

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 14 MARS 2023 : DELIBERATION N° 8

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 MARS 2023

L'an deux mille VINGT TROIS, le QUATORZE MARS 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 - 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 - Larrabi RAISS - 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 :

Emmanuel LOCOCCILO pouvoir à Jeannine PAQUE

Jean-Pierre COULON pouvoir à Arnaud DECAGNY

Guy DAUMERIES pouvoir à Sophie VILLETTE

Inèle GARAH pouvoir à Rémy PAUVROS

EXCUSÉ(E)S:

ABSENT(E)S:

Marc DANNEELS

SECRETAIRE DE SÉANCE : Nicolas LEBLANC

OBJET : Autorisation de signature du protocole d'accord transactionnel pour la démolition du 5 rue de l'Eglise entre la Ville de Maubeuge et Madame Taarabte MASMOUH

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

- L.2121-29 relatif à la clause générale de compétence qui donne au conseil municipal le pouvoir de régler par ses délibérations les affaires de la commune,
- L.2122-21 7° relatif à l'obligation pour le maire d'exécuter, d'une manière générale, les décisions du conseil municipal et, en particulier de passer l'acte de transaction,

Vu le Code Civil, et notamment les articles 2044 et suivants relatifs à la transaction,

Vu le Code des Relations entre le Public et l'Administration, et notamment l'article L.423-1 relatif à la transaction,

Vu la circulaire NOR : PRMX1109903C du 6 avril 2011 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits,

Vu le projet de protocole d'accord transactionnel entre la Ville de Maubeuge et Madame Taarabte MASMOUH,

Vu l'examen du projet de délibération en commission « Finances, Travaux, Ressources humaines, Tranquillité Publique, Commerce » en date du 27 février 2023,

Considérant que le bien sis, 5 Rue de l'Eglise, cadastrée Section U n° 809 d'une contenance de 106 m², est entré dans le domaine privé de la Ville suite à son transfert de propriété, en 1993, par le CCAS de Mardyck, qui l'avait, lui, reçu en legs de Madame Harduin, en 1989,

Considérant que ce bien est grevé d'une servitude de passage actée et publiée depuis 1961, date de la division d'un immeuble plus grand entre les Consorts Foucart et les époux Capellini-Nairaince dont est issue cette parcelle cadastrée Section U n° 809 d'une contenance de 106 m², division ayant donné lieu également à une mitoyenneté entre la dépendance de 52 m², propriété des Consorts MASMOUH, cadastrée Section U n° 1098, et la maison, aujourd'hui propriété privée communale,

Que cette servitude prévoyait un droit de passage à pied et avec tous véhicules sur une bande de 2 m 50 de large dont une partie couverte,

Considérant que ce droit de servitude, actée et publiée, se transmet de propriétaire en propriétaire,

Qu'en conséquence la Ville de MAUBEUGE, ayant-cause du CCAS de MARDYCK, se voit obligée de laisser Madame MASMOUH, ayant-cause des époux CAPELLINI-NAIRAINCE profiter du passage sur sa propriété privée,

Qu'en l'espèce la propriété privée de la Ville est donc le fonds servant de la propriété de Madame MASMOUH, fonds dominant,

Considérant qu'au jour de son transfert dans le domaine privé de la Ville, cet immeuble était déjà dans un état de vétusté avancé et n'a pas fait l'objet de réfection depuis,

Qu'il en résulte à ce jour un état de péril qui s'est propagé, eu égard à la mitoyenneté, à la dépendance appartenant à Madame MASMOUH,

Qu'en conséquence ces désordres ont empêché et empêchent l'exercice paisible du droit de propriété de Madame MASMOUH, puisque des barrières de protection de l'édifice en péril appartenant à la Ville ont été posées dès le 20 août 2018 sur la servitude de passage ne permettant plus aux conjoints MASMOUH d'accéder à leur cour intérieure, à leur dépendance,

Qu'en subséquemment ces désordres étant d'une telle gravité qu'il ne peut être envisagé qu'une démolition de la propriété de la Ville mais également de la dépendance de Madame MASMOUH,

Considérant que conformément à l'article 2044 du code civil, les parties se sont alors rapprochées pour, moyennant concessions réciproques, mettre un terme amiable au différend,

Qu'à titre de dédommagement pour atteinte à l'exercice paisible du droit de propriété de Madame MASMOUH pour trouble anormal de voisinage, la Ville accepte de procéder et prendre en charge la démolition de la dépendance mitoyenne d'une superficie de 52 m², située sur la parcelle cadastrée Section U n° 1098, propriété de Madame MASMOUH Taarabte concomitamment à la démolition de la propriété de la Ville cadastrée Section U parcelle n° 809 pour un montant de 21 000 € TTC,

Que par conséquent en contrepartie des concessions de la Ville, Madame MASMOUH renonce irrévocablement à toute sollicitation de tous dommages et intérêts au titre du préjudice subi sur quelques fondements que ce soient, et s'interdit la saisine de toute juridiction civile, pénale ou administrative d'un recours dont l'objet serait identique à l'objet du présent protocole.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité,

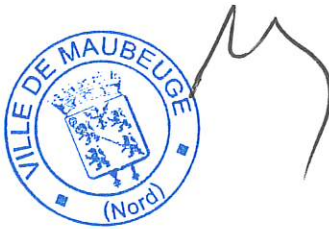
- Approuve le protocole d'accord transactionnel entre la Ville de Maubeuge et Madame MASMOUH tel qu'annexé à la présente délibération,
- Autorise Monsieur le Maire à signer le protocole d'accord transactionnel tel qu'annexé à la présente délibération.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

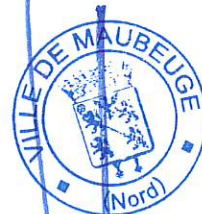
Pour extrait conforme,

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 : 30 MARS 2023

Affiché le : 06 AVR. 2023

Notifié le :

Envoyé en préfecture le 30/03/2023
Reçu en préfecture le 30/03/2023
Publié le
ID : 059-215903923-20230314-D8_2023-DE

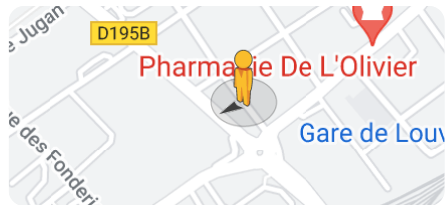


Google Maps 4 Rue de l'Église

Maubeuge, Hauts-de-France
Google Street View
oct. 2012



Date de l'image : oct. 2012 © 2023 Google



Département :
NORD

Commune :
MAUBEUGE

Section : U
Feuille : 000 U 01

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

Date d'édition : 20/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Envoyé en préfecture le 30/03/2023

Reçu en préfecture le 30/03/2023

Publié le Service départemental des impôts
fonciers

ID : 059-215903923-20230314-D8_2023-DE

cadastrale Rue Raoul Follereau 59322
59322 VALENCIENNES CEDEX
tél. 03 27 14 66 80 -fax
sdif.nord.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

Entre les soussignés,

La ville de Maubeuge,

Sise Place du Docteur Pierre-Forest

59607 MAUBEUGE Cedex

PB 80269

Numéro Siret : 21 59 039 23 000 13

Représentée par son Maire, Arnaud DECAGNY, dûment habilité par la délibération n°8 du 14 mars 2023,

***Ci-après dénommée « La Ville »
d'une part,***

Et,

Madame Taarabte MASMOUH,

Domiciliée 6 Rue de Douzies,

59600 MAUBEUGE,

d'autre part,

Préalablement à l'objet des présentes il sera rappelé ce qui suit :

Le bien sis, 5 Rue de l'Eglise, cadastrée Section U n° 809 d'une contenance de 106 m², est entré dans le domaine privé de la Ville suite à son transfert de propriété, en 1993, par le CCAS de Mardyck, qui l'avait, lui, reçu en legs de Madame Harduin, en 1989.

Madame Harduin avait acquis, le 1^{er} décembre 1967, ce bien grevé d'une servitude de passage actée et publiée depuis 1961, date de la division d'un immeuble plus grand entre les Consorts Foucart et les époux Capellini-Nairaince dont est issue cette parcelle litigieuse cadastrée Section U n° 809 d'une contenance de 106 m², division ayant donné lieu également à une mitoyenneté entre la dépendance de 52 m², propriété des Consorts Masmouh (cadastrée Section U n° 1098 et n° 1097) et la maison, aujourd'hui propriété privée communale.

Cette servitude prévoyait un droit de passage sur une bande de 2 m 50 de large dont partie couverte au profit de Monsieur et Madame Capellini-Nairaince, de leurs ayants-droits ou ayants-cause, droit de passage à pied et avec tous véhicules. Lesquels pouvant égaliser, cimenter et entretenir à leurs frais, le sol de ce passage tout en lui conservant le même niveau. De même qu'il a, alors, été prévu que le passage resterait fermé par une porte du côté de la rue de l'Eglise. Porte, dont une clé devait être remise aux bénéficiaires de la servitude qui s'engageaient à la refermer après chaque passage et se reconnaissaient tenus de participer pour moitié aux frais de sa réparation, de son entretien, de sa réfection et même de son remplacement si nécessaire. Les propriétaires de la parcelle cadastrée Section U n°809 - 5 rue de l'Eglise se réservant toutefois le droit de faire toutes installations et de faire passer toutes canalisations en sous-sol du passage ici concerné (sous réserve de remettre le sol en état après les travaux).

Cette servitude, actée et publiée, se transmet de propriétaire en propriétaire. La Ville de MAUBEUGE, ayant-cause du CCAS de MARDYCK, se voit donc obligée de laisser Madame MASMOUH, ayant-cause des époux CAPELLINI-NAIRAINCE profiter du passage sur sa propriété privée. La propriété privée de la Ville est donc le fonds servant de la propriété de Madame MASMOUH, fonds dominant.

Cependant au jour de son transfert dans le domaine privé de la Ville, cet immeuble était déjà dans un état de vétusté avancé et n'a pas fait l'objet de réfection depuis. Il en résulte à ce jour un état de péril qui s'est propagé, eu égard à la mitoyenneté, à la dépendance appartenant à Madame MASMOUH.

Ces désordres étant d'une telle gravité qu'il ne peut être envisagé qu'une démolition de la propriété de la Ville mais également de la dépendance de Madame MASMOUH.

En effet, ces désordres ont empêché et empêchent l'exercice paisible du droit de propriété de Madame MASMOUH, puisque des barrières de protection de l'édifice en péril appartenant à la Ville ont été posées dès le 20 août 2018 sur la servitude de passage ne permettant plus aux consorts MASMOUH d'accéder à leur cour intérieure, à leur dépendance pour l'entretenir ainsi qu'à leurs compteurs « électrique » et « eau » lesquels se trouvent sur la servitude de passage.

Outre cela, la chute des briques de l'édifice municipal tant sur la servitude de passage que dans la cour intérieure de la propriété des consorts MASMOUH enfreint ce droit à la jouissance paisible de leur propriété par ces derniers et pourrait avoir pour conséquence une atteinte à la vie ou à l'intégrité physique des consorts MASMOUH.

Les parties à ce présent protocole transactionnel se sont rencontrées afin de trouver un accord amiable par le biais de concessions réciproques conformément aux dispositions de l'article 2044 du Code civil.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT DANS LES TERMES DES ARTICLES 2044 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL AINSI QUE DE L'ARTICLE L.423-1 DU CODE DES RELATIONS ENTRE LE PUBLIC ET L'ADMINISTRATION

Article 1 : Objet du protocole

Le présent accord a pour objet de mettre un terme définitif au différend opposant la commune de MAUBEUGE à Madame MASMOUH Taarabte, propriétaire de la dépendance mitoyenne à l'édifice communal, d'une superficie de 52 m², située sur la parcelle cadastrée Section U n°1098, s'agissant de la démolition de cette dernière simultanément à la démolition de l'immeuble situé 5 rue de l'Eglise, parcelle cadastrée Section U n° 809, propriété de la Ville.

Article 2 : Concessions de la Commune de Maubeuge

A titre de dédommagement pour atteinte à l'exercice paisible du droit de propriété de Madame MASMOUH pour trouble anormal de voisinage, la commune de Maubeuge accepte :

- de procéder à la démolition de la dépendance mitoyenne d'une superficie de 52 m², située sur la parcelle cadastrée Section U n° 1098, propriété de Madame MASMOUH Taarabte concomitamment à la démolition de la propriété de la Ville cadastrée Section U parcelle n° 809.

- en conséquence de prendre en charge le montant des frais de démolition de la dépendance mitoyenne d'une superficie de 52 m², située sur la parcelle cadastrée Section U n° 1098, de Madame MASMOUH Taarabte. Ces travaux de démolitions comprennent : le curage, le désamiantage, l'engazonnement.
- de poser un portail permettant le passage à pied et avec tous véhicules en lieu et place de la servitude grevant la propriété de la Ville, cette dernière étant vouée à disparaître conformément aux dispositions de l'article 5 du présent protocole.
- le dévoiement des réseaux (eau, électricité...).
- de réaliser les travaux d'étanchéité/maçonnerie sur le mur mitoyen avec la parcelle Section U n° 81, sis 7 rue de l'Eglise.

L'ensemble de ces travaux s'élève à un montant de 21 000 € TTC.

Article 3 : Concessions de Madame MASMOUH

En contrepartie des concessions de la Ville, Madame MASMOUH :

- autorise l'accès à sa propriété pour procéder à la démolition de son immeuble en péril, du fait de l'absence d'entretien de l'immeuble de la Ville, concomitamment à la démolition de ce dernier.
- autorise la démolition de son immeuble en péril, du fait de l'absence d'entretien de l'immeuble de la Ville, concomitamment à la démolition de ce dernier.
- a sollicité le permis de démolir de sa dépendance, lequel a été d'ores et déjà accordé par la Ville.
- renonce irrévocablement à toute sollicitation de tous dommages et intérêts au titre du préjudice subi sur quels que fondements que ce soient, civil ou pénal.
- s'interdit la saisine de toute juridiction civile, pénale ou administrative d'un recours dont l'objet serait identique à l'objet du présent protocole.

Article 4 : Conservation des droits de propriété et de leur exercice

La ville conserve le droit de procéder à la clôture intégrale de sa propriété cadastrée Section U parcelle n° 809, par la pose d'une clôture rigide en périphérie de cette parcelle.

Article 5 : Fin de la servitude

La démolition de l'immeuble bâti, propriété de la ville, et de la dépendance mitoyenne, propriété de Madame MASMOUH, de facto, mettra fin à la notion de fond dominant et de fond servant. Par voie de conséquence il sera constaté par acte notarié que la servitude de passage grevant la parcelle, propriété Ville, cadastrée Section U n° 809 n'a plus de raison d'être.

Article 6 : Valorisation de la parcelle

A des fins de valorisation de la propriété cadastrée Section U parcelle n° 809 la ville mettra en œuvre les travaux de curage, de désamiantage, d'engazonnement et de dévoiement des réseaux afin de la rendre indépendante et de facto pleinement constructible.

Article 7 : Confidentialité

Sous réserve que le présent protocole soit dûment exécuté et dans la limite de la publicité qu'aient pu offrir les débats publics utiles à la délibération du conseil municipal autorisant le Maire à régulariser le présent protocole, les parties s'engagent à conserver le caractère strictement confidentiel de la présente transaction.

Les parties s'interdisent d'en révéler l'existence ou la teneur ainsi que les motifs du différend les opposant, à tout tiers en ce compris le personnel étant ou employé par la Ville, à l'exception des réquisitions formulées par les administrations fiscales et sociales ainsi que par l'autorité judiciaire ou administrative.

Article 8 : Effet du protocole - Autorité de la chose jugée

Les parties reconnaissent que la présente transaction reflète fidèlement leur accord et traduit les concessions réciproques au titre du différend qui les oppose.

Comme conséquence de la présente transaction, les parties soussignées se reconnaissent quittes et libérées l'une envers l'autre, tout compte se trouvant directement réglé et apuré entre elles pour toute cause que ce soit.

Le présent protocole est conclu en application des articles 2044 et suivants du Code civil et de l'article 2052 du même Code, selon lequel :

« La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet. »

Il vaut transaction entre les parties et met fin de façon définitive, irrévocable et sans réserve à tout litige né ou à naître entre les parties du fait de leurs relation de droit ou du fait qu'elles ont pu avoir entre elles.

Sous réserve de l'exécution intégrale des dispositions du présent accord par chacune des parties, cette transaction met fin irrévocablement à tout litige entre elles, les parties s'estimant totalement remplies de leurs droits, et chacune d'elles renonçant irrévocablement à toute instance et action pouvant trouver sa cause ou son origine, directement ou indirectement, dans les relations de droit ou de fait qu'elles ont pu avoir entre elles.

Par conséquent, et sous réserve de l'exécution intégrale des dispositions du présent protocole, la transaction est insusceptible de dénonciation par l'une ou l'autre des parties.

Article 9 : Situation des lieux

Le présent protocole s'applique aux immeubles bâtis tel que présenté dans les pièces ci annexées :

- Pièce n° 1 : photo du n° 4 rue de l'Eglise ;
- Pièce n° 2 : photo du n° 6 rue de Douzies ;
- Pièce n° 3 : extrait du plan cadastral ;
- Pièce n° 4 : extrait Géoportail ;

Fait à le

En quatre originaux,

La Ville de Maubeuge,
Maire de Maubeuge
Arnaud DECAGNY

Madame Taarabte MASMOUH

Chaque partie confirme son accord sur les termes de la présente en apposant sa signature précédée de la mention manuscrite « *Bon pour transaction, pour renonciation et désistement de toutes instances et actions.* »

Pièce n° 1 : photo du n° 4 rue de l'Eglise



Date de l'image : oct. 2012 © 2023 Google

Pièce n° 2 : photo du n° 6 rue de Douzies



Date de l'image : sept. 2022 © 2023 Google France Condit

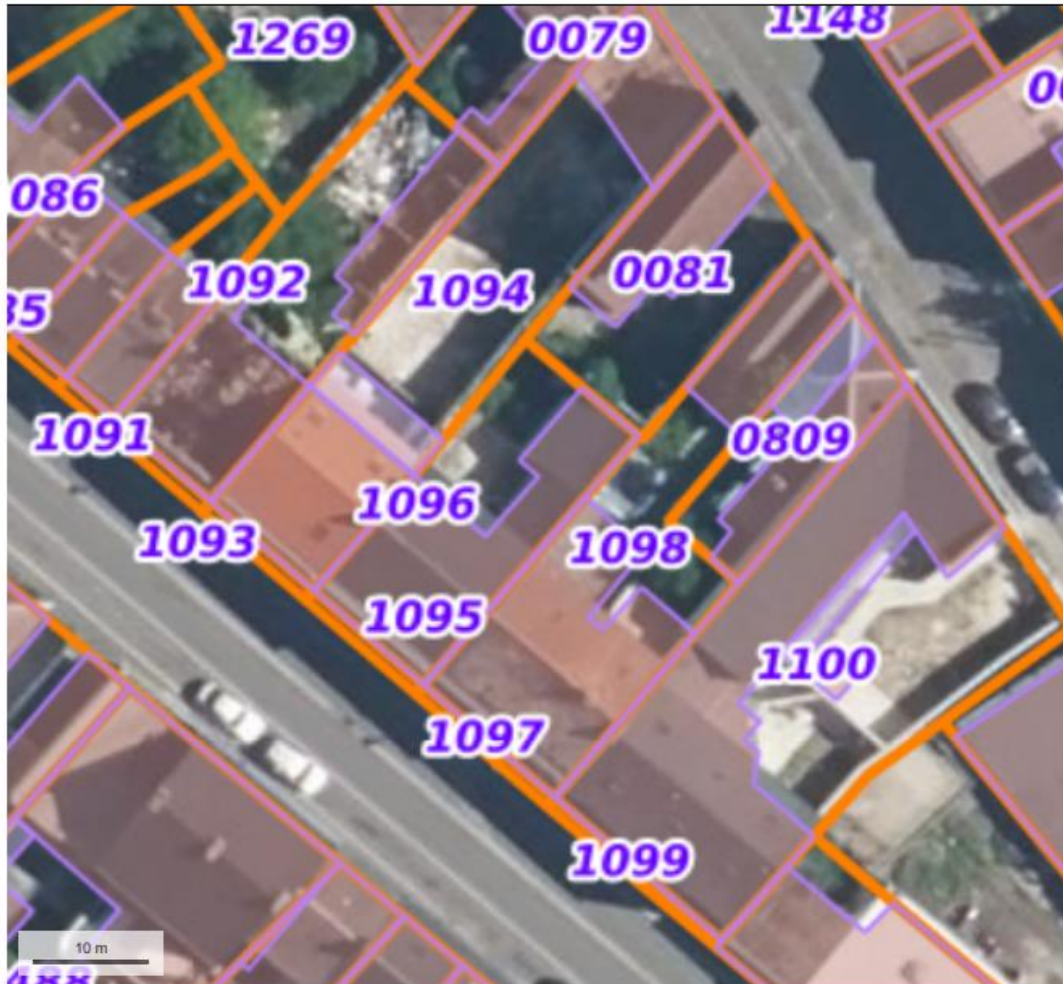
Pièce n° 3 : extrait du plan cadastral

Département : NORD	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- PLAN DE SITUATION -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Service départemental des impôts fonciers Pôle de topographie et de gestion cadastrale Rue Raoul Follereau 59322 59322 VALENCIENNES CEDEX tél. 03 27 14 66 80 -fax sdf.nord.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr
Commune : MAUBEUGE		
Section : U Feuille : 000 U 01		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000		
Date d'édition : 20/02/2023 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC50 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		



Pièce n° 4 : extrait Géoportail

géoportail



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

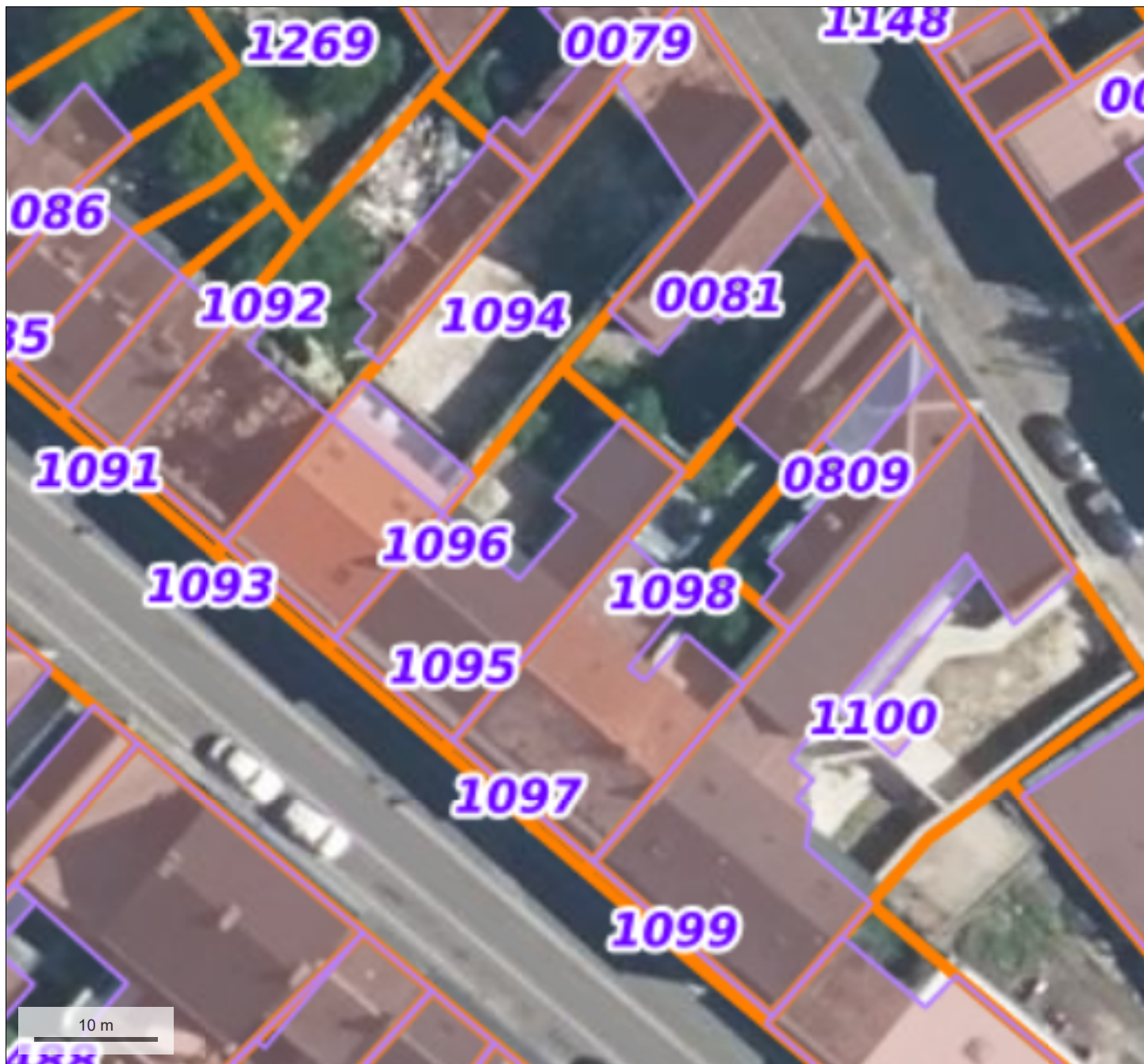
Longitude : 3° 56' 55" E
Latitude : 50° 16' 08" N

Envoyé en préfecture le 30/03/2023

Reçu en préfecture le 30/03/2023

Publié le

ID : 059-215903923-20230314-D8_2023-DE



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 3° 56' 55" E
Latitude : 50° 16' 08" N

