

DEPARTEMENT DU NORD  
ARRONDISSEMENT D'AVESNES  
**VILLE DE MAUBEUGE**

**SEANCE DU 25 NOVEMBRE 2021 : DELIBERATION N° 186**

*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 : 18 NOVEMBRE 2021**

**L'an deux mille VINGT ET UN, le VINGT CINQ NOVEMBRE 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 :**

Dominique DELCROIX pouvoir à Arnaud DECAGNY  
Boufeldja BOUNOUA pouvoir à Arnaud DECAGNY  
Emmanuel LOCOCCILO pouvoir à Jean-Pierre COULON  
André PIEGAY pouvoir à Jean-Pierre COULON  
Inèle GARAH pouvoir à Sophie VILLETTE

**EXCUSÉ(E)S:**

**ABSENT(E)S:**

**SECRETAIRE DE SÉANCE :** Nino CHIES

**OBJET : Prorogation du délai fixé par la délibération n°89 du 18 juin 2019 pour conclure la vente au profit de la SA PROMOCIL de l'immeuble sis 3 rue des Hauts-Fourneaux**

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

- L.3211-14 relatif à la cession des immeubles relevant du domaine privé des collectivités territoriales,
- L.3221-1 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 :

- 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.241-1 et L.242-1 à L.242-4 relatifs au retrait ou à l'abrogation d'une décision individuelle créatrice de droit,

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 la délibération n°89 du 18 juin 2019 relative à la vente au profit de la SA PROMOCIL de l'immeuble sis 3 rue des Hauts Fourneaux,

Vu le courriel en date du 28 juin 2021 de l'office notarial des Arts informant de la caducité de la délibération n°89 du 18 juin 2019 et sollicitant par conséquent une nouvelle délibération,

Vu l'avis du Service des Domaines en date du 04 août 2021,

Vu l'avis favorable de la commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine » en date du 26 octobre 2021,

Considérant que par la délibération n°89 susvisée, il a été décidé à l'unanimité, notamment :

- **De passer** outre l'estimation établie par France Domaine en date du 19 juillet 2018 et acter ainsi que la cession foncière se réalisera au prix d'un euro (1,00 €) auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié,
- **D'approuver** la vente au profit de la SA PROMOCIL de l'immeuble sis 3 rue des Hauts-Fourneaux situé sur la parcelle cadastrée V n°1053 aux conditions précédemment fixées,
- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette cession foncière,
- **D'autoriser** la SA PROMOCIL à déposer toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération,
- **D'inscrire** la recette au budget municipal,
- **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'en date du 28 juin 2021, l'office notarial a informé la Ville que l'acte de vente notarié n'avait pu être conclu dans le délai imposé de six mois renouvelables,

Qu'au regard du projet d'intérêt général porté par la SA PROMOCIL il y a lieu d'autoriser la prorogation de délai pour réaliser l'acquisition par la SA PROMOCIL de l'immeuble sis 3 rue des Hauts Fourneaux,

Considérant que les autres conditions pour conclure la vente, définies par la délibération n°89 du 18 juin 2019, restent inchangées.

**Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,**

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,**

**A l'unanimité,**

- **Passe** outre l'estimation établie par le service des Domaines en date du 04 août 2021 et acter ainsi que la cession foncière se réalisera au prix d'un euro (1,00 €) auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié,
- **Accorde** à la SA PROMOCIL une prorogation de délai d'un an renouvelable une fois, pour réaliser l'acquisition de l'immeuble sis 3 rue des Hauts-Fourneaux situé sur la parcelle cadastrée V n°1053,

- **Dit** qu'à défaut du respect de ce nouveau délai, la présente délibération sera abrogée,
- **Acte** que les autres conditions pour conclure la vente, définies par la délibération n°89 du 18 juin 2019, restent inchangées.
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette cession foncière,
- **Autorise** la SA PROMOCIL à déposer toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération de réhabilitation,
- **Inscrit** la recette au budget municipal.

**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.***

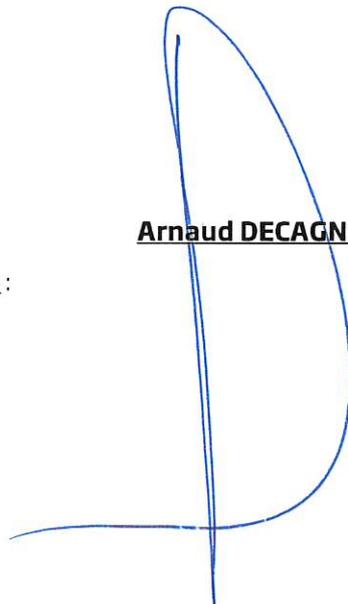
**Le Maire de Maubeuge,**

**Arnaud DECAGNY**

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021

Affiché le

ID : 059-215903923-20211125-D\_186-DE



**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 CARTEGNE  
Téléphone : 03 27 14 65 58  
Mél : laurence.cartegnie@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. DS : 5120796  
Réf. OSE: 2021-59392-58716-A-

Monsieur le maire  
Mairie  
Service urbanisme  
59600 MAUBEUGE

Valenciennes, le 04 août 2021

### **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** immeuble d'habitation

**ADRESSE DU BIEN :** 3 rue des Hauts Fourneaux à MAUBEUGE

**VALEUR VÉNALE :** 23 000€

**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 VION Sandrine

2. Date de consultation : 30/07/2021  
Date de réception : 30/07/2021  
Date de visite : - actualisation 2018-  
Date de constitution du dossier « en état » : 30/07/2021

#### **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 au profit de PROMOCIL

#### **4. DESCRIPTION DU BIEN**

Références cadastrales : section V n° 1053 pour une surface cadastrale de 122m<sup>2</sup>

Description du bien : Cet immeuble, bien connu de vos services, a fait l'objet d'une précédente évaluation en date du 19/07/2018 référencée 2018-392V2348 .L'immeuble va être cédé à Promocil déjà propriétaire de l'immeuble accolé. Le bailleur procèdera à la réhabilitation de l'immeuble suite à refus du permis de démolir.

Cet immeuble a été squatté et vandalisé et, depuis l'estimation de 2018, il a été condamné pour éviter toute intrusion.

Une délibération a été prise en juin 2019, l'acte notarié n'a pas été signé, il y a lieu de délibérer à nouveau

La commune souhaite une actualisation afin d'entériner la vente à la rentrée.

Les conditions restent inchangées

## 5. SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : commune
- situation d'occupation : libre

## 6. URBANISME ET RÉSEAUX

Classement au plan local d'urbanisme intercommunal en zone UA

## 7. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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

En l'absence de modifications dans la consistance du bien, la valeur retenue en 2018 soit 23 000€ peut être reconduite.

## 8. DURÉE DE VALIDITÉ

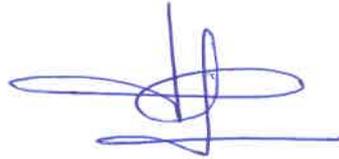
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée ou la délibération n'était pas prise dans le délai d'un an et demi (18 mois) ou si les conditions du projet 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

Laurence CARTEGNIE



Département :  
NORD

Commune :  
MAUBEUGE

Section : V  
Feuille : 000 V 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 10/05/2019  
(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  
-----

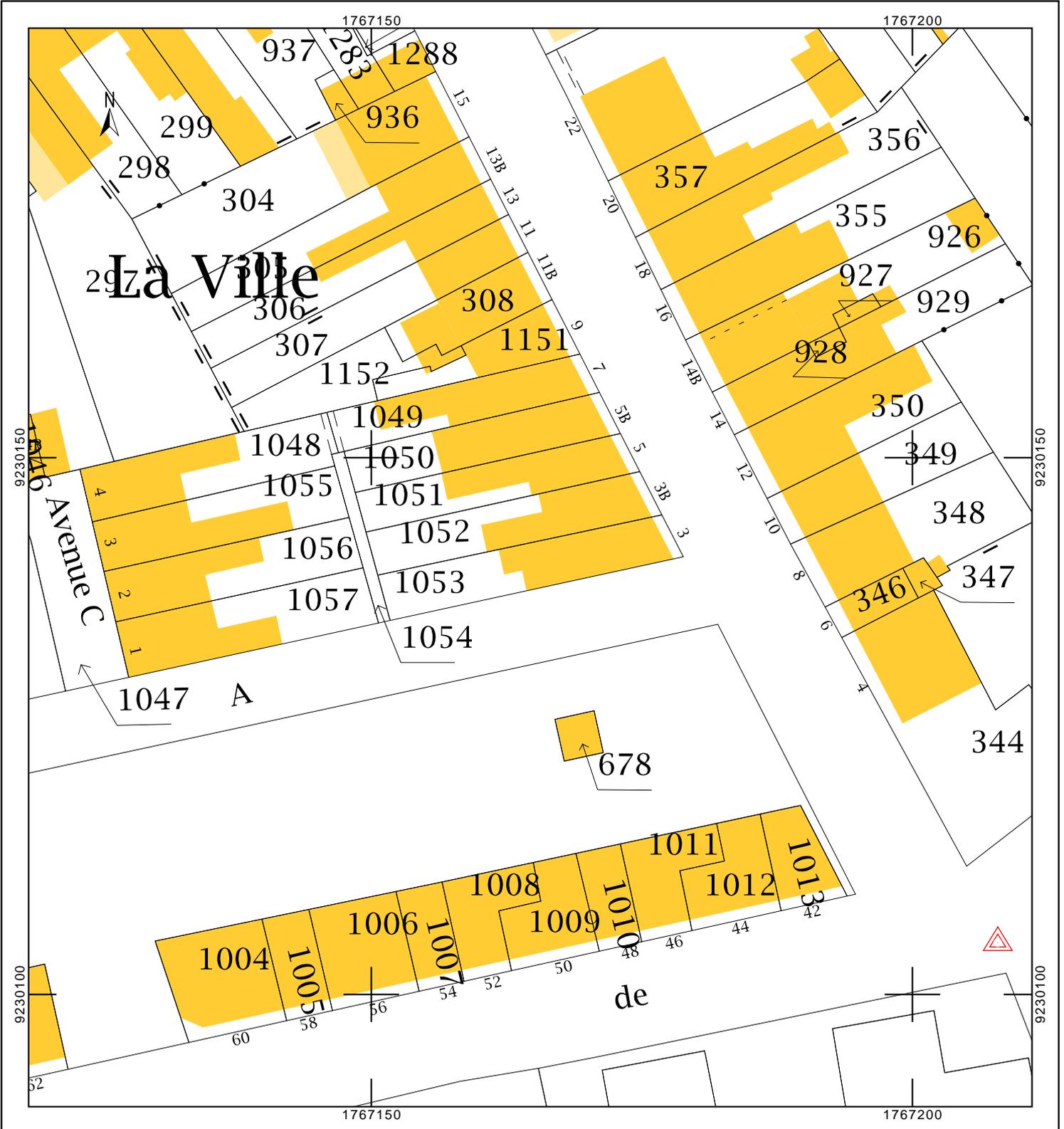
Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021  
L'extract est géré  
par le centre des impôts  
Affiché le **SLOW** :  
Pôle topographique de gestion cadastrale  
ID : 059-215903923-20211125-D\_186-DE

Follereau 59322  
59322 VALENCIENNES CEDEX  
tél. 0327146270 -fax  
ptgc.nord-  
valenciennes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



SEANCE DU 18 JUIN 2019 : DELIBERATION N°89

*Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée*

*Affaire suivie par Claudine LATOUCHE*

*☎ : 03.27.53.75.32*

*Réf. : CL / CL/I.TOUBEAUX*

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

**Date de la convocation : 11 JUIN 2019**

**L'an deux mille DIX-NEUF, le DIX-HUIT JUIN à 18 h 30**

**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 : 39**

**PRESENTS : A. DECAGNY – J-P. COULON – N. LEBLANC – M.C. MORETTI – M.C. LALY – N. GOMES-GONCALVES – B. MORIAME – M. DANNEELS – M. GRAS – C. DEROO – N. REFFAS – Y. ZUMSTEIN – C. DEMUYNCK – F. JOURDAIN – J. PAQUE – P. REMIENS – G. CAMBRELENG – P. MATAGNE – C. DEMOUSTIER – P. NESEN – A. PIEGAY – R. PILATO – A. NEZZARI – S. SERHANI – D. DEJARDIN – S. LOCOCCIOLO – S. CORDIER – F. LEFEBVRE – F. QUESTEL - F. TRINCARETTO – J.Y. HERBEUVAL – M.P. ROPITAL – F. FEKIH – C. DI POMPEO – S. ZATAR – N. MONTFORT – X. DUBOIS – L.A. DE BEJARRY – I. FRATINI**

**EXCUSE(E)S AYANT DONNE POUVOIR :**

**Marie-Charles LALY : pouvoir à Nicolas LEBLANC**

**Naguib REFFAS : pouvoir à Corinne DEROO à partir de la question n° 17**

**Guy CAMBRELENG : pouvoir à Jeannine PAQUE**

**Corine DEMOUSTIER : pouvoir à Jean-Pierre COULON**

**Samia SERHANI : pouvoir à Bernadette MORIAME**

**Sophie CORDIER à : pouvoir à Marc DANNEELS**

**Frédéric LEFEBVRE : pouvoir à Stéphanie LOCOCCIOLO**

**Fatiha FEKIH à Marie-Pierre ROPITAL**

**EXCUSE(E)S :**

**Marie-Christine MORETTI – Sylvie ZATAR**

**ABSENT(E)S :**

**Jean-Yves HERBEUVAL - Xavier DUBOIS - Louis-Armand DE BEJARRY -Christophe DI POMPEO**

**Abdelhakim NEZZARI - Irina FRATINI**

**SECRETAIRE DE SEANCE : Stéphanie LOCOCCIOLO**

**OBJET N°38 : Vente au profit de la SA PROMOCIL de l'immeuble sis 3 rue des Hauts-Fourneaux**

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.1311-3 à 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, et notamment l'article 544 relatif à l'exercice 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 est subordonné à une condition qui n'est 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.

Vu l'arrêt du Conseil d'État du 8 janvier 1982, Epoux Hostelter sur la création de droits au profit de l'acheteur,

Vu l'arrêt du Conseil d'État, 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, n°310208, relatif à la légalité d'une cession d'un immeuble à un prix représentant le quart de sa valeur vénale estimée par le service des domaines, au motif que la cession à ce prix dérisoire était justifiée par l'intérêt communal.

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'avis du Service des Domaines en date du 19 juillet 2018,

Vu l'avis favorable, à l'unanimité des présents, de la « Commission urbanisme, tranquillité publique, foires et marchés, commerce, circulation et stationnement », qui s'est réunie le 13 mai 2019,

Considérant que la Société Anonyme PROMOCIL souhaite acquérir l'immeuble sis 3 rue des Hauts-Fourneaux.,

Que cet immeuble se trouve en effet mitoyen à un immeuble dont PROMOCIL est propriétaire et sur lequel est envisagée la réalisation d'un ensemble immobilier,

Considérant que pour tout projet d'opérations immobilières, que ce soit en matière d'acquisitions ou de cessions, la collectivité se doit de consulter l'Etat afin d'obtenir son évaluation.

Considérant que la collectivité n'est pas tenue par l'avis du Domaine, quand bien même ce dernier est un prérequis indispensable à toute opération immobilière, que ce soient des acquisitions ou des cessions, sous peine d'irrégularité de la délibération.

Que n'étant pas liée par l'avis rendu et en vertu du principe de libre administration, la commune peut passer outre cet avis et retenir un prix différent de la valeur estimée par le Domaine à la condition impérative que cette décision communale soit motivée par l'intérêt général et qu'il y ait des contreparties suffisantes.

Qu'en l'espèce le projet de la SA PROMOCIL vise, dans le prolongement des investissements engagés sur le quartier de Sous le Bois, à réhabiliter cet immeuble fortement dégradé dont la démolition a fait l'objet d'un refus par la DRAC en raison de l'intérêt patrimonial que représente cet ensemble immobilier représentatif des constructions de l'ère industrielle,

Considérant que le projet de réhabilitation envisagé dès lors par le bailleur nécessite un investissement financier conséquent au regard de la vétusté de l'immeuble et des contraintes techniques de mise aux normes d'habitabilité importantes,

Qu'en égard à ces contreparties et ces motifs d'intérêt général, la Ville s'engage à céder à l'euro l'immeuble sis 3 rue des hauts-Fourneaux, situé sur la parcelle cadastrée V n°1053,

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 PROMOCIL s'engage à agir en respect des dispositions ci-dessus citées,

Considérant qu'une délibération légale autorisant la cession d'un immeuble 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 six 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,

**Par ces motifs, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :**

- **Passer** outre l'estimation établie par France Domaine en date du 19 juillet 2018 et acter ainsi que la cession foncière se réalisera au prix d'un euro (1,00 €) auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié,
- **Approuver** la vente au profit de la SA PROMOCIL de l'immeuble sis 3 rue des Hauts-Fourneaux situé sur la parcelle cadastrée V n°1053 aux conditions précédemment fixées,
- **Autoriser** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette cession foncière,
- **Autoriser** la SA PROMOCIL à déposer toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération,
- **Inscrire** la recette au budget municipal,
- **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.

**Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,**

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,**

**A l'unanimité,**

- **Passer** outre l'estimation établie par France Domaine en date du 19 juillet 2018 et acter ainsi que la cession foncière se réalisera au prix d'un euro (1,00 €) auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié,

Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021

Affiché le

Envoyé en préfecture le 20/06/2019

ID : 059-215903923-20211125-D\_186-DE

Affiché le

ID : 059-215903923-20190618-DEL\_89-DE

- **Approuve** la vente au profit de la SA PROMOCIL de l'immeuble sis 3 rue des Hauts-Fourneaux situé sur la parcelle cadastrée V n°1053 aux conditions précédemment fixées,
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette cession foncière,
- **Autorise** la SA PROMOCIL à déposer toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération,
- **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 :

Affiché le :

Notifié le :