

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 14 SEPTEMBRE 2021 : DELIBERATION N° 154

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 : 7 SEPTEMBRE 2021

L'an deux mille VINGT ET UN, le QUATORZE SEPTEMBRE 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 :

Myriam BERTAUX pouvoir à Jean-Pierre COULON
Boufeldja BOUNOUA pouvoir à Dominique DELCROIX
Robert PILATO pouvoir à Marie-Charles LALY
Malika TAJDIRT pouvoir à Naguib REFFAS
André PIEGAY pouvoir à Christelle DOS SANTOS
Michel WALLET pouvoir à Rémi PAUVROS

EXCUSÉ(E)S:

ABSENT(E)S:

Inèle GARAH

SECRETAIRE DE SÉANCE : Nino CHIES

OBJET : Vente au profit de la SAS YEZZO-H IMMO de la parcelle bâtie BB n°99 sise 16 rue de l'Ancien Pont Rouge

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

- L3211-14 relatif à la cession des immeubles relevant du domaine privé des collectivités territoriales,
- L3221-1 relatif à l'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets de cessions notamment la vente,

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

- L.2241-1 relatif à l'obligation pour le conseil municipal de délibérer sur les cessions d'immeubles et de droits réels immobiliers,
- L.1311-9 à L.1311-12 et les articles R.1331-3 à R.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 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 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'avis du Service des Domaines en date du 25 novembre 2020,

Vu l'avis favorable de la Commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine » en date du 07 septembre 2021,

Considérant que la SAS YEZZO-H IMMO a sollicité la Commune de Maubeuge afin de pouvoir acquérir la parcelle bâtie cadastrée BB n°99 d'une contenance de 1 076 m² située 16 rue de l'Ancien Pont Rouge aux fins d'y créer une résidence étudiante (environ 8 logements),

Considérant que les services fiscaux ont estimé la valeur vénale de l'immeuble en cause à 40 000,00 €,

Considérant que la SAS YEZZO-H IMMO a proposé en date du 27 juin 2021 l'acquisition du bien au prix de 36 000,00 €,

Considérant que les frais qui seront engagés par la SAS YEZZO-H IMMO au travers notamment de la mise aux normes complète de l'immeuble inoccupé depuis plusieurs années justifient une baisse du prix de cession à hauteur de 10 %,

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 SAS YEZZO-H IMMO s'engage à agir en respect des dispositions ci-dessus citées,

Considérant qu'une délibération légale autorisant la cession d'un immeuble 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 dix-huit 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 Commune de Maubeuge 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,

- **Passé** outre l'avis du Domaine compte-tenu de la nécessité d'une mise aux normes complète de l'immeuble en raison de l'inoccupation du bien,
- **Approuve** la cession au profit de la SAS YEZZO-H IMMO ou toute personne s'y substituant de la parcelle bâtie BB n°99, d'une surface de 1 076 m², située 16 rue de l'Ancien Pont Rouge, au prix 36 000,00 € HT net vendeur auquel s'ajouteront la TVA et les frais inhérents à la vente,
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette délibération,
- **Autorise** la SAS YEZZO-H IMMO ou toute personne s'y substituant à déposer les demandes d'autorisation inhérentes à son projet,
- **Inscrit** la recette 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 à l'acquéreur pour conclure la vente, et qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée. La Commune de Maubeuge disposera, par conséquent, à nouveau librement de son droit de propriété sur l'immeuble concerné 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 :

Affiché le : 04 OCT. 2021

Notifié le :

27 SEP. 2021



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 27/09/2021 300-SD

Reçu en préfecture le 27/09/2021

Affiché le

ID : 059-215903923-20210914-D154_2021-DE

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 CARTEGNIÉ
Téléphone : 03 27 14 65 58
Mél. : laurence.cartegnien@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : /
Réf. LIDO : 2020-392V2088

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville

Place du Docteur Pierre Forest

BP 80269

59607 MAUBEUGE CEDEX

Valenciennes, le 25 novembre 2020

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : GROUPE SCOLAIRE

ADRESSE DU BIEN : 16 rue de l'Ancien Pont Rouge à MAUBEUGE

VALEUR VÉNALE : 40 000€-

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

1 – SERVICE CONSULTANT

AFFAIRE SUIVIE PAR

RÉFÉRENCES

: commune de Maubeuge

: Mme CATHELAIN Nathalie- MUSSCHE Karine

: courriel du 12 octobre 2020

2 – Date de consultation

Date de réception

Date de visite

Date de constitution du dossier "en état"

: 12 octobre 2020

: 26 octobre 2020

: 24 novembre 2020

: 24 novembre 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 éventuelle.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : section BB n°99 pour une contenance cadastrale de 1 076m².

Description du bien : Cet immeuble a déjà fait l'objet d'une précédente évaluation en date du 11/02/2016, référencée 2016-392V0571 pour une valeur fixée à 80 000€.

Depuis cette évaluation, l'immeuble vacant depuis 2013, a continué à se dégrader régulièrement et probablement vandalisé. Une nouvelle visite a été réalisée le 24 novembre en présence de Mme MUSSCHE (service urbanisme de la mairie) et a permis de constater l'état très dégradé de l'immeuble.

Il s'agit d'une ancienne école des années 1900, immeuble individuel, reprenant un usage scolaire.

De nombreux travaux sont à prévoir dans le cadre d'une réhabilitation : toiture à refaire (infiltration d'eau à divers endroits du bâtiment), chéneaux à changer, végétation qui commence à s'infiltrer dans l'étage

Electricité et chauffage à installer, isolation (vitres cassées)

A l'étage, plafonds qui menacent de s'effondrer, murs en mauvais état

La partie habitation est en état très vétuste, voire insalubre

Présence d'un petit terrain clos à l'arrière, et garage (non attenant à l'immeuble), toiture en partie manquante .

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune de Maubeuge

- situation d'occupation : immeuble considéré libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Parcelle en zone UB 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 40 000€.

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

Département :
NORD

Commune :
MAUBEUGE

Section : BB
Feuille : 000 BB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 11/08/2021
(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

Envoyé en préfecture le 27/09/2021

Reçu en préfecture le 27/09/2021

Affiché le

ID : 059-215903923-20210914-D154_2021-DE

Cet extrait est géré
par le centre des impôts
Service départemental des impôts

Pôle de topographie et de gestion
cadastrale Rue Raoul Follereau 59322
59322 VALENCIENNES CEDEX
tél. 03 27 14 66 80 -fax
sdif.nord.ptgc@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

