

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 11 OCTOBRE 2023 : DELIBERATION N° 123

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 : 4 octobre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le onze octobre 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 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 KEPPEP - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Nicolas LEBLANC pouvoir à Dominique DELCROIX - Naguib REFFAS pouvoir à Jeannine PAQUE - Brigitte RASSCHAERT pouvoir à Djilali HADDA - Samia SERHANI pouvoir à Bernadette MORIAME - Marc DANNEELS pouvoir à Patricia ROGER - Robert PILATO pouvoir à Marie-Charles LALY - Larrabi RAISS pouvoir à Azzedine ZEKHNINI - Rémy PAUVROS pouvoir à Michel WALLET - Inèle GARAH pouvoir à Sophie VILLETTE

EXCUSÉ(E)S :

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Azzedine ZEKHNINI

OBJET : Vente au profit de la SCI IPTE d'une emprise foncière non bâtie cadastrée BA n°136 d'une surface totale de 35 m² sise Impasse La Satinette

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 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.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 la délibération n°121 du 11 octobre 2023 actant de la désaffectation d'une emprise foncière non bâtie cadastrée BA n°136 d'une surface totale de 35m² sise Impasse La Satinette,

Vu la délibération n° 122 en date du 11 octobre 2023 actant du déclassement et de l'intégration dans le domaine privé communal d'une emprise foncière non bâtie cadastrée BA n°136 d'une surface totale de 35m² sise Impasse La Satinette,

Vu l'avis du Service des Domaines en date du 23 mai 2023,

Vu l'examen du projet de délibération en Commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et rénovation Urbaine », en date du 27 septembre 2023,

Considérant que la SCI IPTE, représentée par Madame Ilse KOOY, est propriétaire d'une habitation située 16 Impasse La Satinette,

Qu'elle a sollicité la commune afin de pouvoir acquérir la parcelle BA n°136 d'une surface totale de 35 m² mitoyenne de celle-ci,

Considérant que la parcelle 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 600,00 €,

Considérant que par courrier en date du 18 août 2023, la SCI IPTE a accepté l'offre d'achat correspondant à l'estimation établie par les services fiscaux,

Considérant que la SCI IPTE souhaite par cette acquisition redresser la limite de sa propriété,

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 SCI IPTE 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 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 la SCI IPTE représentée par Madame KOOY ou toute personne s'y substituant de l'emprise foncière non bâtie cadastrée BA n°136 d'une surface totale de 35m² sise Impasse La Satinette au prix 600,00 € HT (six cents euros) net vendeur auquel s'ajouteront la TVA et les frais d'acte notarié,
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette vente,
- Inscrit la recette au budget municipal,
- Dit que le délai de 18 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,

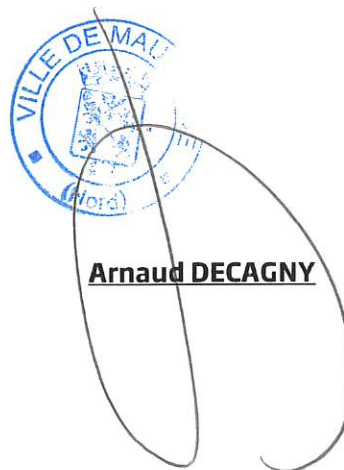
Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Secrétaire de séance



Azzedine ZEKHNINI

Le Maire de Maubeuge



Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :

Département :
NORD

Commune :
MAUBEUGE

Section : BA
Feuille : 000 BA 01

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

Date d'édition : 24/08/2023
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 19/10/2023

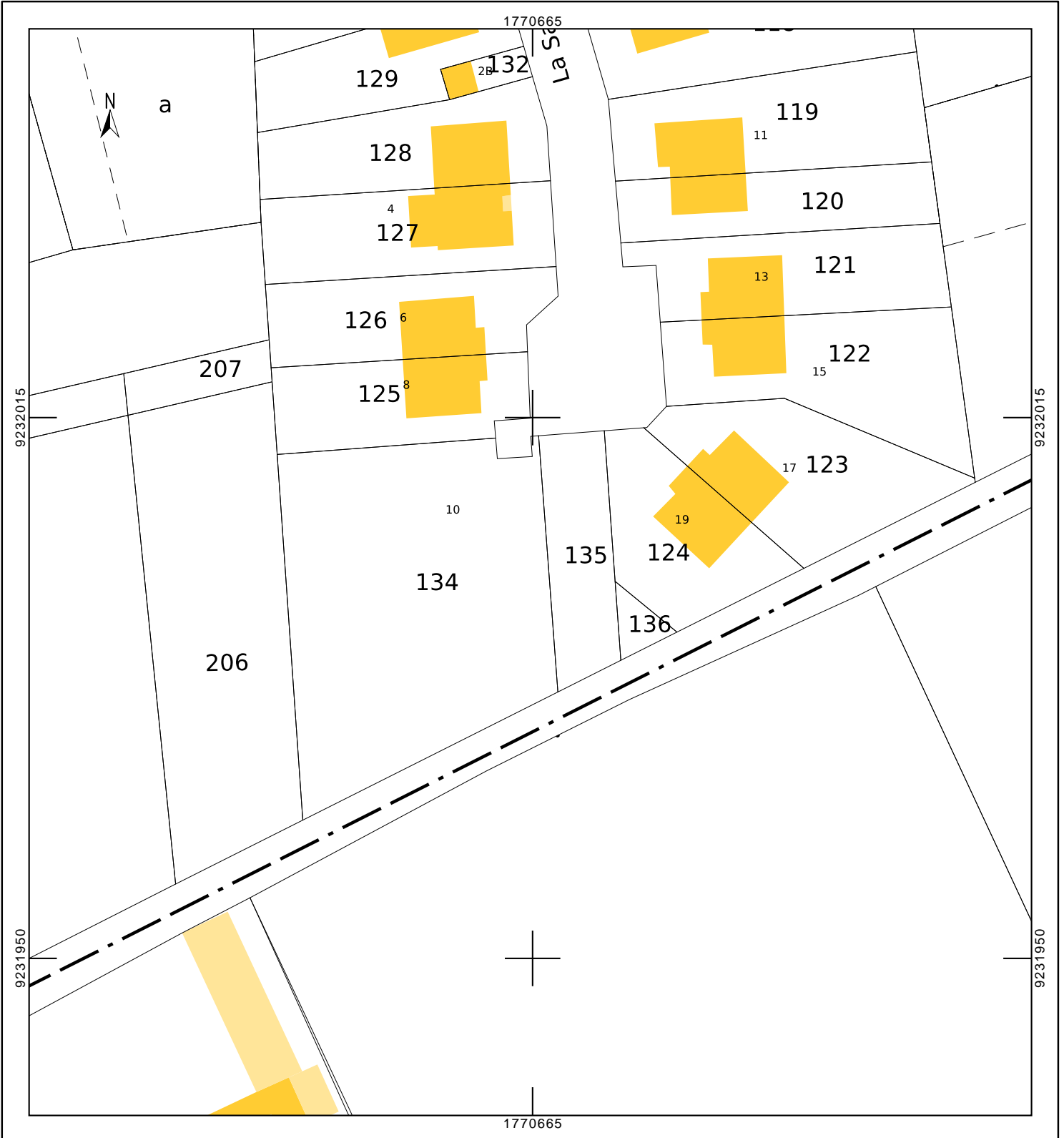
Reçu en préfecture le 19/10/2023
Publié le 19/10/2023
Service départemental des impôts

ID : 059-215903923-20231011-D123_2023-DE

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 19/10/2023

Reçu en préfecture le 19/10/2023

Publié le

ID : 059-215903923-20231011-D123_2023-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 23/05/2023

**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:12371424

Réf OSE : 2023-59392-32809

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Impasse de la Satinette – route d'Assevent – 59600 MAUBEUGE

Valeur :

600,00 €, assortis d'une marge d'appréciation de 10 %.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

2 - DATES

de consultation :	28/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/04/2023

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, située à environ 75 kilomètres au sud-est de Lille et à environ 7 kilomètres de la frontière avec la Belgique.

4.2. Situation particulière – environnement – accessibilité – voirie

Parcelles situées en zone urbaine. Réseaux à proximité.

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Maubeuge	BA 136	Impasse de la Satinette	35 m ²	Non bâti
TOTAL			35 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain nu situé impasse de la Satinette, route d'Assevent, sur la commune de Maubeuge.

Ce terrain de forme triangulaire correspond à la parcelle cadastrée section BA n°136 d'une contenance de 35 m².

Il jouxte la parcelle BA 124 dont le propriétaire souhaite en faire l'acquisition.

Il possède un accès direct au chemin rural de la Croix.

4.5. Surface du bâti

Ce terrain ne présente pas de surface bâtie.

5 – SITUATION JURIDIQUE**5.1. Propriété de l'immeuble**

Commune de Maubeuge

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME**6.1. Règles actuelles**

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

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 2022P10716	392//N/166//	MAUBEUGE	31/08/2022	67	670	10,00
5924P01 2022P01148	392//C/563//	MAUBEUGE	23/02/2022	202	1 100	5,45
5924P01 2022P01812	392//P/305//	MAUBEUGE	07/03/2022	88	440	5,00
5924P01 2021P05523	514//AH/322//	ROUSIES	14/10/2021	186	1 000	5,38
5924P01 2021P06655	514//AL/591//	ROUSIES	10/12/2021	125	1 000	8,00

Une analyse sur la période 2021-2023 dans un rayon de 3 000 mètres autour de la rue des Sars à Maubeuge (voir tableau ci-dessus) des actes de cession relatifs à des terrains situés en zone urbaine mais qui en raison de leur faible superficie, leur enclavement et/ou leur configuration seront considérés comme non constructibles, a permis d'aboutir au prix moyen de 7,00 € le m².

Les parcelles BA134 et BA135 (terrain à bâtir de 1 376 m² située au 10 impasse de la Satinette) ont fait l'objet d'un acte notarié le 13/07/2022 au prix de 48 000,00 €. Soit 34,88 € le m².

Dans le cas d'une vente au propriétaire de la parcelle BA124, cette parcelle BA136 agrandit son terrain qui est situé en zone constructible. Cette acquisition ne lui permettra pas d'y construire une nouvelle propriété, mais d'agrandir le bâti qui y est présent ou d'y construire un garage ou une dépendance. La constructibilité y est possible mais reste donc limitée.

Il conviendra donc d'effectuer un abattement de 50 % sur la valeur de 34,88 € le m².

Soit une valeur totale de 35 m² * 34,88 € le m² * 50 % = 610,40 €, arrondie à 600,00 €.

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

La valeur de 600,00 € sera retenue pour l'ensemble de ce terrain de 35 m².

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 600,00 €.

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 540,00 €.

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