

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 09 JUN 2023 : DELIBERATION N° 81

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 : 31 mai 2023

L'an deux mille vingt-trois, le neuf juin à 16h00

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 LOCOCCIOLO - Michèle GRAS - Djilali HADDA - Patricia ROGER - Marc DANNEELS - Myriam BERTAUX - Boufeldja BOUNOUA - Marie-Charles LALY - Robert PILATO - Christelle DOS SANTOS - Malika TAJDIRT - André PIEGAY - Caroline LEROY - Larrabi RAISS - Azzedine ZEKHNINI - 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 a donné pouvoir à Emmanuel LOCOCCIOLO

Marc DANNEELS a donné pouvoir à Patricia ROGER

Robert PILATO a donné pouvoir à Marie-Charles LALY

Marie-Pierre ROPITAL a donné pouvoir à Sophie VILLETTE

Inèle GARAH a donné pouvoir à Rémy PAUVROS

EXCUSÉ(E)S:

Angelina MICHAUX

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Nicolas LEBLANC

OBJET : Vente à Monsieur et Madame YAHYAOUÏ d'une emprise foncière non bâtie d'une surface d'environ 7m² sise route de Feignies

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.1311-3 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, 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 les délibérations :

- n° 79 en date du 09 juin 2023 actant de la désaffectation de l'emprise foncière non bâtie d'une surface d'environ 7m² dépendant du domaine public située route de Feignies,

- n° 80 en date du 09 juin 2023 actant du déclassement et de l'intégration dans le domaine privé communal de cette emprise foncière d'une surface d'environ 7m² située route de Feignies,

Vu l'avis du Service des Domaines en date du 14 avril 2023,

Vu l'examen du projet de délibération en Commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine » en date du 15 mai 2023,

Considérant que Monsieur et Madame Mohamed YAHAOUI ont sollicité la commune afin de pouvoir acquérir l'emprise foncière communale non bâtie située route de Feignies d'une surface d'environ 7 m² à l'avant de leur habitation.

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 5,00 €/m² soit un prix d'acquisition de 35,00 € net vendeur auquel s'ajouteront les frais de division et ceux inhérents à la vente,

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 Monsieur et Madame Mohamed YAHYAOUUI s'engagent 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 Ville 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 Monsieur et Madame Mohamed YAHYAOUÏ ou toute personne s'y substituant de l'emprise foncière d'environ non bâtie pour une surface d'environ 7 m² au prix 35,00 € (trente-cinq euros) net vendeur auquel s'ajouteront les frais de géomètre et ceux inhérents à la vente,
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégué à signer tous actes, documents et avenants afférents à cette vente ;
- 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 :

28 JUN 2023

Notifié le :

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 059-215903923-20230609-D81_2023-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/04/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy

BP 70689

59033 LILLE cedex

Le Directeur régional des Finances publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : DUBUS Jérôme

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

Téléphone : 03 27 14 65 58

Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

Réf DS:12066215

Réf OSE : 2023-59392-26323

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Route de Feignies – 59600 MAUBEUGE

Valeur :

5,00 € le m², assortis d'une marge d'appréciation de 10 %.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

2 - DATES

de consultation :	04/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Absence de prix négocié.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Situation à Maubeuge, commune d'un peu moins de 30 000 habitants, situé à environ 75 kilomètres de Lille et à environ 7 kilomètres de la frontière avec la Belgique.

4.2. Situation particulière – environnement – accessibilité – voirie et réseau

Situation à proximité des réseaux.

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Maubeuge	Non cadastrée	Route de Feignies	6 m ²	Terrain nu
TOTAL			6 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain situé route de Feignies sur la commune de Maubeuge.

Il correspond à une portion de parcelle non cadastrée d'environ 6 m² située entre la voirie et les parcelles cadastrées section R n°911 et 917.

La parcelle cadastrée section R n°917 a fait l'objet d'un acte notarié. La commune ayant cédé à Monsieur et Madame YAHYAOUI cette parcelle en 2018 au prix de 1 000,00 €.

Ces propriétaires souhaitent aujourd'hui y poser une clôture allant jusqu'à la limite de leur propriété et acquérir cette portion de 6 m² de terrain.

4.5. Surface du bâti

Absence de bâti sur cette parcelle.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Maubeuge

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Terrain classé en zone UB sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Maubeuge Val de Sambre (source consultant).

6.2. Date de référence et règles applicables

Néant

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Au vu de la nature du bien, la méthode par comparaison a été retenue.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Termes de comparaison

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
5924P03 2022P07249	392//J/323//	MAUBEUGE	30/06/2022	6120	168 300	27,5
5924P01 2021P02620	392//R/923//	MAUBEUGE	12/05/2021	16	500	31,25
5924P03 2023P01264	392//AI/534//	MAUBEUGE	02/09/2022	899	40 000	44,49
5924P03 2022P11412	392//AD/905//	MAUBEUGE	12/09/2022	346	10 000	28,9
5924P01 2021P03194	392//S/496//	MAUBEUGE	15/06/2021	353	10 000	28,33

Une analyse sur la période 2021-2023 des actes de cession relatifs à du terrain à bâtir situé à proximité du terrain à évaluer, a permis d'aboutir au prix moyen de 32,00 € le m².

Toutefois, s'agissant d'un terrain de très faible superficie, celui-ci bien que situé en zone constructible devra être évalué comme un terrain non constructible.

La valeur de l'avis 2019-392V1518 pourra donc être reconduite. Soit une valeur de 5,00 € le m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La valeur de 5,00 € le m² sera retenue pour ce terrain de 6 m².

Soit une valeur totale de 30,00 €.

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

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 5,00 € le m².

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 4,50 € le m².

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.


12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



L'évaluateur du Domaine

Jérôme DUBUS

Département du Nord

Commune de MAUBEUGE

Boulevard de l'Épinette

Section R



Parcelle acquise par M. et Mme Mohamed YAHYAOU-EL ARBAJI :

Ancien DP Nouveau N° S = 7 m²

PLAN DE DELIMITATION

Nota : Les limites de propriété reprises sur ce plan n'ont pas encore été reconnues contradictoirement par les propriétaires riverains. Par conséquent, la responsabilité du Géomètre-Expert ne pourra être engagée sur ces limites.

Agence d'avesnes

1, rue Chémeneault
 59440 AVESNES-SUR-HELPE
 Tél: 03 27 61 55 00
 Fax: 03 27 61 39 15

E-mail :
 leveque.rh@avesnes-sur-helpe.fr

Agence de Maubeuge

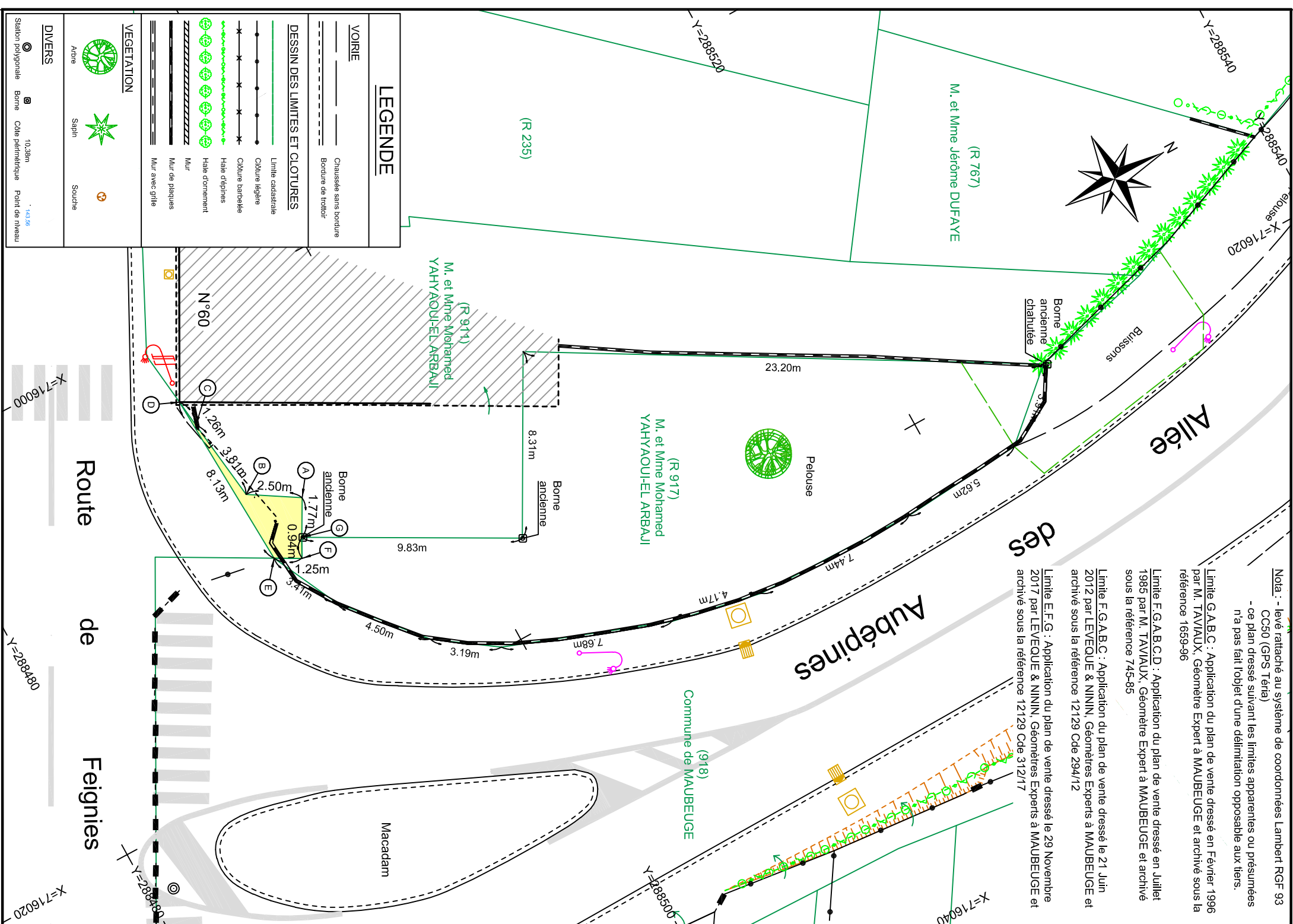
20/22, place des Arts
 59600 MAUBEUGE
 Tél: 03 27 58 81 37
 Fax: 03 27 58 81 38

E-mail :
 leveque.rh@maubeuge.fr

Echelle: 1/200

Réf: 12129 Cde 040/23

Indice	Date	Objet	Cabinet	Dessinateur
G				
F				
E				
D				
C		Nouveaux Numéros		
B		Bornage	L&N	A.L.
A	22/03/23	Plan Projet	L&N	A.L.



Nota : - levé rattaché au système de coordonnées Lambert RGF 93
 CC50 (GPS Tériu)
 - ce plan dressé suivant les limites apparentes ou présumées
 n'a pas fait l'objet d'une délimitation opposable aux tiers.

Limite G.A.B.C. : Application du plan de vente dressé en Février 1996 par M. TAVIAUX, Géomètre Expert à MAUBEUGE et archivé sous la référence 1659-96

Limite F.G.A.B.C.D. : Application du plan de vente dressé en Juillet 1985 par M. TAVIAUX, Géomètre Expert à MAUBEUGE et archivé sous la référence 745-85

Limite E.F.G. : Application du plan de vente dressé le 29 Novembre 2017 par LEVEQUE & NININ, Géomètres Experts à MAUBEUGE et archivé sous la référence 12129 Cde 312/17

Limite F.G.A.B.C. : Application du plan de vente dressé le 21 Juin 2012 par LEVEQUE & NININ, Géomètres Experts à MAUBEUGE et archivé sous la référence 12129 Cde 294/12