

SEANCE DU 25 NOVEMBRE 2020 : DELIBERATION N° 107

*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 LOCCOCCILO - 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 :

SECRETARE DE SEANCE : Inèle GARAH

OBJET : Vente à l'Association de Parents d'Enfants Inadaptés (APEI) de la parcelle bâtie cadastrée AW n° 417p sise 111 boulevard Jean de la Fontaine

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.1331-3 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 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 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 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 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 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 la réponse, du Secrétariat d'Etat, auprès du ministère des affaires sociales et de la santé, chargé des personnes handicapées et de la lutte contre l'exclusion, publiée dans le journal officiel du sénat du 19/05/2016, relative au manque de structures d'accueil pour les personnes autistes et polyhandicapées,

Vu la délibération n°105 du 12 novembre 2020 actant la désaffectation à usage du public de la parcelle bâtie cadastrée AW n° 417p sise 111 boulevard Jean de la Fontaine,

Vu la délibération n°106 en date du 12 novembre 2020 actant du déclassement et de l'intégration dans le domaine privé communal de la parcelle bâtie cadastrée AW n° 417p sise 111 boulevard Jean de la Fontaine,

Vu la délibération n°153 en date du 19 décembre 2018 décidant la vente au profit de l'association de Parents d'Enfants Inadaptés (APEI) de la parcelle bâtie cadastrée AW n°417p sise 111 boulevard Jean de la Fontaine,

Vu l'avis du Service des Domaines en date du 09 janvier 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 par la délibération n°153 susvisée, il a été décidé à l'unanimité, notamment :

- De passer outre l'estimation du service des Domaines compte-tenu du projet d'intérêt général porté par l'Association de Parents d'Enfants Inadaptés de Maubeuge.
- D'approuver la cession au profit de l'Association de Parents d'Enfants Inadaptés (APEI) ou toute personne s'y substituant de l'emprise foncière correspondant à l'ancienne école élémentaire « Jean de la Fontaine », cadastrée AW n°417p pour environ 8 770 m² au prix de 210 000,00 € HT net vendeur auquel s'ajouteront la TVA, 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 l'APEI ou toute personne s'y substituant à déposer toutes les demandes d'études préalables et d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération.
- De dire que le délai de 6 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 que cet immeuble, au motif de l'urgence, a servi par la suite, à reloger des associations maubeugeoises et qu'à ce titre il a été de facto de nouveau classé dans le domaine,

Que les décisions de désaffectation et de déclassement ont été réitérées au préalable,

Qu'en conséquence, il y a lieu également de réitérer la décision relative à la vente du dit bien,

Considérant que les conditions pour conclure la vente, définies dans la délibération n°153 en date du 19 décembre 2018, restent inchangées à l'exception de la condition relative au délai accordé à l'acquéreur pour concrétiser la cession,

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 l'Association de Parents d'Enfants Inadaptés (APEI) 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,

Que conséquemment il est accordé un délai de 18 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 ladite parcelle.

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 l'Association de Parents d'Enfants Inadaptés de Maubeuge,
- **Approuve** la cession, au profit de l'Association de Parents d'Enfants Inadaptés (APEI) ou toute personne s'y substituant, de l'emprise foncière correspondant à l'ancienne école élémentaire « Jean de la Fontaine », cadastrée AW n°417p pour environ 8 770 m² au prix de 210 000,00 € HT net vendeur auquel s'ajouteront la TVA, 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** l'APEI ou toute personne 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,
- **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 :

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

Valenciennes, le 09 janvier 2020

Monsieur le Maire
Service Urbanisme
59600 MAUBEUGE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurence CARTEGNIE
Téléphone : 03 27 14 65 58
Courriel drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Référence LIDO : 2020-392V0038

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : groupe scolaire

ADRESSE DU BIEN : BOULEVARD JEAN DE LA FONTAINE à MAUBEUGE

VALEUR VENALE : 720 000€.-MARGE DE NÉGOCIATION : 10 %

1 – SERVICE CONSULTANT	: Commune
AFFAIRE SUIVIE PAR	: CATHELAIN Nathalie- VION Sandrine
RÉFÉRENCES	: courriel du 08/01/2020
2 – Date de consultation	: 08/01/2020
Date de réception	: 09/01/2020
Date de visite	: actualisation 2018-avis caduque
Date de constitution du dossier « en état »	: 09/01/2020

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 éventuelle après fermeture en juin 2018 pour regroupement.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : section AW n°417p pour une contenance d'environ 8 770m².

Description du bien : cet ensemble immobilier, bien connu de vos services, a fait l'objet d'une précédente évaluation en date du 11 avril 2018, référencée 2018-392V0871 pour une valeur fixée à 720.000€ avec une marge de négociation de 10 %.

La demande actuelle porte sur l'actualisation de cet avis 2018 au motif que l'acte notarié n'a pas été signé dans le délai fixé par la délibération. Le notaire demande une nouvelle délibération et une nouvelle estimation. A ce jour, pas de changement dans la consistance du bien, les conditions de vente restent inchangées.

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Parcelle en zone Up 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 720 000€.-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 CARTEGNIE

