

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

**SEANCE DU 11 OCTOBRE 2023 : DELIBERATION N° 127**

*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 LOCOCCILO - 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 : Retrait de la délibération n°129 du 20 septembre 2022 relative à la vente au profit de Monsieur Otmane EL FOUNTI des parcelles cadastrées AY n°509 et 510 sises 71-73 rue des Crosseurs - Renonciation de l'acquéreur**

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 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.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 relatif au retrait ou à l'abrogation d'une décision individuelle créatrice de droit,

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°129 du 20 septembre 2022 relative à la vente au profit de Monsieur Otmane EL FOUNTI des parcelles AY n°509 et 510 sises 71-73 rue des Crosseurs,

Vu la renonciation de Monsieur Otmane EL FOUNTI d'acquérir lesdites parcelles,

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

Considérant que Monsieur Otmane EL FOUNTI a sollicité en juin 2022 la Commune de Maubeuge afin de pouvoir acquérir les parcelles non bâties AY n°509 et 510 sises 71-73 rue des Crosseurs pour y construire une habitation,

Considérant qu'à ce titre, le conseil municipal a délibéré le 20 septembre 2022 et consenti la cession des parcelles AY n°509 et 510 au profit de Monsieur Otmane el FOUNTI,

Considérant que Monsieur EL FOUNTI, par mail en date du 27 août 2023, a fait savoir à la commune qu'il renonçait à son projet immobilier et par conséquent à l'acquisition des parcelles AY n°509 et 510, sises rue des Crosseurs,

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,

Considérant qu'il était accordé un délai de dix-huit mois à l'acquéreur pour concrétiser la vente, délai renouvelable une fois,

Que ce délai courait à compter de la notification de la présente délibération, ayant acquis son caractère exécutoire, à son bénéficiaire,

Considérant que ce délai court depuis le 31 octobre 2022, date à laquelle la décision a été notifiée à Monsieur EL FOUNTI,

Et que par conséquent le délai donné à Monsieur EL FOUNTI pour concrétiser la vente est fixé au plus tard au 31 octobre 2025,

Considérant que la commune souhaite proposer de nouveau les parcelles AY n°509 et 510 à la vente,

Et qu'il convient que la Commune de Maubeuge dispose à nouveau librement de son droit de propriété sur lesdites parcelles,

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

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,**

**A l'unanimité,**

- Prend acte de la renonciation de Monsieur Otmane EL FOUNTI à l'acquisition des parcelles AY n°509 et 510, sises 71-73 rue des crosseurs – 59600 MAUBEUGE,

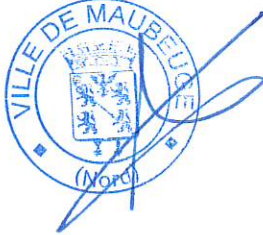
- Retire la délibération n°129 du 20 septembre 2022 relative à la vente au profit de Monsieur Otmane EL FOUNTI ou toute personne s'y substituant, des parcelles AY n°509 et 510 pour une surface de 637 m<sup>2</sup> au prix 22 000,00 € net vendeur auquel s'ajoutaient les frais inhérents à la vente,
- Dit que les parcelles AY n°509 et 510 sont à nouveau libres à la vente,

**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 :

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

**SEANCE DU 20 SEPTEMBRE 2022 : DELIBERATION N° 129**

*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 : 13 SEPTEMBRE 2022**

**L'an deux mille VINGT DEUX, le VINGT SEPTEMBRE 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 LOCCIOLO - 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 - Angéline MICHAUX

**EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :**

Samia SERHANI pouvoir à Caroline LEROY  
Robert PILATO pouvoir à Nicolas LEBLANC  
Christelle DOS SANTOS pouvoir à Jeannine PAQUE  
Jean-Pierre COULON pouvoir à Arnaud DECAGNY  
Guy DAUMERIES pouvoir à Michel WALLET  
Inèle GARAH pouvoir à Sophie VILLETTE

**EXCUSÉ(E)S:**

**ABSENT(E)S:**

Nino CHIES

**SECRETAIRE DE SÉANCE :** Nicolas LEBLANC

**OBJET: Vente au profit de Monsieur Otmane EL FOUNTI des parcelles cadastrées AY n°509 et 510 sises 71-73 rue des crosseurs**

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 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.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.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 était 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° 127 du 20 septembre 2022 actant de la désaffectation des parcelles AY n°509 et 510 sises 71-73 rue des Crosseurs,

Vu la délibération n° 128 du 20 septembre 2022 actant du déclassement et de l'intégration dans le domaine privé communal d'une emprise non bâtie du domaine public cadastrée AY n°509 et 510 sise 71-73 rue des Crosseurs

Vu l'avis du Service des Domaines en date du 13 janvier 2021,

Vu l'examen du projet de délibération en « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine » en date du 20 septembre 2022,

Considérant que Monsieur Otmane EL FOUNTI a sollicité la Commune de Maubeuge afin de pouvoir acquérir les parcelles non bâties AY n°509 et 510 sises 71-73 rue des Crosseurs pour y construire une habitation,

Considérant que les parcelles précitées, concernées par la cession objet de la présente délibération, ont 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 22 000 €,

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 EL FOUNTI 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 Monsieur Otmane EL FOUNTI ou toute personne s'y substituant, des parcelles AY n°509 et 510 pour une surface de 637 m<sup>2</sup> au prix 22 000,00 € net vendeur auquel s'ajouteront les frais inhérents à la vente,
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégué à signer tout acte et document afférent à cette délibération,
- Autorise Monsieur Otmane EL FOUNTI ou toute personne s'y substituant à déposer les demandes d'autorisation inhérentes à son projet de construction,

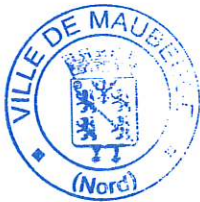
- Inscrit la recette au budget municipal,
- Dit que le délai de dix-huit mois, courant à compter de la notification de la présente délibération à son bénéficiaire devenue exécutoire, et renouvelable une fois, est un délai raisonnable accordé à l'acquéreur pour conclure la vente, et qu'à défaut du respect 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,**



**Nicolas LEBLANC**

**Le Maire de Maubeuge,**



**Arnaud DECAGNY**

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le : 12 OCT. 2022

Notifié le :





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 19/10/2023

Reçu en préfecture le 19/10/2023

Publié le:

ID : 059-215903923-20231011-D127\_2023-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 CARTEGNIÉ  
Téléphone : 03 27 14 65 58  
Mél : laurence.cartegnie@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. DS : /  
Réf. LIDO : 2021-392V0088

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville-  
Place du Docteur Pierre Forest  
BP 80269  
59607 MAUBEUGE CEDEX

Valenciennes, le 13 janvier 2021

### AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

**DÉSIGNATION DU BIEN :** parcelles

**ADRESSE DU BIEN :** 71 - 73 rue des Crosseurs à Maubeuge

**VALEUR VÉNALE :** 22 000€

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 CATHELAIN Nathalie- MUSSCHE Karine

- 2. Date de consultation** : 23/12/2020  
**Date de réception** : 12/01/2021  
**Date de visite** : - terrains connus-  
**Date de constitution du dossier « en état »** : 12/01/2021

**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 éventuelle à un particulier.

**4. DESCRIPTION DU BIEN**

Références cadastrales : section AY n°509-510 pour une contenance cadastrale totale de 637m<sup>2</sup>

Description du bien : parcelles en nature de terrains nus, présentant chacune une belle façade en front à rue.

Ces parcelles, situées en zone constructible, avec accès à la voirie et aux réseaux, peuvent être qualifiées de TAB .

Toutefois, ces terrains présentent à l'arrière des parcelles en nature de friche boisée, non entretenue, qui dénaturent un peu l'environnement en l'état.

Une visite avait été effectuée sur place le 15/02/2016.

Absence de modifications dans la consistance du bien depuis cette date.

**5. SITUATION JURIDIQUE**

- nom du propriétaire : Commune de Maubeuge.
- situation d'occupation : ensemble considéré « libre ».

## 6. URBANISME ET RÉSEAUX

Classement au plan local d'urbanisme intercommunal en zone UB, zone urbaine mixte périphérique

## 7. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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

Selon les données fournies par vos soins, la valeur vénale de cet ensemble est estimée à environ 22 000 €.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de cette valeur.

## 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

