

SEANCE DU 29 SEPTEMBRE 2020 : DELIBERATION N° 78

Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée
Affaire suivie par Claudine LATOUCHE
☎ : 03.27.53.76.01
Réf. : **CL / G.GABERTHON**

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

Date de la convocation : 22 SEPTEMBRE 2020

L'an deux mille VINGT, le VINGT-NEUF SEPTEMBRE à 18h30

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 : 35

PRESENTS : Arnaud DECAGNY - Florence GALLAND - Nicolas LEBLANC - Jeannine PAQUE - Dominique DELCROIX - Annick LEBRUN - Patrick MOULART - Bernadette MORIAME - Naguib REFFAS - Brigitte RASSCHAERT - Nino CHIES - Samia SERHANI - Emmanuel LOCOCCIOLO - Michèle GRAS - Djilali HADDA - Patricia ROGER - Marc DANNEELS - Myriam BERTAUX - Boufeldja BOUNOUA - Marie-Charles LALY - Robert PILATO - Christelle DOS SANTOS - Jean-Pierre COULON - Malika TAJDIRT - André PIEGAY - Caroline LEROY - Remi PAUVROS - Marie-Pierre ROPITAL - Michel WALLET - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Brigitte PATFOORT - Aymeric MERLAUD

EXCUSE(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Brigitte RASSCHAERT pouvoir à Emmanuel LOCOCCIOLO

EXCUSE(E)S :

ABSENT(E)S :

Marc DANNEELS

Aymeric MERLAUD

SECRETAIRE DE SEANCE : Nino CHIES

OBJET : PRU Maubeuge Louvroil - Îlot 35 - Vente par la Ville de Maubeuge à la SA PROMOCIL des parcelles cadastrées V n° 1294 - 1297 - 1300 - 1302 - 1303 - 1308 sises rue des Fonderies, rue d'Hautmont et rue de la Pâture Laloux

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.1331-12 et 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 l'abrogation d'une décision individuelle créatrice de droit,

Vu l'arrêté ministériel de 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 la délibération n°303 en date du 22 juin 2015 relative à la désaffectation des parcelles cadastrées V n°1217 de la rue des Fonderies, V n°1219p et V n°1220 sise de la rue d'Hautmont et de la rue des Fonderies, V n°1247 sise de la rue des Fonderies et de la rue de la Pâturage Laloux, U n°1258 sise de la rue d'Hautmont et de la rue du Tilleul,

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

Vu la délibération n° 106 en date du 16 juin 2016 relative à la désaffectation de la parcelle cadastrée V n°1211 de la rue Sainte-Emilie,

Vu la délibération n° 107 en date du 20 juin 2016 relative au déclassement de la parcelle cadastrée V n°1211 de la rue Sainte-Emilie,

Vu les délibérations n°108 du 16 juin 2016 et n° 155 du 12 décembre 2017 définissant les modalités de cession des parcelles à la SA PROMOCIL

Vu le courriel en date du 2 juin 2020 de l'office notarial des Arts informant du retrait de la vente de la parcelle V n°1306 (issue de la parcelle V n°1247) du fait de l'absence de projet et sollicitant par conséquent une nouvelle délibération pour le solde des parcelles, à savoir les parcelles V n°1294 (anciennement V n°827p rue de Douzies), V n°1297 (anciennement V n°1219p rue d'Hautmont, V n°1300 et 1302 (anciennement V n°1220p rue d'Hautmont), V n°1303 (anciennement V n°1217p rue des Fonderies) et V n°1308 (anciennement V n°1211p rue Sainte Emilie),

Vu l'avis favorable de la « Commission Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et rénovation Urbaine », qui s'est réunie le 10 septembre 2020,

Vu l'avis du Service des Domaines en date du 06 juillet 2020,

Considérant que par la délibération n°155 susvisée, il a été décidé notamment :

- *De passer outre l'estimation établie par France Domaine en date du 16 novembre 2017*
- *D'approuver la vente au profit de la SA PROMOCIL des parcelles V n°1294 (anciennement V n°827p rue de Douzies), V n°1308 (anciennement V n°1211p rue Sainte Emilie), V n°1303 (anciennement V n°1217p rue des Fonderies), V n°1297 (anciennement V n°1219p rue d'Hautmont), V n°1300 et 1302 (anciennement V n°1220p rue d'Hautmont), V n°1306 anciennement V n° 1247p rue des Fonderies), aux conditions précédemment fixées.*
- *D'autoriser Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à ces cessions foncières,*
- *De dire que le délai de six mois, courant à compter de la notification de la présente délibération à son bénéficiaire, devenue exécutoire et renouvelable une fois, est un délai raisonnable accordé à l'acquéreur pour conclure la vente, et qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée*

Mais considérant qu'à défaut de définition d'un projet sur la parcelle V n°1306 (anciennement V n°1247p) l'acte de vente notarié n'a pu être conclu dans le délai imparti pour conclure la vente,

Qu'en conséquence, il a été convenu, entre les parties à la vente, d'exclure de la présente cession la parcelle V n°1306 précitée laquelle fera l'objet d'une cession ultérieure,

Considérant que les parcelles, concernées par cette vente, ont fait l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement,

Considérant qu'au regard du projet d'intérêt général porté par le bailleur, il y a lieu de :

- réitérer les conditions de la vente des parcelles communales au profit de la SA PROMOCIL telles que définies par la délibération n°155 du 12 décembre 2017, à l'exclusion de la parcelle V n°1306 ci-dessus citée.
- passer outre le nouvel avis du service des Domaines.
- confirmer que la vente se fait à l'euro symbolique tel que défini par les délibérations susvisées.

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

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

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

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

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.

Vu l'avis favorable de la commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation urbaine » en date du 10 septembre 2020,

Vu l'avis favorable de la Commission « Finances, Travaux, Ressources humaines, Tranquillité Publique, Commerce » en date du 17 septembre 2020,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

À l'unanimité,

- **Passé outre** l'estimation établie par France Domaine en date du 06 juillet 2020.
- **Approuve** la vente au profit de la SA PROMOCIL des parcelles V n°1294 (anciennement V n°827p rue de Douzies), V n°1297 (anciennement V n°1219p rue d'Hautmont, V n°1300 et 1302 (anciennement V n°1220p rue d'Hautmont), V n°1303 (anciennement V n°1217p rue des Fonderies) et V n°1308 (anciennement V n°1211p rue Sainte Emilie),
- **Confirme** que cette vente se fait à l'euro symbolique tel que défini par les délibérations précédentes susvisées.
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à ces échanges fonciers.
- **Inscrit** la recette au budget municipal.
- **Dit que** le délai de six mois, courant à compter de la notification de la présente délibération à son bénéficiaire, devenue exécutoire et renouvelable une fois, est un délai raisonnable accordé à l'acquéreur pour conclure la vente, et qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

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

Le Maire de Maubeuge,

Arnaud DECAGNY



Transmis en Sous-Préfecture le : 05 OCT. 2020

Affiché le : 12 OCT. 2020

Notifié le :



Envoyé en préfecture le 05/10/2020

Reçu en préfecture le 05/10/2020

Affiché le

Valenciennes, le 06 juillet 2020

ID : 059-215903923-20200929-0078-DE

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurence CARTEGNIÉ
Téléphone : 03 27 14 65 58
Courriel drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Référence LIDO : 2020-392V1156

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

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : parcelles

ADRESSE DU BIEN : Rue des Fonderies, rue d'Hautmont, rue de Douzies et rue Ste Emilie à MAUBEUGE.

VALEUR VENALE : 400 000€

1 – SERVICE CONSULTANT	: Commune de Maubeuge
AFFAIRE SUIVIE PAR	: Nathalie CATHELAIN- Sandrine VION
RÉFÉRENCES	: courriel du 01/07/2020
2 – Date de consultation	: 01/07/2020
Date de réception	: 02/07/2020
Date de visite	: actualisation 2017-sans changements
Date de constitution du dossier « en état »	: 02/07/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À 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 à Promocil- îlots 35- PRU Maubeuge - Louvroil.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : section V n° 1303-1302-1300-1306-1297-1294 et 1308 pour une surface cadastrale totale de 12 349m².

Description du bien : Ces parcelles, bien connues du service consultant, ont fait l'objet de précédentes évaluations (2017-2016-2015).

A ce jour, la commune souhaite une actualisation, l'acte notarié n'ayant pas été signé dans le délai fixé par la délibération (CM le 16/06/2016). Les conditions de vente restent inchangées.

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Parcelles en zone UA au PLUi.

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 ensemble est estimée à 400 000€.

La commune s'engage à céder à l'euro le foncier des îlots 21 et 35 à Promocil en contrepartie de la démolition par le preneur de l'ancienne école Jacques Prévert ainsi que de l'évacuation du Lingot d'Or.

En raison des contreparties et des motifs d'intérêts général mentionnés dans la délibération n°108 en date du 08/06/2016, la cession à l'euro n'appelle pas d'observations.

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