

SEANCE DU 25 NOVEMBRE 2020 : DELIBERATION N° 104

*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 : 18 NOVEMBRE 2020

L'an deux mille VINGT, le VINGT-CINQ NOVEMBRE à 17H30

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 LOCOCCILO - 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 - Rémy 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 :

Patrick MOULART pouvoir à Robert PILATO
Marc DANNEELS pouvoir à Arnaud DECAGNY
Jean-Pierre COULON pouvoir à Arnaud DECAGNY
Caroline LEROY pouvoir à Samia SERHANI
Guy DAUMERIES pouvoir à Sophie VILLETTE
Brigitte PATFOORT pouvoir à Jean-Pierre ROMBEAUT

EXCUSE(E)S :

ABSENT(E)S :

SECRETAIRE DE SEANCE : Inèle GARAH

OBJET : PRU Maubeuge Louvroil - Ilot 38 - Vente par la Ville de Maubeuge à la SA HABITAT DU NORD des parcelles cadastrées V n°398p, V n°1213p, V n°1218p, V n°422p, V n°423p, V n°842

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.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 et L.242-2 1° relatifs à l'abrogation d'une décision créatrice de droit, à l'initiative de l'administration, dont le maintien était subordonné à une condition qui n'a pas été remplie,

Vu l'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 du conseil d'Etat du 25 novembre 2009, Commune de Mer relative à la cession d'un élément du patrimoine communal à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat 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 comportant des contreparties suffisantes,

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°77 en date du 25 juin 2018 relative au PRU Maubeuge Louvroil concernant l'ilot 38 actant que la commune de Maubeuge a acquis de plein droit un bien sans maître situé rue de l'Espérance,

Vu l'arrêté n°672/ 2019 relatif à l'incorporation dans le domaine privé communal de l'immeuble Section V, parcelles n°422, 423 et 842 d'une contenance de 124 m², situées rue de l'Espérance à Maubeuge,

Vu l'avis du service des Domaines en date du 15 octobre 2020,

Vu l'avis favorable de la « Commission Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et rénovation Urbaine », qui s'est réunie le 12 octobre 2020,

Considérant que la Société Anonyme HABITAT DU NORD a sollicité la commune de Maubeuge car elle souhaite acquérir les parcelles communales dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain du Quartier de Sous-le-Bois,

Considérant que par la délibération n°77 susvisée, la commune de Maubeuge a acquis de plein droit et à titre gratuit le bien sans maître cadastré section V n°422, 423 et 842 sis rue de l'Espérance,

Considérant que par arrêté n°672/2019 susvisée, la commune de Maubeuge a constaté l'incorporation des immeubles cadastrés section V n°422, 423 et 842 sis rue de l'Espérance, dans le domaine privé communal,

Que les parcelles cadastrées V1218p, V1213p et V398p relèvent du domaine privé communal,

Considérant le plan de division établi par la SCP LEVEQUE ET NININ, géomètre expert à Maubeuge, définissant après division, les parcelles objets de la présente vente, telles que reprises dans le tableau ci-dessous :

Références cadastrales	Adresse	Contenance
V 1218p	Rue de l'Espérance	120 m ²
V 1213p	Rue de l'Espérance	102 m ²
V 422p	Rue de l'Espérance	34 m ²
V 423p	Rue de l'Espérance	28 m ²
V 842	Rue de l'Espérance	36 m ²
V 398p	Rue des Fonderies	216 m ²

Considérant qu'eu égard à l'état d'avancement du programme de construction sur l'îlot 38 et du plan de division établi par le cabinet de géomètres experts LEVEQUE & NININ, la cession à la SA HABITAT DU NORD du foncier nécessaire au projet peut se concrétiser,

Considérant qu'une vente peut se faire librement, notamment en deçà des conditions du marché, à condition qu'elle soit justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes,

Considérant que la ville s'est engagée auprès des bailleurs à céder à l'euro le foncier communal nécessaire à la réalisation de leurs programmes immobiliers,

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

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

Qu'au regard de ces motifs d'intérêt général, la Ville de Maubeuge s'engage à céder à l'euro les parcelles communales situées dans l'îlot 38 du périmètre d'intervention pour la réalisation du programme immobilier de la SA HABITAT DU NORD,

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 Anonyme HABITAT DU NORD 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,

Que conséquemment, il est accordé un délai de 18 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.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A la majorité, avec 1 vote CONTRE (Aymeric MERLAUD)

- **Passé** outre l'estimation établie par les services des Domaines compte tenu du projet d'intérêt général porté par la Société Anonyme HABITAT DU NORD,
- **Approuve** la cession, au profit de la SA HABITAT DU NORD ou toute personne s'y substituant, de l'ensemble des parcelles figurant dans le tableau ci-dessous, au prix de 1,00 € (un euro) auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié,

Références cadastrales	Adresse	Contenance
V 1218p	Rue de l'Espérance	120 m ²
V 1213p	Rue de l'Espérance	102 m ²
V 422p	Rue de l'Espérance	34 m ²
V 423p	Rue de l'Espérance	28 m ²
V 842	Rue de l'Espérance	36 m ²
V 398p	Rue des Fonderies	216 m ²

- **Autorise** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à ces cessions foncières,
- **Inscrit** la recette au budget municipal,
- **Dit** que le délai de 18 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 et la Commune de Maubeuge disposera à nouveau librement de son droit de propriété sur la parcelle concernée par la présente délibération.

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 : 02/12/2020

Affiché le : 17/12/2020

Notifié le :

Département :
NORD

Commune :
MAUBEUGE

Section : V
Feuille : 000 V 01

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

Date d'édition : 05/10/2020
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle topographique de gestion cadastrale
Centre des finances publiques Rue Raoul
Follereau 59322
59322 VALENCIENNES CEDEX
tél. 0327146502 -fax
ptgc.nord-
valenciennes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





**MINISTÈRE
DE L'ACTION
ET DES COMPTES
PUBLICS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction générale
des Finances publiques**

Direction régionale des Finances publiques
des Hauts-de-France et du département du Nord
82 Avenue Kennedy – BP 70689
59033 Lille

Division de l'évaluation domaniale
Téléphone : 03 20 62 42 42
Mél. : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Laurence CARTEGNE
Téléphone : 03 27 14 65 58
Mél. : laurence.cartegnie@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : /
Réf. LIDO : 2020-392V1899

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place du Docteur Pierre Forest
BP 80269
59607 MAUBEUGE CEDEX

Valenciennes, le 15 octobre 2020

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLES

ADRESSE DU BIEN : rue des Fonderies- rue de l'Espérance -Quartier de Sous le Bois à MAUBEUGE

VALEUR VÉNALE : 27 000€-

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT : commune de Maubeuge
AFFAIRE SUIVIE PAR : Mme CATHELAIN Nathalie- VION Sandrine
RÉFÉRENCES : courriel du 08 octobre 2020

2 – Date de consultation : 08 octobre 2020
Date de réception : 09 octobre 2020
Date de visite : -terrains connus
Date de constitution du dossier "en état" : 09 octobre 2020

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

Projet de cession : Code Général des Collectivités Territoriales, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.

But : cession à la société HABITAT DU NORD dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain du Quartier de Sous-le-Bois des parcelles situées dans l'îlot n°38 du périmètre d'intervention pour la réalisation d'un programme immobilier.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : section V n° 398-1213-1218-422-423 et 842 pour des contenances cadastrales respectives de 216m², 113m², 150m², 46m², 42m² et 36m².

Description du bien : parcelles en nature de terrains nus, situées en zone constructible avec accès à la voirie et aux réseaux, pouvant être qualifiés de TAB.

La parcelle V n°398 est de configuration régulière et présente une belle façade en front à rue.
Les parcelles Vn° 1213-422-423-842 et 1218 forment un tènement foncier de belle superficie (387m²) à l'angle de la rue des Fonderies et de la rue de l'Espérance.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune de Maubeuge
- situation d'occupation : immeuble considéré libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Parcelle en zone UA au PLUi.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode d'évaluation par comparaison et selon les données fournies par le consultant.

La valeur de cet ensemble peut être fixée à 27 000€.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale 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.

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, 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 CARTEGNIE

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la direction générale des Finances Publiques.