

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 22 NOVEMBRE 2022 : DELIBERATION N° 149

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 : 15 NOVEMBRE 2022

L'an deux mille VINGT DEUX, le VINGT-DEUX 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 - Mallka TAJDIRT - André PIEGAY - Caroline LEROY - Rémy PAUVROS - Marie-Pierre ROPITAL - Michel WALLET - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPEP - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Brigitte RASSCHAERT pouvoir à Djilali HADDA
Christelle DOS SANTOS pouvoir à Jeannine PAQUE
Jean-Pierre COULON pouvoir à Arnaud DECAGNY
Rémy PAUVROS pouvoir à Sophie VILLETTE
Inèle GARAH pouvoir à Michel WALLET

EXCUSÉ(E)S:

Angelina MICHAUX

ABSENT(E)S:

Nino CHIES - Marc DANNEELS

SECRETAIRE DE SÉANCE : Naguib REFFAS

OBJET : Vente au profit de la société ERMES INVESTISSEMENT d'une emprise foncière non bâtie cadastrée H n°571, sise rue du Faubourg Saint Lazare

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et 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.1331-5 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 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 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.243-3 relatif au retrait ou à l'abrogation d'une décision individuelle créatrice de droit, à l'initiative de l'administration, dont le maintien est 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 la délibération n° 147 en date du 22 novembre 2022 actant de la désaffectation de l'emprise foncière non bâtie cadastrée H n°571, dépendante du domaine public sise rue du Faubourg Saint Lazare

Vu la délibération n° 148 en date du 22 novembre 2022 actant du déclassement et de l'intégration dans le domaine privé communal d'une emprise foncière non bâtie, cadastrée H n°571, dépendante du domaine public sise rue du Faubourg Saint Lazare,

Vu l'avis des services fiscaux en date du 21 octobre 2022,

Vu l'examen du projet de délibération en Commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine » en date du 8 novembre 2022,

Considérant que la Ville a été sollicitée par la société ERMES INVESTISSEMENT, pour acquérir une emprise communale cadastrée H n°571 située rue du Faubourg Saint Lazare pour une surface de 15 m²,

Que la société a sollicité l'acquisition de cette emprise communale afin de finaliser l'aménagement paysager de l'opération réalisée sur des terrains mitoyens,

Considérant que l'emprise foncière précitée, concernée par la cession objet de la présente délibération, a fait l'objet d'une désaffectation à usage du public, d'un déclassement et d'une intégration dans le domaine privé de la Commune de Maubeuge,

Considérant que les services fiscaux ont estimé la valeur vénale de cette emprise à 1 €,

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 société ERMES INVESTISSEMENT 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 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 ladite parcelle.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité,

- Approuve la cession, au profit de la société ERMES INVESTISSEMENT ou toute personne s'y substituant, de l'emprise foncière non bâtie cadastrée H n° 571 pour une surface de 15 m² au prix 1,00 € net vendeur auquel s'ajouteront tous 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 société ERMES INVESTISSEMENT 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 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 Secrétaire de séance,

Le Maire de Maubeuge,



Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques
**Direction régionale des Finances publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord**

Le 21/10/2022

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy – BP 70689
59033 LILLE Cedex

Le Directeur régional des Finances publiques

à

drfip59.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Madame Nathalie CATHELAIN
Commune de Maubeuge

Affaire suivie par Jérôme DUBUS

Courriel : jerome.dubus@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 27 14 65 58

Référence DS : 10096455

Référence OSE : 2022-59392-76060

AVIS DU DOMAINE EN VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)

Nature du bien : Terrain

Adresse du bien : Rue du Faubourg Saint-Lazare – 59600 MAUBEUGE

Valeur : 1,00 €

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Maubeuge

Affaire suivie par Madame Nathalie CATHELAIN

2 - DATES

de consultation : 11/10/2022

de visite : absence de visite sur place

de dossier en état : 11/10/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE CONCERNÉE

3.1. Nature de l'opération

Projet de cession d'un terrain en application des dispositions prévues à l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

3.2. Nature de la saisine

Evaluation réalisée à titre réglementaire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Il s'agit d'un terrain situé rue du Faubourg Saint-Lazare sur la commune de Maubeuge.

Ce terrain correspond à la parcelle cadastrée section H n°571 d'une contenance de 15 m².

Il se présente sous la forme d'une bande de terrain de faible largeur située le long de la rue du Faubourg Saint-Lazare, en limite de Rousies.

La société ERMES INVESTISSEMENT porte un projet immobilier sur les communes de Rousies et de Maubeuge. Cette opération nécessite d'acquérir cette petite emprise communale.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Mairie de Maubeuge

Situation d'occupation : libre

6 - SITUATION D'URBANISME

Parcelle classée en zone 1AU sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Maubeuge Val de Sambre, dont la dernière procédure a été approuvée le 12/12/2019.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Le Pôle d'évaluation domaniale a procédé à la détermination de la valeur de ce bien en méthode comparative d'évaluation.

8 - ÉTUDES DE MARCHÉ

Commune	Parcelle	Date de cession	Prix	Surface	Prix au m2
Maubeuge	AD 895-896-900	22/12/2021	1,00 €	2 295 m2	0,00 €
Leval	AD 695	11/12/2019	1,00 €	4 129 m2	0,00 €
Rousies	AC 447	04/03/2020	1,00 €	31 m2	0,03 €

Une analyse sur la période 2019-2022 (voir tableau ci-dessus) des actes de cession relatifs à de la voirie sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre a permis de relever que la cession de ce type de bien pouvait s'effectuer au prix de un euro.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur s'établit ainsi à hauteur de **1,00 €**.

000

L'évaluation détermine une valeur. Elle est distincte du prix. Le prix est le montant sur lequel s'accordent les parties. La valeur est une probabilité objective de prix.

Le présent avis de valeur ne fait pas obstacle à la réalisation d'une cession à prix plus élevé. Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur rendue dans le présent avis pour céder à prix inférieur à la valeur minimale précitée.

La présente valeur est exprimée hors taxe, hors droits et hors éventuels frais d'agence, sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Sauf en cas de changement notable dans les circonstances de fait ou de droit, le présent avis est rendu avec une durée de validité de **18 mois**.

12 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Il n'est pas tenu compte 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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur régional des Finances publiques,
Par délégation

L'évaluateur du Domaine

Jérôme DUBUS

