droit,

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

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

Vu la délibération n°149 du 12 décembre 2017 actant de la restitution à la commune de Maubeuge et de la désaffectation du forage du dit « Pont-Rouge » à la distribution d'eau potable,

Vu la délibération n°59 en date du 23 mai 2018 actant la désaffectation de la parcelle P n°59, sise rue du Trieu au Vin,

Vu la délibération n°60 en date du 23 mai 2018 actant du déclassement et l'intégration dans le domaine privé communal des parcelles P n°59 et P n°60p sises rue du Trieu au Vin,

Vu la délibération n°61 en date du 23 mai 2018 relative à la vente des parcelles P n°59 et P n°60p sises rue du Trieu au Vin au profit de la société Novalys,

Vu la délibération n°52 en date du 29 mars 2019 actant d'un ajout de la mention « *ou toute personne morale s'y substituant* » à la délibération n°61 précitée,

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 13 mai 2019,

Considérant qu'une servitude se définit comme une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.

Qu'une servitude n'établit aucune prééminence d'un héritage sur l'autre.

Qu'elle dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires.

Considérant, entre autres, que constitue une servitude :

- Le droit de passage
- La prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Et considérant que l'article L 471-1 précité dispose : « Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme **la délivrance du permis de construire est subordonnée**, en ce qui concerne les distances

qui doivent séparer les constructions, **à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes"**, [...].

Considérant en l'espèce que le terrain d'assiette du projet immobilier porté par la société NOVALYS comporte des contraintes techniques et urbanistiques nécessitant de constituer *une servitude de cour commune* sur la parcelle P n°60p restant appartenir à la commune,

Considérant que la constitution de la servitude de cour commune sur la propriété de la Ville a pour seul objet de permettre à la société NOVALYS **de déroger** aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés édictées par le PLU en vigueur.

Que par la servitude de « cour commune » est établie une interdiction de construire sur l'emprise de ladite servitude dont le fonds servant est grevé.

Considérant, de surcroît, que la Ville a souhaité conserver la propriété d'une partie de la parcelle P n°60p aux fins d'exploiter le forage du dit « Pont-Rouge » présent en contrebas,

Alors que, par ailleurs, les accès au parking souterrain de la future résidence se feront depuis la rue du Trieu au Vin sur la parcelle P n°60p restant appartenir à la commune,

Qu'en conséquence il est nécessaire de créer une servitude de passage au profit de la société NOVALYS pour accéder au parking souterrain de la résidence,

Et enfin, 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, par la délibération n°61 du 23 mai 2018 susvisée, il avait été décidé d'accorder un délai raisonnable de 10 mois à l'acquéreur pour réaliser l'ensemble des conditions suspensives et concrétiser ainsi la vente,

Que cette même délibération prévoyait que ce délai était renouvelable une fois.

Qu'il y a lieu de constater que l'acquéreur se trouvera dans le délai total accordé de 20 mois fin janvier 2020.

Mais considérant qu'à ce jour l'intégralité des conditions suspensives n'a pu être réalisée.

Que l'acquéreur indique qu'elles « devraient » l'être pour le 31 décembre 2019.

Que par mesure de sûreté, il y a lieu d'accorder une prorogation de deux mois de ce délai dans le dessein de fixer le délai de validité de la promesse de vente au 31 mars 2020.

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.

Que subséquemment la Ville disposera à nouveau librement de son droit de propriété sur ladite parcelle.

Qu'il y a lieu d'acter de la création des deux servitudes et de cette prorogation de deux mois du délai initial par voie d'avenant à la promesse unilatérale de vente du 26 octobre 2018.

Qu'en outre, la Société Novalys, acquéreur, souhaite user de la faculté de substitution qui s'offre légalement à elle et prévue par la délibération n° 52 susvisée.

Qu'elle propose que lui soit substituée la société « Maubeuge Europe » société civile de construction vente au capital de 100,00 euros dont le siège est à DURY (80480), 32 allée de la Pépinière, Bâtiment Catalpa, identifiée au SIREN sous le numéro 840.904.684 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés d'AMIENS. »

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

- **D'accepter** la création de la servitude de « cour commune » grevant la parcelle communale cadastrée section P n°60p sise rue du Trieu au Vin,
- **D'accepter** la création de la servitude de passage sur la parcelle communale cadastrée P n°60p,
- **De proroger** la durée de réalisation des conditions suspensives et en conséquence la durée de validité de la promesse unilatérale de vente jusqu'au 31 mars 2020,
- **D'accepter** les termes de l'avenant à la promesse unilatérale de vente du 26 octobre 2018, actant la création des deux servitudes et la prorogation de deux mois du délai initial dans le dessein de fixer le délai de validité de la promesse de vente au 31 mars 2020.
- **D'accepter** que soit substituée à la société Novalys, la société « Maubeuge Europe » société civile de construction vente au capital de 100,00 euros dont le siège est à DURY (80480), 32 allée de la Pépinière, Bâtiment Catalpa, identifiée au SIREN sous le numéro 840.904.684 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés d'AMIENS. »
- **D'autoriser** Monsieur le maire ou son délégataire à signer tout acte et document relatifs à :
  - ✓ la constitution des servitudes de « cour commune » et de passage.
  - ✓ l'avenant à la promesse unilatérale de vente du 26 octobre 2018.

**Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,**

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,**

**A l'unanimité,**

- **Accepte** la création de la servitude de « cour commune » grevant la parcelle communale cadastrée section P n°60p sise rue du Trieu au Vin,
- **Accepte** la création de la servitude de passage sur la parcelle communale cadastrée P n°60p,
- **Proroge** la durée de réalisation des conditions suspensives et en conséquence la durée de validité de la promesse unilatérale de vente jusqu'au 31 mars 2020,
- **Accepte** les termes de l'avenant à la promesse unilatérale de vente du 26 octobre 2018, actant la création des deux servitudes et la prorogation de deux mois du délai initial dans le dessein de fixer le délai de validité de la promesse de vente au 31 mars 2020.

Envoyé en préfecture le 12/12/2019

Reçu en préfecture le 12/12/2019

Affiché le

Envoyé en préfecture le 20/06/2019

ID : 059-215903923-20191210-00168-DE

Affiché le

ID : 059-215903923-20190618-DEL\_91-DE

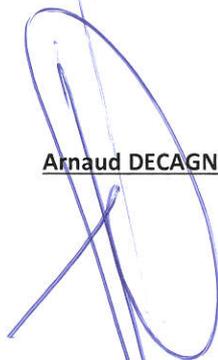
- **Accepte** que soit substituée à la société Novalys, la société « Maubeuge Europe » société civile de construction vente au capital de 100,00 euros dont le siège est à DURY (80480), 32 allée de la Pépinière, Bâtiment Catalpa, identifiée au SIREN sous le numéro 840.904.684 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés d'AMIENS. »
- **Autorise** Monsieur le maire ou son délégataire à signer tout acte et document relatifs à :
  - la constitution des servitudes de « cour commune » et de passage.
  - l'avenant à la promesse unilatérale de vente du 26 octobre 2018.

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 :

Affiché le :

Notifié le :

Département :  
NORD

Commune :  
MAUBEUGE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Envoyé en préfecture le 12/12/2019  
Reçu en préfecture le 12/12/2019  
Affiché le  
ID : 059-215903923-20191210-00168-DE

Follereau 59322  
59322 VALENCIENNES CEDEX  
tél. 0327146270 -fax  
ptgc.nord-  
valenciennes@dgfip.finances.gouv.fr

Section : Y  
Feuille : 000 Y 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 18/02/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



**SEANCE DU 29 MARS 2019 : DELIBERATION N°52**

**Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée**

Affaire suivie par Claudine LATOUCHE

☎:03.27.53.75.32

Réf.: **CL/CB/I.TOUBEAUX**

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

**Date de la convocation : 22 MARS 2019**

**L'an deux mille DIX-NEUF, le VINGT-NEUF MARS à 19 h**

**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. 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 :**

Nicolas LEBLANC : présent à partir de la question n° 4

Marie-Christine MORETTI : pouvoir à Francis JOURDAIN à partir de la question n° 5

Nathalie GOMES : pouvoir à Jean-Pierre COULON à partir de la question n° 39

Christian DEMUYNCK : pouvoir à Nicolas LEBLANC

Corine DEMOUSTIER : pouvoir à Arnaud DECAGNY

Sophie CORDIER à : pouvoir à Denis DEJARDIN

Frédéric LEFEBVRE : pouvoir à Marie-Charles LALY

Fatiha FEKIH 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 : Naguib REFFAS**

**OBJET N° 54 : Vente à la société NOVALYS des parcelles cadastrées P n°59 et n°60p sises rue du Trieu au Vin - Ajout de la mention « ou toute personne morale s'y substituant »**

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, 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 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 du 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 des Domaines en date du 2 mai 2018,

Vu la délibération n° 61 du 23 mai 2018 relative à la vente des parcelles P n°59p et 60p sises rue du Trieu au Vin au profit de la société NOVALYS,

Vu la promesse de vente signée le 26 octobre 2018,

Considérant que par la délibération susvisée, il a été décidé notamment :

- D'approuver la cession des parcelles P n°59 et P n°60p au prix de 54 000 € net vendeur auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié et de géomètre ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette vente,
- D'autoriser la société NOVALYS à déposer toutes les demandes d'études préalables et d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération,
- Dire que le délai de dix mois, entre le dépôt du certificat d'urbanisme et la validation d'acquisition d'immeuble à construire, 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.

Considérant que cette délibération a été notifiée à la société NOVALYS et aux notaires en charge de la rédaction de l'acte le 27 mai 2018,

Considérant que lesdits notaires nous ont informés que la délibération prise le 23 mai dernier ne prévoit pas la faculté pour la société NOVALYS de permettre à une autre personne morale l'acquisition des parcelles et qu'il y a lieu de le préciser, une société dédiée à cette opération (SCCV MAUBEUGE EUROPE) étant en cours de constitution,

Considérant qu'il y a donc lieu de réitérer intégralement les conditions de la vente des parcelles P n°59 et P n°60p telles que définies par la délibération n°61 du 23 mai 2018 en ajoutant la mention permettant la substitution de la société NOVALYS par une autre personne morale,

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

- **D'approuver** la cession des parcelles P n°59 et P n°60p au profit de la société NOVALYS **ou toute personne morale s'y substituant** au prix de 54 000 € net vendeur auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié et de géomètre ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette vente,
- **D'autoriser** la société NOVALYS **ou toute personne morale s'y substituant** à déposer toutes les demandes d'études préalables et d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération,

- **D'inscrire** la recette au budget municipal,

**Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,**

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,**

**A l'unanimité,**

- **Approuve** la cession des parcelles P n°59 et P n°60p au profit de la société NOVALYS **ou toute personne morale s'y substituant** au prix de 54 000 € net vendeur auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié et de géomètre ;
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette vente,
- **Autorise** la société NOVALYS **ou toute personne morale s'y substituant** à déposer toutes les demandes d'études préalables et d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération,
- **Inscrit** la recette au budget municipal,

**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**

3 - AVR. 2019

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le : 3 - AVR. 2019



**SEANCE DU 23 MAI 2018 : DELIBERATION N°61**

**Affaires Juridiques & Gestion de Assemblée**

Affaire suivie par Claudine LATOUCHE

☎: 03.27.53.75.32

Réf.: **CL/AD/IT/**

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

**Date de la convocation : 15 MAI 2018**

**L'an deux mille DIX-HUIT, le VINGT AVRIL 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 : 38**

**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. TRINCARETTO - J.Y. HERBEUVAL - M.P. ROPITAL - F. FEKIH - C. DI POMPEO - S. ZATAR - N. MONTFORT - X. DUBOIS - L.A. DE BEJARRY - I. FRATINI**

**EXCUSES ayant donné pouvoir :**

**Yves ZUMSTEIN à Monsieur le Maire**

**Christian DEMUYNCK à Nicolas LEBLANC**

**Corine DEMOUSTIER à Jean-Pierre COULON**

**Samia SERHANI à Marie-Charles LALY**

**Frédéric LEFEBVRE à Bernadette MORIAME**

**Fathia FEKIH à Nathalie MONTFORT**

**EXCUSES :**

**Christophe DI POMPEO**

**Irina FRATINI**

**Jean-Yves HERBEUVAL**

**ABSENT(E)S :**

**Abdelhakim NEZZARI**

**Denis DEJARDIN (pour les questions n°2 à 13)**

**Xaver DUBOIS**

**Louis-Armand DE BEJARRY**

**SECRETAIRE DE SEANCE : Nicolas LEBLANC**

**OBJET N°26 : Vente à la société NOVALYS des parcelles cadastrées P n°59 et P n°60p sises rue du Trieu au Vin**

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L3211-14 et L3221-1 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 et L.243-3 relatif au retrait ou 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 la délibération n°149 du 21 décembre 2017 actant de la restitution à la commune de Maubeuge et de la désaffectation du forage du dit « Pont-Rouge » à la distribution d'eau potable,

Vu la délibération n°59 en date du 23 mai 2018 relative à la désaffectation de la parcelle P n°59, sise rue du Trieu au Vin,

Vu la délibération n°60 en date du 23 mai 2018 relative au déclassement et l'intégration dans le domaine privé communal des parcelles P n°59 et P n°60p sises rue du Trieu au Vin,

Vu l'avis du Service des Domaines en date du 02 mai 2018,

Vu l'avis favorable de la « Commission urbanisme, tranquillité publique, foires et marchés, commerce, circulation et stationnement », qui s'est réunie le 18 avril 2018,

Considérant que la Société NOVALYS souhaite réaliser un ensemble immobilier de soixante-dix-sept logements sur le territoire maubeugeois, plus précisément sur la parcelle P n°58 appartenant à EUROMAT.

Que cependant, après étude de la situation de ladite parcelle, cette dernière ne permet pas la réalisation d'accès sécurisés sur le Boulevard de l'Europe.

Que l'acquisition des parcelles communales mitoyennes cadastrées section P n°59 et P n°60p au projet permettra l'aménagement des dessertes nécessaires et également une extension du projet immobilier.

Considérant que les services fiscaux consultés préalablement ont estimé la valeur vénale des parcelles P n°59 (1637 m<sup>2</sup>) et P n°60p (508 m<sup>2</sup>) à 54 000 €.

Considérant que le projet immobilier à l'initiative de la société NOVALYS permettra de proposer une offre plus conséquente de logements sur le territoire.

Qu'au regard de ces éléments, il convient d'effectuer l'opération au prix de 54 000 € net vendeur pour environ 2 145 m<sup>2</sup>.

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 Société NOVALYS 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.

Considérant qu'en l'espèce, l'acquisition des parcelles se fait sous réserve notamment des conditions suspensives suivantes :

- Obtention du certificat pré-opérationnel positif ;
- Obtention du permis de construire ;
- Validation du projet immobilier par la municipalité ;
- Validation des acquisitions de l'immeuble à construire par tout organisme public ou privé en l'état futur d'achèvement et obtention des financements nécessaires à l'opération,
- Acquisition de la parcelle P n°58 (EUROMAT) ;

Qu'afin de lever ces réserves, il est convenu entre les parties la signature d'une promesse de vente pour lesdites parcelles aux conditions de délai suivants :

- Dépôt du certificat d'urbanisme : 1 mois à compter de la signature de la

promesse de vente ;

➤ Dépôt du permis de construire : 4 mois à compter de l'obtention du certificat d'urbanisme opérationnel positif ;

➤ Réalisation de l'acte authentique : 2 mois à compter de l'obtention du permis de construire purgé de tout recours et retrait ;

➤ Validation d'acquisition d'immeuble à construire : 3 mois à compter du dépôt du permis de construire ;

Que conséquemment il est accordé un délai de 10 mois à l'acquéreur pour concrétiser la 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.

Que subséquemment, la Ville disposera à nouveau librement de son droit de propriété sur lesdites parcelles.

**Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,**

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,**

**A l'unanimité,**

- Approuve la cession des parcelles P n°59 et P n°60p au prix de 54 000 € net vendeur auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié et de géomètre ;
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette vente ;
- Autorise la société NOVALYS à déposer toutes les demandes d'études préalables et d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- Inscrit la recette au budget municipal ;

- Dit que le délai de dix mois, entre le dépôt du certificat d'urbanisme et la validation d'acquisition d'immeuble à construire, 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**

Valenciennes, le 02 mai 2018

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
 DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
 DES HAUTS DE FRANCE ET DU DÉPARTEMENT DU NORD  
 POLE GESTION PUBLIQUE  
 Division de l'évaluation domaniale  
 82, avenue du Président J.F. Kennedy  
 BP 70689  
 59033 LILLE CEDEX

Monsieur le Maire  
 Service Urbanisme  
 59600 MAUBEUGE

## POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurence CARTEGNE  
 Téléphone : 03 27 14 65 58  
 Courriel drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr  
 Référence LIDO : 2018-392V1409

## AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : parcelles

ADRESSE DU BIEN : RUE DU TRIEU VIN à MAUBEUGE

VALEUR VENALE : 54 000€.-MARGE DE NÉGOCIATION : +/-10 %

1 – SERVICE CONSULTANT	: Commune
AFFAIRE SUIVIE PAR	: CATHELAIN Nathalie- VION Sandrine
RÉFÉRENCES	:
2 – Date de consultation	: 11/04/2018
Date de réception	: 24/04/2018
Date de visite	: actualisation 2016
Date de constitution du dossier « en état »	: 24/04/2018

## 3 – OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet de cession.:code général des collectivités territoriales, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

But : cession éventuelle pour la réalisation d'une opération immobilière par un promoteur privé..

## 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : section P n°59-60p pour une contenance d'environ 1 637m<sup>2</sup> et 508m<sup>2</sup>.

Description du bien : Parcelles en nature de terrains nus, à l'angle du Bd de l'Europe et de la rue du Trieu au Vin , en cœur de ville, proches de la Sambre, dans un quartier en pleine restructuration.

Ces parcelles sont reprises en zone constructible avec accès à la voirie et aux réseaux, elles peuvent donc être qualifiées de TAB.

A noter toutefois que le terrain a été le terrain d'assiette de l'ancien site industriel Euromat et qu'à ce titre , il existe peut-être un risque de pollution à vérifier.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune
- Situation d'occupation : immeuble considéré libre d'occupation.

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Parcelle en zone Ut au PLU.

#### 7 – DÉTERMINATION 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 de cet immeuble peut être fixée à 54 000€.-marge de négociation : 10 %

S'agissant d'une cession, il appartiendra à la collectivité de négocier au mieux de ses intérêts.

#### 8 – DURÉE DE 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, de plomb 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 CARTEGNIÉ

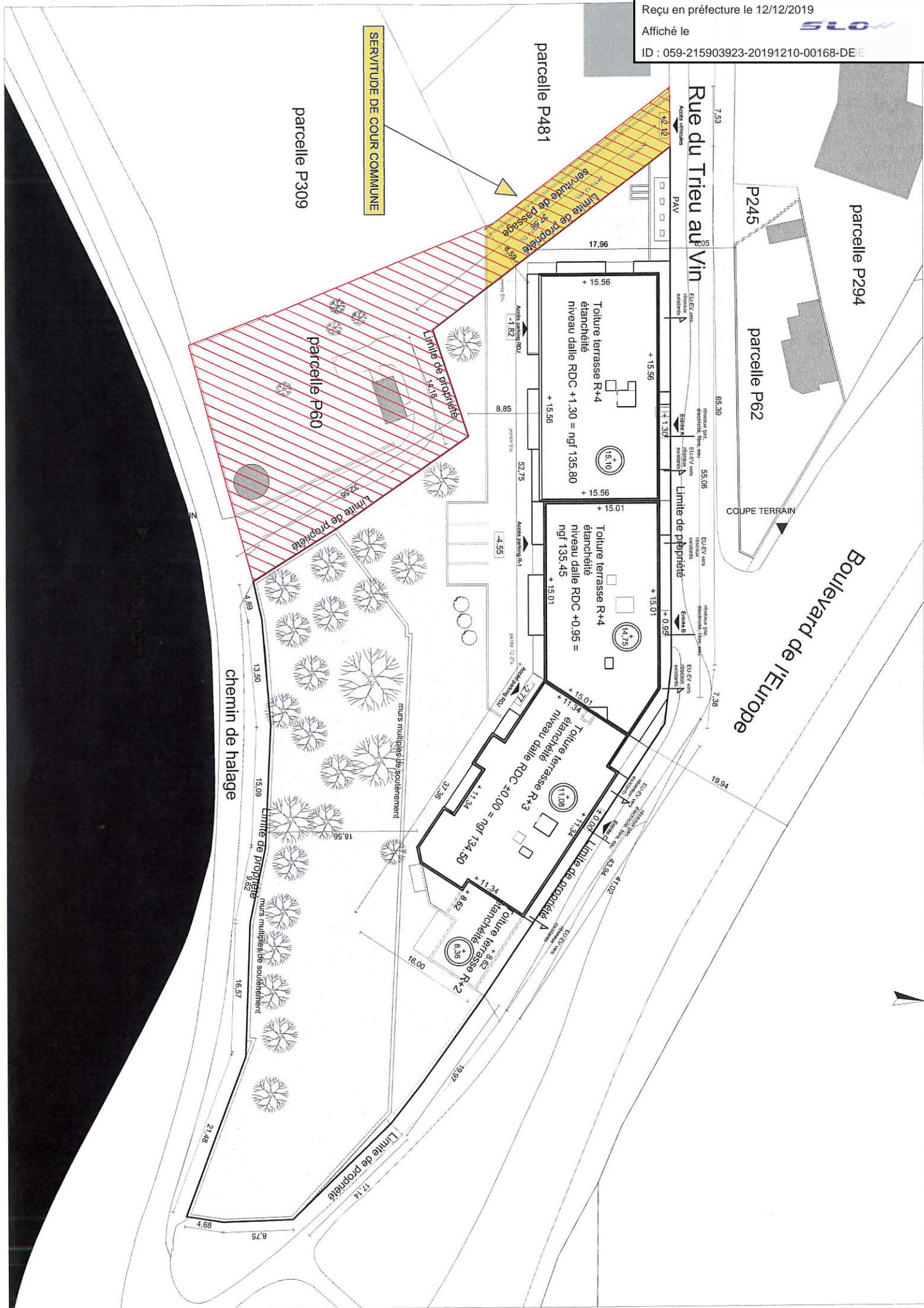
Envoyé en préfecture le 12/12/2019

Reçu en préfecture le 12/12/2019

Affiché le

SLO

ID : 059-215903923-20191210-00168-DE



## **AVENANT A LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE** **DU 26 OCTOBRE 2018**

Les soussignés :

### **PROMETTANT**

La **COMMUNE DE MAUBEUGE**, département du Nord, identifiée sous le numéro SIREN 215 903 923.

Représentée par Monsieur Arnaud DECAGNY, son maire, agissant au nom et pour le compte de ladite commune, et spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal, en date du ++++++++ dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

Ladite délibération a été transmise à la sous-préfecture de AVESNES SUR HELPE le ++++++++ en application de l'article L 2131-1 et suivants du Code Général des Collectivités territoriales.

**Observation étant ici faite** que le délai de deux mois prévu à l'article L.2131-3 du Code Général des Collectivités Territoriales n'est à ce jour pas écoulé et qu'en conséquence ladite délibération n'est pas définitive.

Les parties reconnaissent expressément requérir la signature du présent acte sans attendre la fin du délai pendant lequel peut être exercé par le Préfet, le contrôle de la légalité de la délibération de la ville autorisant la signature du présent acte, voulant faire leur affaire personnelle des conséquences d'une éventuelle contestation de la légalité de la délibération autorisant la signature des présentes.

La ville s'engage à tenir le bénéficiaire informé sans délai, de l'éventuelle contestation de la délibération.

En outre, le représentant de la Commune déclare qu'à ce jour cette délibération n'a été frappée d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

D'une part.

### **BENEFICIAIRE**

La Société dénommée **NOVALYS**, Société par Actions Simplifiée au capital de 100.000,00 € ayant son siège social à DURY (Somme) 32 Allée de la Pépinière Bâtiment Catalpa identifiée sous le numéro SIREN 752 801 076 RCS AMIENS.

Représentée par Monsieur Frédéric CROCHEZ, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Benjamin TANT, Directeur de développement, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à DURY du 6 septembre 2018 dont l'original demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

Monsieur Benjamin TANT ayant lui-même reçu pouvoirs, avec faculté de subdélégation, par suite d'une délégation de pouvoirs en date des 4 janvier et 13 février 2018 consentie par Monsieur Yann DOFFIN, président et représentant permanent de la société PIERREVAL INVESTISSEMENT, SAS au capital de 3.597.900 euros, dont le siège est à CHASSENEUIL DU POITOU, (86360), Boulevard René Descartes, Téléport 3, Futuroscope, ladite société agissant elle-même en qualité de président de la société NOVALYS,

La société PIERREVAL INVESTISSEMENT ayant été nommée président de la société aux termes de l'article 39 des statuts de la société NOVALYS établis sous seing privé

en date du 05 juillet 2012, enregistré à la recette des impôts d'AMIENS SUD OUEST le 06 juillet 2012, bordereau 2012/1383, case n°19.

D'autre part.

Exposent ce qui suit :

### EXPOSE

Suivant acte reçu par Maître Marc GILLET, notaire à MAUBEUGE le 26 octobre 2018, les soussignés ont régularisé une promesse unilatérale de vente par la **COMMUNE DE MAUBEUGE** au profit de la société **NOVALYS** portant sur les immeubles ci-après désignés :

### DESIGNATION

1/ L'immeuble non bâti situé à **MAUBEUGE (Nord) Boulevard de l'Europe** figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
P	59	BD DE L EUROPE			16	37

Cet immeuble consistant en : une parcelle de terrain

2/ Une parcelle de terrain d'une contenance de **508 m<sup>2</sup>** à prendre sur une propriété d'une plus grande superficie située à **MAUBEUGE (Nord) Rue du Trieu au Vin**, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
P	60	RUE TRIEU AU VIN			15	39

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Moyennant le prix de **CINQUANTE QUATRE MILLE EUROS (54.000,00 €)** payable comptant à la signature de l'acte authentique de vente.

Ladite promesse de vente a été conclue sous les conditions suspensives habituelles en la matière et notamment sous les conditions suspensives stipulées au seul profit du BENEFCIAIRE, qui pourra seul y renoncer, énoncées ci-dessous :

#### **Absence de condition suspensive légale liée à l'obtention d'un crédit**

*La présente convention n'est pas soumise à la condition suspensive instaurée par les dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation, le BENEFCIAIRE agissant aux présentes étant un professionnel de l'immobilier.*

#### **Condition d'acquisition d'autres parcelles**

*La présente convention est soumise à la condition suspensive que la vente de la parcelle voisine cadastrée section P numéro 58, appartenant à la société SMPI, ayant fait l'objet d'une promesse de vente en date du **12 juillet 2016** soit régularisée en même temps que la réitération des présentes par acte authentique.*

**Précision étant faite que les opérations stipulées au profit de la société NOVALYS ainsi qu'il est plus amplement relaté ci-après sous le paragraphe « Condition particulière – Indivisibilité » sont, comme condition essentielle et déterminante du consentement de l'acquéreur, indivisibles.**

### **URBANISME**

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le certificat d'urbanisme ne révèle pas l'existence d'une servitude susceptible de le rendre impropre à la destination que le BENEFCIAIRE envisage de lui donner.

### **DROITS DE PREEMPTION OU DE PREFERENCE**

- Aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ne doit être exercé sur l'immeuble concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à faire procéder aux formalités nécessaires à sa purge.

- L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

- Il est rappelé que la déclaration d'intention d'aliéner vaut offre d'acquérir au bénéficiaire du droit de préemption qui peut se substituer purement et simplement à l'acquéreur sans que le **PROMETTANT** puisse alors renoncer à la vente.

- Tous pouvoirs sont donnés à l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'effectuer les formalités et signer toutes pièces nécessaires à l'obtention des documents et renseignements, objet de ces différentes conditions.

**Toutefois, la déclaration d'intention d'aliéner ne pourra être adressée au titulaire du droit de préemption par le PROMETTANT qu'avec l'accord exprès et préalable du BENEFCIAIRE et, en tout état de cause, au plus tard UN (01) MOIS après dépôt de la demande de permis de construire.**

- Le **PROMETTANT** déclare et garantit qu'il n'a consenti jusqu'à ce jour aucun droit de préférence portant sur les biens immobiliers objets des présentes.

### **SERVITUDES**

Absence de servitude d'urbanisme, de voirie, ou de servitude passive de droit privé, autre que celles éventuellement indiquées aux présentes et qui pourraient être révélées par des documents d'urbanisme ou hypothécaires, d'anciens cahiers des charges de lotissement ou les titres de propriété, qui seraient de nature à restreindre le droit de propriété ou de jouissance du **BENEFCIAIRE** ou rendre impossible la réalisation du programme de construction envisagé.

A cet effet et notamment, le **PROMETTANT** s'engage à remettre au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique réitérant les présentes, les titres de propriété régulièrement publiés au fichier immobilier.

### **DROIT DE PROPRIETE**

Absence d'inscription d'hypothèque judiciaire, de publication de commandement de saisie, ou de créance dont le montant serait supérieur au prix de vente ou d'empêchement quelconque, sauf au **PROMETTANT** à rapporter mainlevée des inscriptions éventuelles, et que ces mêmes états hypothécaires confirment la régularité du droit de propriété du **PROMETTANT**.

### **BIEN LIBRE DE TOUTE LOCATION OU OCCUPATION**

Les biens objets des présentes devront, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, être libres de toute occupation ou location du chef du **PROMETTANT** et/ou des précédents propriétaires.

### **ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

La présente promesse de vente est consentie sous la condition suspensive de l'absence de prescription archéologique préventive formulée dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

- la conservation de tout ou partie du site vendu,
- et/ou une modification structurelle importante du programme de construction du

#### **BENEFICIAIRE,**

- et/ou la formulation de prescriptions dont l'exécution serait de nature à générer un coût supérieur à quinze mille euros (15.000,00 €) à la charge du **BENEFICIAIRE**.

Cette condition suspensive étant stipulée dans l'intérêt exclusif du **BENEFICIAIRE**, celui-ci pourra toujours y renoncer si bon lui semble.

### **Délai de dépôt de la demande de susceptibilité de diagnostic**

Le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt de la demande de susceptibilité de diagnostic à la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) dans un délai d'**UN (01) MOIS** à compter de ce jour, étant ici convenu que le **PROMETTANT** l'autorise dès à présent à effectuer ladite demande.

Si la réponse à la demande de susceptibilité de diagnostic s'avère positive, les conclusions de la DRAC sur ce diagnostic archéologique devront obligatoirement être obtenues préalablement à la signature de l'acte authentique.

### **Prorogation éventuelle de délai**

Si, à l'expiration du délai ci-dessus, des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera de plein droit prorogé, sans formalité particulière, du laps de temps nécessaire :

- à l'expiration du délai imparti à l'administration compétente pour les formuler,
- ou, s'il en est formulé, à l'obtention de l'attestation prévue à l'article 22 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002, justifiant de l'accomplissement des prescriptions du diagnostic et, le cas échéant, de fouilles et ne concluant pas à une obligation de conservation totale ou partielle du site ou encore à une modification de programme du **RESERVANT**.

La prorogation du délai de réalisation de cette condition suspensive entraînera automatiquement prorogation de même durée, augmentée de quinze (15) jours du délai de réitération authentique ci-après stipulé.

### **FONDATEMENTS SPECIALES**

La présente promesse est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage) liés à la présence d'éléments divers (eau ou roche) ou par un taux de travail insatisfaisant, le tout nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de réaliser à ses frais et sous sa responsabilité toutes études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet du **BENEFICIAIRE** tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre.

### **ABSENCE DE POLLUTION**

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement du **BENEFICIAIRE** aux présentes, l'accord des parties porte sur un terrain ne supposant plus de travaux de dépollution et/ou de surcoût de construction lié à une éventuelle pollution pour la réalisation de son programme de construction, le prix ayant été convenu en considération de pareille situation.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de réaliser à ses frais et sous sa responsabilité toutes études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses nécessaires.

Les prélèvements et analyses des bâtiments existants, du sous-sol et de la nappe phréatique ne devront pas révéler la présence d'une pollution ou contamination quelconque nécessitant, compte tenu de la destination des constructions projetées, des restrictions d'usages ou des mesures spéciales de surveillance, traitement, transport ou élimination.

### **OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'URBANISME PRE OPERATIONNEL POSITIF**

#### **Règles générales**

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel positif pour la réalisation de l'opération de construction ci-après décrite au titre du permis de construire à obtenir.

#### **Délai de dépôt de la demande de Certificat d'Urbanisme**

Le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt de la demande de certificat d'urbanisme pré-opérationnel et ce dans le délai d'**UN (01) MOIS** à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

#### **Délai d'obtention du Certificat d'Urbanisme**

L'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel positif devra intervenir dans un délai de **TROIS (03) MOIS** à compter de la signature des présentes.

### **OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE**

#### **Règles générales**

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire (simple ou valant division) définitif, purgé de tout recours contentieux et retrait administratif, autorisant tant la démolition des constructions existantes que la réalisation sur les biens objets des présentes et sur la parcelle cadastrée section P numéro 58 (en cours d'acquisition de la société SMPI), de l'opération suivante :

**CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER A USAGE D'HABITATION  
D'UNE SURFACE DE PLANCHER MINIMALE DE 5528,11 M².**

Ce permis pourra, le cas échéant, revêtir le forme d'un permis de construire valant division tel que prévu par l'article R431-24 du Code de l'urbanisme.

### **Délai de dépôt de la demande de permis de construire**

LE **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt de la demande de permis de construire et ce dans le délai de **TROIS (03) MOIS à compter de la signature des présentes**, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

### **Délai d'obtention du permis de construire**

L'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire devra intervenir dans le délai de validité de la présente promesse de vente.

Si la demande de permis ne reçoit aucune réponse de l'administration avant le délai ci-dessus convenu, la condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues, sauf :

- le jeu de la clause de prorogation de délai ci-après,
- si le **BENEFICIAIRE** décidait de revendiquer les dispositions de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme lequel dispose notamment qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction le silence gardé par l'autorité compétente vaut permis de construire.

D'une manière générale, la commune ne devra pas également prescrire à la charge du **BENEFICIAIRE** des travaux de voirie et réseaux.

### **Affichage du permis de construire - Constats d'Huissier**

Si le permis est accordé, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier dans les **QUINZE (15) JOURS** de sa réception, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage.

Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage au minimum à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

### **Purge des délais de recours contentieux et de retrait administratif**

Le caractère définitif du permis de construire, en l'absence de notification de recours reçu par le **BENEFICIAIRE** conformément aux dispositions de l'article R 600.1 du Code de l'Urbanisme, résultera d'une attestation délivrée par le Maire de la commune mentionnant l'absence de recours gracieux, hiérarchique ou contentieux, non retrait et non déféré préfectoral émanant de l'autorité ayant délivré lesdites attestations, à solliciter après l'écoulement du délai réglementaire pour prononcer le retrait.

L'obtention par le **BENEFICIAIRE** de cette attestation, et par conséquent la purge des délais ci-dessus décrits, devra intervenir au plus tard **TROIS (3) MOIS ET QUINZE (15) JOURS** après obtention du permis de construire, et au plus tard dans le délai de validité de la présente promesse de vente.

### **Prorogation éventuelle de délai**

Si, dans le délai de principe ci-dessus, les autorisations administratives étaient obtenues mais que les délais de recours des tiers et de retrait ne soient pas expirés, la durée de réalisation de la présente condition suspensive serait prorogée du temps nécessaire à la purge de ces délais augmenté du délai de notification prévu par le Code de l'urbanisme.

### Éventuelle opposition des services municipaux

De convention expresse entre les parties, si le **BENEFICIAIRE** est informé par la Mairie, de quelque manière que ce soit, que l'opération souhaitée n'est pas envisageable ou qu'aucune suite favorable ne sera donnée au projet immobilier, la condition suspensive d'obtention de permis de construire sera considérée comme non réalisée, que le **BENEFICIAIRE** ait ou non déposé une demande de permis de construire

### VALIDATION DE L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE A CONSTRUIRE PAR UN ORGANISME HLM

Le **BENEFICIAIRE** déclare envisager l'édification, sur les biens objets de la présente promesse de vente, et sur la parcelle voisine, d'un ensemble immobilier à usage de logements.

Cet ensemble immobilier est destiné à la vente en l'état futur d'achèvement au profit d'un organisme social de type HLM.

Par conséquent, la signature de l'acte authentique de vente est soumise à la condition suspensive de validation définitive de l'acquisition par un organisme HLM, tant dans ses modalités juridiques que budgétaires, moyennant un prix par mètre carré de surface habitable minimum **HORS TAXES** de **MILLE SEPT CENTS TRENTE EUROS (1.730,00 €)**, le tout dans le strict respect des prescriptions édictées en la matière par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour le jeu de cette condition suspensive, les parties conviennent :

- Qu'un contrat de réservation soit régularisé entre le **BENEFICIAIRE** et un organisme HLM, ce document étant en effet nécessaire à la délivrance de l'agrément définitif de l'opération par les services de l'État et la mobilisation subséquente des financements nécessaires auprès des organismes habilités à les délivrer.

- Que la condition suspensive d'obtention de ses financements par l'organisme HLM qui sera stipulée dans le contrat de réservation devra elle-même être réalisée sans exception ni réserve.

Le bailleur devra, dans le cadre de la revente en VEFA, obtenir ses financements dans le délai de validité de la présente promesse de vente.

### CONDITION PARTICULIERE - INDIVISIBILITE

Comme condition essentielle et déterminante des présentes et de sa réitération par acte authentique, sans laquelle les parties n'auraient pas contracté, il est convenu que les présentes ne pourront être réitérées par acte authentique sans la réitération concomitante au profit du **BENEFICIAIRE** de la vente portant sur la parcelle voisine de celle objet des présentes, et cadastrée même commune section P n°58, ayant fait l'objet d'un avant-contrat régularisé au profit du **BENEFICIAIRE** en date du **12 juillet 2016**.

En effet, le **BENEFICIAIRE** déclare expressément que l'acquisition de la parcelle objet des présentes constitue pour lui un tout indivisible avec celle de la parcelle voisine.

En cas de non réalisation de l'acquisition de la parcelle voisine cadastrée section P n°58, les présentes seront réputées caduques et seront résolues de plein droit, si bon semble au **BENEFICIAIRE**, sans indemnité quelconque de part ni d'autre et sans que le bénéficiaire ne puisse être invoquée par le **PROMETTANT**.

### DUREE – DEMANDE EN REALISATION

La réalisation de la présente promesse de vente pourra être demandée par le **BENEFICIAIRE**, jusqu'à **DIX (10) MOIS** à compter de la signature des présentes.

Si à cette date l'une ou l'autre des conditions suspensives stipulées ci-dessus n'étaient pas encore réalisées, le délai de réalisation desdites conditions ainsi que la durée de validité des présentes sera prorogé d'une durée de 10 mois.

### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L. 313-40 et suivants du Code de la consommation.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Le **PROMETTANT** devra être averti par tous moyens de cette substitution, directement ou par l'intermédiaire de son notaire, avant la date de réalisation des conditions suspensives convenues aux présentes.

Les parties conviennent d'un commun accord que cette substitution pourra également être constatée directement dans l'acte authentique de vente réitérant les présentes.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance ou de contrat.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes.

- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

**CECI EXPOSE**, les soussignés déclarent vouloir modifier ladite promesse de vente de la manière suivante :

### **AVENANT**

La **COMMUNE DE MAUBEUGE** et la société **NOVALYS** d'un commun accord, déclarent vouloir proroger la durée de réalisation des conditions suspensives reprises ci-dessus ainsi que la durée de validité de la promesse de vente.

Les parties conviennent que l'ensemble des conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le **31 décembre 2019**.

Les parties conviennent de fixer le délai de validité de la promesse de vente au **31 décembre 2019**.

Par ailleurs, les parties déclarent qu'il y aura lieu de créer, aux termes de l'acte de vente, une servitude de cour commune au profit du terrain vendu ainsi qu'une servitude de passage au profit du terrain vendu.

A ce sujet, la **COMMUNE DE MAUBEUGE** déclare expressément :

- **Autoriser la concession d'une servitude de cour commune** au profit du terrain vendu sur le surplus de la parcelle P 60, restant la propriété de la commune de Maubeuge ;
- **Autoriser la concession d'une servitude de passage** au profit au profit du terrain vendu sur le surplus de la parcelle P 60, restant la propriété de la commune de Maubeuge.

Enfin, la société **NOVALYS** déclare vouloir user de la faculté de substitution susvisée au profit de la société dénommée « **MAUBEUGE EUROPE** », société civile de construction vente au capital de 100,00 euros dont le siège est à DURY (80480), 32 allée de la Pépinière, Bâtiment Catalpa, identifiée au SIREN sous le numéro 840.904.684 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés d'AMIENS. »

**Ce qui est accepté expressément par la COMMUNE DE MAUBEUGE.**

Les autres conditions restant par ailleurs sans changement.

Fait à

Le

Pour le PROMETTANT

Et à

Le

Pour le BENEFICIAIRE

101511901

AV/BB/APO

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,**

**LE**

**A LILLE (Nord), 99 rue Nationale, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Arnaud VERMUNT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Philippe DELATTRE, Arnaud VERMUNT, Juliette BONDUELLE-HAIRE, Pierre-Elie MARTIN et David BENVENISTE », titulaire d'un Office Notarial à LILLE, 99 rue Nationale,**

**A RECU LE PRESENT ACTE CONTENANT CONSTITUTION DE SERVITUDE DE COUR COMMUNE.**

**- « PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT » -**

La Société dénommée **MAUBEUGE EUROPE**, Société Civile de Construction Vente au capital de 100,00 €, dont le siège est à DURY (80480), 32 Allée de la Pépinière, identifiée au SIREN sous le numéro 840904684 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AMIENS.

**- « PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT » -**

La **COMMUNE DE MAUBEUGE**, département du Nord, identifiée sous le numéro SIREN 215 903 923.



## PRESENCE – REPRESENTATION

- La société **MAUBEUGE EUROPE** est représentée par ++++
- La **VILLE DE MAUBEUGE** est représentée par Monsieur Arnaud DECAGNY, son maire, agissant au nom et pour le compte de ladite commune, et spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal, en date du ++++ dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

## TERMINOLOGIE

- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds dominant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds servant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

## DESIGNATION DES BIENS

### - I - FONDS DOMINANT

#### **A MAUBEUGE (Nord) Boulevard de l'Europe**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
P	59	Boulevard de l'Europe	00ha 16a 37ca
P	58	Boulevard de l'Europe	00ha 21a 85ca
P	60p	Boulevard de l'Europe	00ha <del>1505a 3908ca</del>

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve

### Effet relatif

1°) En ce qui concerne les parcelles P 59 et 60p :

Acquisition suivant acte reçu par Maître GILLET notaire à MAUBEUGE le  
, publié au service de la publicité foncière de le  
volume , numéro .

2°) En ce qui concerne la parcelle P 58 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître VERMUNT notaire à LILLE le  
, publié au service de la publicité foncière de le  
volume , numéro .



## **- II - FONDS SERVANT**

### **A MAUBEUGE (Nord) Boulevard de l'Europe**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
P	60p	Boulevard de l'Europe	00ha 105a 3139ca

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve

#### **Effet relatif**

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à la Commune de Maubeuge en vertu de bons et justes titres publiés avant 1956.

### **CONSTITUTION DE SERVITUDE DE COUR COMMUNE**

#### **NATURE DE LA SERVITUDE**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude de cour commune. Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant.

**En dehors des dispositions prévues au dossier de demande de permis de construire déposé le 28 janvier 2019 par la SCCV Maubeuge Europe sous le numéro PC 059 392 19 – 0002, il sera interdit de construire sur l'emprise de cette servitude.**

Son emprise est figurée en teinte jaune au plan demeuré joint et annexé aux présentes après mention et approuvé par les parties.

**Cette servitude est créée afin de déroger aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété édictées de hauteur maximale de construction édictées au règlement du Plan Local d'Urbanisme en ce qui concerne les dispositions applicables à la zone UT-III, et ce conformément aux dispositions des articles L. 471-1 et suivants du Code de l'urbanisme.**

**Cette servitude vise à permettre au propriétaire du fond dominant de respecter le recul de 3 mètres en tous points du bâtiment par rapport à la limite latérale sud-ouest du fonds dominant.**

Cette servitude vise à permettre au propriétaire du fonds dominant de construire jusqu'à la limite séparative des terrains du plan ci-annexé.

Par cette constitution de servitude, le propriétaire du fonds servant s'interdit de contester toute construction future sur le fonds dominant sur la base des règles de limitation de la hauteur des bâtiments ainsi que des règles de prospect édictées par toute règle d'urbanisme applicable.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs la cour commune.



Envoyé en préfecture le 12/12/2019

Reçu en préfecture le 12/12/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 059-215903923-20191210-00168-DEE

L'existence de cette cour commune ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par un usage inapproprié.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à **CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR)**.

### CHARGES ET CONDITIONS

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatées aux présentes.

### SITUATION HYPOTHECAIRE

Les **BIENS** sont libres de toute inscription hypothécaire ainsi que cela est confirmé par un état hypothécaire en cours de validité.

### ABSENCE D'INDEMNITÉ

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

### FISCALITÉ - DÉCLARATIONS FISCALES

#### EVALUATION

Pour la perception de la taxe de publicité foncière au taux de l'article 678 du Code général des impôts et celle de la contribution de sécurité immobilière, les présentes sont évaluées à **cent cinquante euros (150,00 eur)**.

#### DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>			
300,00	x 0,70 %	=	2,00
<i>Taxe communale</i>			
300,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i>			
2,00	x 2,14 %	=	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>2,00</b>
<b>Le minimum de perception est de 25 Euros</b>			<b>25,00</b>

#### CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de **QUINZE EUROS (15,00 EUR)**.



Envoyé en préfecture le 12/12/2019

Reçu en préfecture le 12/12/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 059-215903923-20191210-00168-DEE

## **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces au propriétaire du fonds dominant s'effectueront à l'adresse de son siège social.

La correspondance auprès du propriétaire du fonds servant s'effectuera à l'adresse de son siège social.

## **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le propriétaire du fonds dominant.

## **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

## **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de MAUBEUGE .

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

## **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs convenues.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant stipulation d'indemnité non rapportée aux présentes.

## **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la



Envoyé en préfecture le 12/12/2019

Reçu en préfecture le 12/12/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 059-215903923-20191210-00168-DEE

- profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
  - les établissements financiers concernés,
  - les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
  - le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
  - les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sans renvoi**



Envoyé en préfecture le 12/12/2019  
Reçu en préfecture le 12/12/2019  
Affiché le   
ID : 059-215903923-20191210-00168-DEE

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.