

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 28 JUIN 2021 : DELIBERATION N° 87

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

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

Date de la convocation : 16 JUIN 2021

L'an deux mille VINGT ET UN, le VINGT-HUIT JUIN à 18h00

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

PRÉSENTS : 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 - Fabrice DE KEPPER - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Naguib REFFAS pouvoir à Marie-Charles LALY
Emmanuel LOCOCCILO pouvoir à Jean-Pierre COULON
Myriam BERTAUX pouvoir à Nicolas LEBLANC
Christelle DOS SANTOS pouvoir à Bernadette MORIAME
Malika TAJDIRT pouvoir à Jeannine PAQUE
Guy DAUMERIES pouvoir à Sophie VILLETTE
Rémy PAUVROS pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL

EXCUSÉ(E)S:

ABSENT(E)S:

SECRETAIRE DE SÉANCE : Inèle GARAH

OBJET : Acquisition par la Ville du local commercial sis 14 rue Georges Paillot appartenant à Monsieur Eric DUVEAU

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, notamment les dispositions apportant amélioration du droit de copropriété,

Vu l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles :

- L.1111-1 relatif aux acquisitions à l'amiable par les collectivités territoriales,
- L.1211-1 et R.1211-9 relatifs à la consultation de l'État préalable aux acquisitions,
- L.1212-1 relatif à la passation des actes d'acquisition,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles :

- L.1311-9 à L.1311-12 et les articles R.1311-3 et 1311-4 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,
- L.2241-1 relatif à l'obligation pour le conseil municipal de délibérer sur les acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers,

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 relatif à la définition des différentes sorties de vigueur des actes administratifs,
- L.242-2 relatif à la possibilité pour la collectivité territoriale d'abroger un acte créateur de droit dont le maintien est subordonné à une condition qui n'est plus remplie,

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 l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilière poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes,

Vu l'avis du Domaine en date du 1^{er} avril 2021,

Vu l'avis favorable de la commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine » en date du 11 mai 2021,

Considérant que la Ville travaille à la création dans son centre-ville d'un pôle dédié à la culture, s'inscrivant dans une politique plus globale visant à fédérer et animer les équipements culturels (bibliothèques, médiathèques, salles de spectacles, musées, etc.) et les commerces culturels (librairies, disquaires, galeries d'art, diffuseurs de presse).

Considérant que l'immeuble sis 14 rue Georges Paillot est idéalement situé à proximité direct de la médiathèque, du Pôle culturel Lafitte, de la Banque de France,

Que l'acquisition du rez-de-chaussée, libre de toute occupation, représente une opportunité pour la mise en œuvre de ce projet,

Considérant que l'acquisition ne porte que sur le rez-de-chaussée commercial de l'immeuble, Monsieur DUVEAU conservant la pleine propriété du logement situé au 1^{er} étage,

Que par conséquent, il y a lieu de constituer une copropriété,

Considérant la proposition faite par la Ville d'acquérir ce local commercial sis 14 rue Georges Paillot, cadastré section N n°65, d'une surface d'environ 200 m² au prix de 150 000,00 € net vendeur (correspondant à l'estimation du Domaine) auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié,

Considérant qu'il a été convenu avec le propriétaire, la prise en charge pour moitié des frais de constitution de la copropriété, à savoir :

- Les frais de mises en copropriété (en ce compris les frais du géomètre en charge de tous les travaux préparatoires ainsi que ceux de diagnostic technique global obligatoire pour une mise en copropriété d'un immeuble achevé depuis plus de 10 ans),
- les frais des diagnostics amiante et plomb dans les parties communes (devis en cours),
- les frais de règlement de copropriété contenant état descriptif de division à dresser par Maître Caroline WILLEKENS, notaire à Bavay (59570) (estimés entre 1 400 € et 2 000 €),
- les frais d'immatriculation du syndic de copropriété.

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 Ville de Maubeuge 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 l'acquisition par la Ville de Maubeuge d'un immeuble est également une décision créatrice de droit en faveur du vendeur,

Que conséquemment il est accordé un délai de dix-huit mois au propriétaire 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 Monsieur DUVEAU disposera à nouveau librement de son droit de propriété sur ledit immeuble,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité,

- **Approuve** l'acquisition par la Ville du local commercial d'une surface d'environ 200 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 14 rue Georges paillot, cadastré section N n°65 au prix de 150 000,00 € net vendeur auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié,
- **Approuve** la prise en charge pour moitié les frais liés à la constitution de la copropriété qui seront établis par Maître Maître Caroline WILLEKENS, notaire à Bavay,
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette acquisition,

- **Inscrit** la dépense au budget municipal,
- **Dit** que le délai de dix-huit 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 au vendeur, Monsieur Eric DUVEAU, 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 :

Affiché le :

Notifié le :

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'Arnaud Decagny', is written over the printed name and extends upwards into the space above the name.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 09/07/2021

Reçu en préfecture le 12/07/2021

Affiché le

ID : 059-215903923-20210628-D87_2021-DE

SLOW



FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES HAUTS-DE-FRANCE ET DU DÉPARTEMENT DU NORD
82 AVENUE KENNEDY - BP 70689
59033 LILLE CEDEX**

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 CARTEGNIE
Téléphone : 03 27 14 65 58
Mél : laurence.cartegnief@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 3904161
Réf. LIDO : 2021-59392-17791

Monsieur le maire
Hôtel de Ville-Mairie
59600 MAUBEUGE

Valenciennes, le 01 avril 2021

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE COMMERCIAL

ADRESSE DU BIEN : 14 RUE GEORGES PAILLOT À MAUBEUGE

VALEUR VÉNALE : 150 000€

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 : VION Sandrine et CATHELAIN Nathalie
- 2. Date de consultation** : 19/03/2021
Date de réception : 19/03/2021
Date de visite : 25/03/2021 avec Mme VION du serviceurbanisme-
Mme DAUVEL (référente service commerce)et Mr DUVEAU(propriétaire)
Date de constitution du dossier « en état » : 25/03/2021
- 3. OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**
Projet d'acquisition : art L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5 du CG3P.
DPU renforcé-opération d'ensemble sur le site situé à proximité de la médiathèque, du Pôle culturel Lafitte.

4. DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : section N n° 65 pour une contenance cadastrale de 222m².

Description du bien : immeuble en nature de surface commerciale(ancienne armurerie) , situé en RDC , belle façade en front à rue.

Cet immeuble bénéficie également d'un accès sur l'arrière par la Place de la Concorde(n°5)
La surface commerciale comprend une vaste salle de vente , salle de réunion, salle de convivialité , sanitaire, et un local à l'arrière pouvant servir de bureau ou de stockage. L'ensemble bénéficie sur l'arrière de fenêtres barreaudées ainsi que d'une porte sécurisée en rapport avec l'ancienne activité (vente d'armes). Volets roulants, chauffage électrique, huisseries PVC double vitrage, plafonds refaits par le précédent locataire. Immeuble sous alarme(non fonctionnelle à ce jour).

Emplacement stratégique en coeur de ville, en face de la Poste, à proximité du Pôle culturel, de la médiathèque, de l'ancienne BDF, d'un collège.

L'acquisition vise à la création d'un espace dédié à la culture et s'inscrit dans une politique plus large dont l'objectif est de fédérer et d'animer les équipements culturels(bibliothèques, médiathèques, salles de spectacles, musées etc) et les commerces culturels(librairies, disquaires, galeries d'art, diffuseurs de presse).

Bon état général du bien, parking public en façade et à l'arrière, bien desservi par les transports en communs, facilement réhabilitable en bureaux ou commerce, aménagement aux normes PMR facilement envisageable sur le côté de l'immeuble.

SU= 150m²

5. SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : DUVEAU Eric

- situation d'occupation : libre

6. URBANISME ET RÉSEAUX

Classement au plan local d'urbanisme intercommunal en zone UAa : zone urbaine mixte centrale.

7. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode d'évaluation par comparaison.

Selon les données fournies par vos soins, la valeur vénale de ce bien est estimée à 150 000€ .

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 et par
délégation
L'Inspectrice

