

SEANCE DU 16 JANVIER 2020 : DELIBERATION N°17

Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée

Affaire suivie par Claudine LATOUCHE

☎ : 03.27.53.75.32

Réf. : **CL / NOEMIE LEVEQUE**

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

Date de la convocation : 9 JANVIER 2020

L'an deux mille VINGT, le SEIZE JANVIER 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 :

Christian DEMUYNCK pouvoir à Nicolas LEBLANC

Patricia MACQ-REMIENS pouvoir à Jean-Pierre COULON

Corine DEMOUSTIER pouvoir à Arnaud DECAGNY

Sophie CORDIER pouvoir à Marie-Charles LALY

Frédéric LEFEBVRE pouvoir à Bernadette MORIAME

EXCUSE(E)S :

Nathalie MONFORT

Marie-Pierre ROPITAL

Sylvie ZATAR

Fatiha FEKIH

ABSENT(E)S :

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

SECRETAIRE DE SEANCE : Nicolas LEBLANC

OBJET N° 11 : Vente de la parcelle B n°167 sise Route de Mons au profit de la société LORBAN IMMOBILIER

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 L2241-1 du relatif à l'obligation pour le conseil municipal de délibérer 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 R.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, 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'arrêt du Conseil d'État du 14 octobre 2015, Commune de Châtillon sur Seine relatif à la cession d'un terrain à un tiers pour un prix inférieur à sa valeur, justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes,

Vu l'avis favorable de la Commission municipale « Finances, Travaux, Environnement », qui s'est réunie le 8 janvier 2020,

Vu la délibération n°156 en date du 12 décembre 2017 relative à la désaffectation de la parcelle cadastrée B n°167 correspondant au terrain et bâtiments affectés au camping sis route de Mons

Vu la délibération n°157 en date du 12 décembre 2017 relative au déclassement de la parcelle cadastrée B n°167 correspondant au terrain et bâtiments affectés au camping sis route de Mons.

Vu la délibération n° 16 en date du 16 janvier 2020 relative à l'abrogation des délibérations :

- n°158 du 12 décembre 2017 relatives à la vente de la parcelle B n°167 sise Route de Mons au profit de la société « Un Toit Pour Toi ».
- n°156 du 19 décembre 2018 et n°92 du 18 juin 2019 relatives à la prorogation de délai pour réaliser la vente.

Vu l'avis des Domaines en date du 19 décembre 2019,

Vu les propositions d'acquisition, de la parcelle B n°167 sis route de Mons, de la société LORBAN IMMOBILIER, en date des 30 décembre 2019 et 06 janvier 2020.

Sur l'intérêt général de la vente

Considérant la proposition faite par la société LORBAN IMMOBILIER d'acquérir la parcelle B n°167 afin d'y réaliser des logements modulaires, des habitations légères reposant sur des fondations superficielles, démontables et transportables,

Que ces logements correspondront aux besoins des différentes populations à l'instar des étudiants, des séniors, des personnes pouvant prétendre aux aides aux logements, des personnes à mobilité réduite.

Qu'en outre, ce programme immobilier sera créateur d'emplois notamment :

- 5 emplois directs : tels des agents de service, d'entretien et de gardiennage,
- 15 emplois indirects au travers de la création d'une entreprise ayant pour objet la construction des modules

Que cette vente répond intégralement à l'intérêt général,

Considérant par ailleurs, que la cession a pour objectif la réalisation d'un ambitieux projet immobilier permettant une attractivité supplémentaire pour la ville de Maubeuge,

Sur le prix de cession

Considérant que les services fiscaux ont estimé la valeur vénale de la parcelle B n°167 de 21342 m à 260 000,00€,

Considérant la proposition de la Société LORBAN IMMOBILIER d'acquérir le bien à 234 000,00€ HT net vendeur,

Considérant que ce prix n'est pas conforme à l'estimation des Domaines susvisée,

Mais considérant que :

- L'avis des domaines n'étant que simple, la commune peut procéder à la cession en retenant un prix différent,
- La jurisprudence admet une cession à un prix inférieur à la valeur du bien si la cession est faite au nom de l'intérêt général,

Qu'en outre, il a été constaté un état fortement dégradé du bâti établi sur le bien à céder,

Qu'effectivement il nécessite la réalisation d'importants travaux de Réhabilitation suite à des actes de vandalisme, de mises aux normes notamment en termes d'accessibilité et de sécurité.

Considérant que l'acquéreur se propose de prendre en charge ces dits travaux,

Qu'eu égard à ce qui précède le prix d'acquisition proposé par l'acquéreur à hauteur de 234 000,00€ HT net vendeur peut être qualifié de raisonnable,

Sur le délai de vente

Considérant que l'article L242-2 dispose :

*« Par dérogation à l'article L. 242-1, l'administration peut, sans condition de délai :
1° Abroger une décision créatrice de droits dont le maintien est subordonné à une condition qui n'est plus remplie. »*

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

Considérant que la société LORBAN IMMOBILIER 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 à l'acquéreur 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,

Que, par voie de conséquence, la Ville disposera à nouveau librement de son droit de propriété sur ladite parcelle,

Par ces motifs, il est proposé au Conseil Municipal :

- **De passer** outre l'estimation du service des Domaines compte tenu du projet d'intérêt général porté par la Société LORBAN IMMOBILIER,
- **D'approuver** la vente au profit de la société LORBAN IMMOBILIER ou toute personne morale s'y substituant, de la parcelle B n°167 au prix de 234 000,00 € HT net vendeur auquel s'ajouteront la T.V.A. et les frais d'acte notarié,
- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette cession foncière,
- **D'autoriser** la société LORBAN IMMOBILIER ou toute personne morale s'y substituant à déposer toutes les demandes d'autorisation nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagements,
- **D'inscrire** la recette au budget municipal,
- **De dire que** le délai de douze 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,

- **Passé** outre l'estimation du service des Domaines compte tenu du projet d'intérêt général porté par la Société LORBAN IMMOBILIER,
- **Approuve** la vente au profit de la société LORBAN IMMOBILIER ou toute personne morale s'y substituant, de la parcelle B n°167 au prix de 234 000,00 € HT net vendeur auquel s'ajouteront la T.V.A. et les frais d'acte notarié,
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette cession foncière,
- **Autorise** la société LORBAN IMMOBILIER ou toute personne morale s'y substituant à déposer toutes les demandes d'autorisation nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagements,
- **Inscrit** la recette au budget municipal,
- **Dit que** le délai de douze 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 le 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 : 17 JAN 2020

Notifié le :

17 JAN 2020

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

Valenciennes, le 19 décembre 2019

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

Affaire suivie par : Laurence CARTEGNE
Téléphone : 03 27 14 65 58
Courriel drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Référence LIDO : 2019-392V3234

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : camping municipal

ADRESSE DU BIEN 212 route de Mons à MAUBEUGE

VALEUR VENALE : environ 260.000€

1 – SERVICE CONSULTANT	: Commune
AFFAIRE SUIVIE PAR	: Nathalie CATHELAIN- Sandrine VION
RÉFÉRENCES	: courriel du 19/12/2019
2 – Date de consultation	: 19/12/2019
Date de réception	: 19/12/2019
Date de visite	: 18/12/2019
Date de constitution du dossier « en état »	: 18/12/2019

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

Cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : immeuble actuellement cadastré section B n° 167 pour une contenance de 21 342m²..

Description du bien : Cet immeuble, bien connu de vos services, a fait l'objet d'une précédente évaluation en date du 23/05/2019 référencée 2019-392V1432 pour une valeur fixée à environ 430 000€.

Il s'agit d'un terrain de camping avec logement de fonction, ensemble comprenant 90 emplacements nus alimentés en électricité, aires de jeux, 2 blocs sanitaires adaptés PMR, 2 bâtiments avec douches et sanitaires et sanitaires avec point WC chimique.

La visite effectuée le 18/12/2019 a permis de constater la dégradation du bien suite à vandalisme, l'ensemble étant vacant depuis plus d'un an et sans surveillance.

Les blocs sanitaires montrent des portes et vitres cassées, vol de cuivre, cuvettes cassées.

Le logement de fonction n'a été vu que de l'extérieur . Le consultant a communiqué les photos pour constater l'état très dégradé du bien à ce jour. L'ensemble ne propose pas d'activités annexes aux campeurs (piscine, étang, restauration, alimentation). La commune a procédé au nettoyage du site (ramassage des feuilles, branches, coupe d'arbres). Au vu de ces éléments, il apparaît que le futur acquéreur devra procéder à de nombreux travaux pour mise aux normes et rénovation des bâtiments ainsi que pour proposer de nouveaux services à la clientèle.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune de Maubeuge
- Situation d'occupation : immeuble considéré « libre »

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Parcelle reprise en zone Utl 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 du bien est estimée à environ 260.000€

La cession sera négociée au mieux des intérêts de la collectivité.

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 ou de pollution des sols.

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



Laurence CARTEGNE