

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 13 DECEMBRE 2023 : DELIBERATION N° 164

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 : 5 décembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le treize décembre 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 KEPPER - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Samia SERHANI pouvoir à Emmanuel LOCOCCIOLO - Boufeldja BOUNOUA pouvoir à Dominique DELCROIX - Christelle DOS SANTOS pouvoir à Jeannine PAQUE - André PIEGAY pouvoir à Naguib REFFAS - Caroline LEROY pouvoir à Bernadette MORIAME - Inèle GARAH pouvoir à Sophie VILLETTE

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Naguib REFFAS

OBJET : Validation du protocole d'accord transactionnel entre la ville et M. Olivier MARTELLE, représentant la SARL MARTELLE, à la suite de la décision de la commission d'indemnisation amiable

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,
- L.2122-22 16° relatif à la délégation de pouvoir au maire pour le règlement amiable des conflits,
- L.2541-12 14° relatif à la délibération des transactions par le conseil municipal.

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 l'arrêt du Conseil d'Etat en date du 19 juin 2013, n° 343152, Mme B, qui précise que les commerçants impactés par des travaux publics sont considérés comme riverains des travaux, et à ce titre, bénéficient du régime de responsabilité sans faute,

Vu l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Paris en date du 23 juin 2011, n° 09PA06378, RATP, qui précise que pour appliquer le régime de responsabilité sans faute du fait de travaux publics, il doit être établi un « *dommage anormal et spécial à l'origine d'une rupture d'égalité devant les charges publiques, présentant un lien de causalité avec les travaux* »,

Vu les différentes jurisprudences administratives venant définir le caractère spécial du dommage, et notamment :

- Conseil d'Etat, 26 mai 1965, n° 61896, Min TP c/ Epoux Tebaldini,
- Conseil d'Etat, 24 mars 1978, n° 93824, Institution interdépartementale des barrages-réservoirs du Bassin de la Seine c/ Advenier,
- Conseil d'Etat, 13 novembre 1987, Société d'économie mixte métropolitain de l'agglomération lyonnaise,
- Conseil d'Etat 10 novembre 1989, Wecker c/ Commune de Moulin les Metz,
- Conseil d'Etat, 18 novembre 1998, Société les maisons de Sophie,
- Cour Administrative d'Appel de Nantes, 2 mars 1995, n° 93NT00801, Bouring.

Vu la réponse du secrétaire d'Etat chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation sur les manques de la réglementation en vigueur, concernant le préjudice commercial causé par

27 DEC. 2023 S²LO

les travaux sur voirie, publié au JO de l'Assemblée Nationale du 1^{er} février 2011, relative à la possibilité offerte aux maîtres d'ouvrage (communes, intercommunalités...) de mettre en place une indemnisation amiable des commerçants justifiant d'un préjudice économique en raison des travaux publics,

Vu la réponse ministérielle à la question écrite n°04464 de la séance publique du Sénat du 10 avril 2013, publiée au Journal Officiel du Sénat le 11 avril 2023 portant sur les protocoles transactionnels et la clause de confidentialité,

Vu, dans le même sens, la réponse ministérielle à la question écrite n°19577, publiée au Journal officiel de l'Assemblée nationale le 3 décembre 2013,

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

Vu la délibération n° 37 du conseil municipal en date du 20 juillet 2020 relative aux délégations, à Monsieur le Maire, de certaines attributions du conseil municipal en vertu des termes de l'article L.2122-22 et L.2122-23 du CGCT,

Vu la délibération n° 9 du conseil municipal en date du 14 mars 2023 portant création et constitution de la commission d'indemnisation à l'amiable permanente de la ville de Maubeuge pour les préjudices économiques et commerciaux subis par les professionnels riverains du fait des travaux d'aménagement,

Vu le règlement intérieur de la commission d'indemnisation à l'amiable des préjudices économiques liés aux travaux d'embellissement du centre-ville de Maubeuge, validé par la délibération n° 9 du Conseil du 14 mars 2023 et l'amendement n° 5 du même conseil, règlement modifié par l'avenant n° 1 pris en date du 17 avril 2023 ainsi que par l'avenant n° 2 pris en date du 27 septembre 2023,

Vu le projet de protocole d'accord transactionnel ci annexé,

Vu l'examen du projet de délibération en commission « Finances, Travaux, Ressources humaines, Tranquillité Publique, Commerce » en date du 04 décembre 2023,

Considérant qu'à la suite de la délibération n° 9 susvisée, la première commission d'indemnisation amiable s'est réunie le 19 juin 2023,

Considérant que dans le but de simplifier, préciser et compléter certaines règles de fonctionnement, le règlement susvisé a fait l'objet d'un avenant n°1 signé le 17 avril 2023. Ce, en vertu de l'autorisation donnée par la délibération n° 9 susvisée et des dispositions de l'article 14 dudit règlement,

Que lors de la réunion d'installation de la Commission d'indemnisation amiable le lundi 19 juin 2023, les membres ont sollicité des modifications, des ajouts afin de préciser certaines dispositions du règlement pour en faciliter l'application,

Que de surcroît, à la suite du décès de Monsieur Jean Pierre Coulon, il y a eu lieu de préciser le nom de son successeur,

Qu'en outre, au regard du nombre de dossiers déposés et du montant estimatif des premières indemnisations, il a été décidé d'augmenter le plafond de l'indemnisation à 10 000 €,

Conséquemment le règlement a fait l'objet d'un avenant n°2 en date du 27 septembre 2023 intégrant ces modifications et ajouts,

Que pour une question de pratique, les dispositions des deux avenants ont été intégrées au règlement pour ne disposer que d'un seul document,

Considérant que la commission ad hoc s'est réunie le 6 novembre 2023,

Considérant la demande déposée par M. Olivier MARTELLE, commerçant, gérant de la SARL MARTELLE ayant pour enseigne commerciale SPAR,

Considérant qu'après analyse de ladite demande, la commission a rendu un avis motivé proposant de lui accorder une indemnisation d'un montant de 10 000€, calculée en respect de la formule de calcul établie à l'article 13 du règlement,

Considérant que ce montant est supérieur à 1000 €,

Que par voie de conséquence, en application des dispositions du 16° de l'article L 2122-2, du L.2541-12 14° susvisés et des dispositions du règlement, il appartient à l'assemblée délibérante de valider ce montant et d'autoriser Monsieur le Maire à signer le protocole transactionnel ci-annexé,

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

En l'espèce, la ville de Maubeuge, au titre de sa concession, reconnaît le lien de causalité entre les travaux qu'elle a entrepris sur son territoire et le préjudice économique subi par la société SARL MARTELLE et eu égard à la proposition préalable de la commission d'indemnisation amiable, accepte d'indemniser ce préjudice à hauteur de 10 000€,

Que par conséquent, en contrepartie des concessions de la ville, M. Olivier MARTELLE 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

- Acte que la commission d'indemnisation, réunie le 6 novembre 2023, a constaté le préjudice subi par la SARL MARTELLE, représentée par M. Olivier MARTELLE, propose une indemnité en réparation d'un montant de 10 000€ calculée selon la formule établie à l'article 13 dudit règlement,
- Valide le montant de cette indemnité soit de 10 000€,
- Approuve le protocole d'accord transactionnel tel qu'annexé à la présente délibération,
- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à le signer.

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



A blue circular stamp of the Ville de Maubeuge (Nord) is visible behind the signature.

Naguib REFFAS

Le Maire de Maubeuge

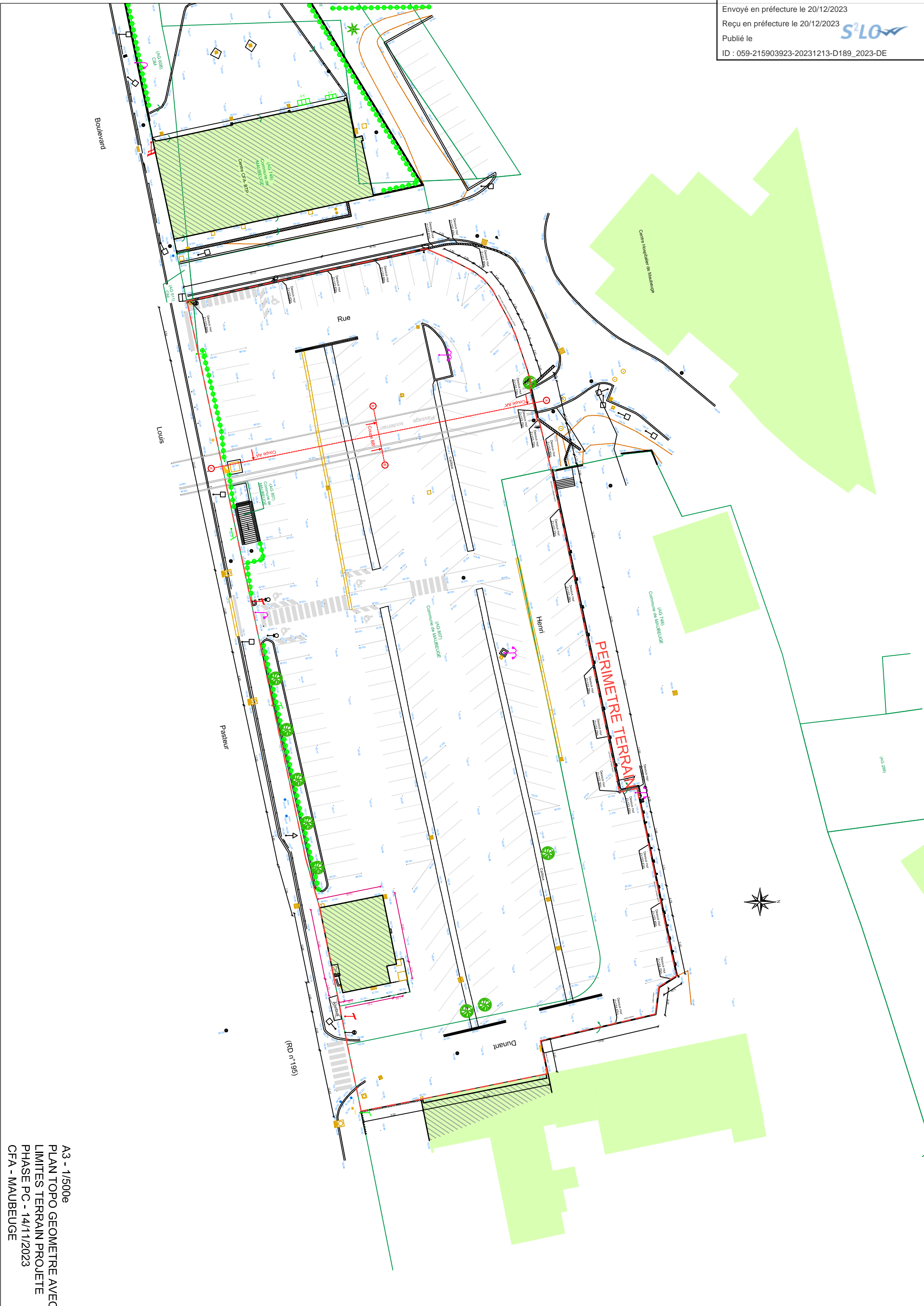


Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :



Département du Nord

Commune de MAUBEUGE

Boulevard Louis PASTEUR

Section AG



Parcelles acquises par la Commune de MAUBEUGE :

①	Ancien AG N°608p Nouveau N°833	S= 165m ²	} S totale=4885m ²
②	Ancien AG N°611p Nouveau N°834	S= 3m ²	
③	Ancien AG N°611p Nouveau N°836	S= 4m ²	
④	Ancien AG N°807p Nouveau N°837	S= 1133m ²	
⑤	Ancien AG N°807p Nouveau N°839	S= 3580m ²	

Parcelle concernée par la division en volumes :

	Ancien AG N°807p Nouveau N°838	S= 280m ²
--	--------------------------------	----------------------

PLAN PARCELLAIRE



Agence d'Avesnes 1, rue Chémorault 59440 AVESNES-SUR-HELPE Tél: 03 27 61 55 00 Fax: 03 27 61 39 15 L-mail : leveque.ninin.avesnes@orange.fr	LEVEQUE & NININ Géomètres-Experts Associés	Agence de Maubeuge 20/22, place des Arts 59600 MAUBEUGE Tél: 03 27 58 81 37 Fax: 03 27 58 81 38 L-mail : leveque.ninin.maubeuge@orange.fr	Indice	Date	Objet	Cabinet	Dessinateur
			G				
			F				
			E				
			D				
			C				
			B	22/05/14	Nouveaux numéros	L&N	F.G.
			A	10/01/14	Plan Parcellaire	L&N	F.G.

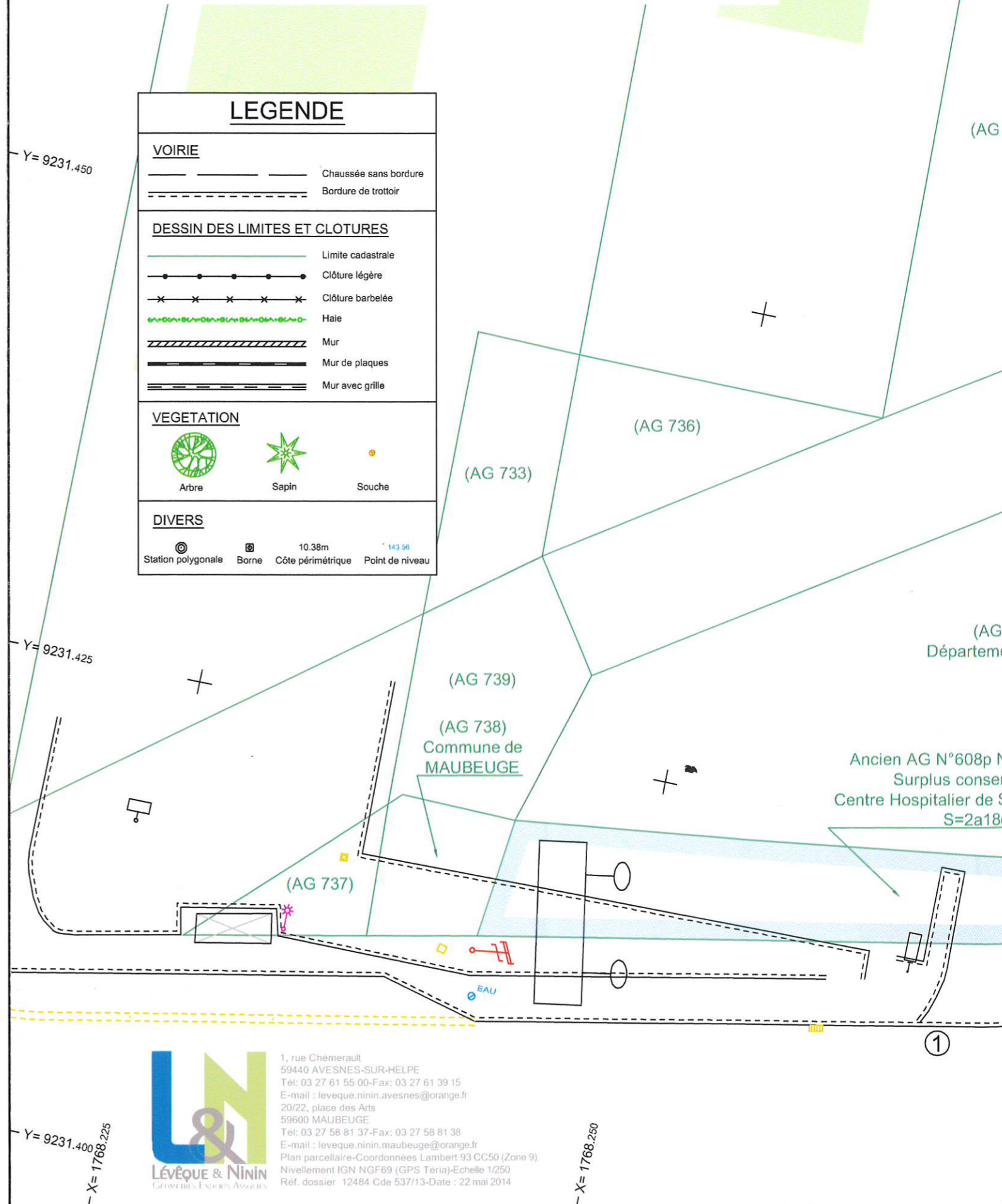
Echelle: 1/250

Réf: 12484 Cde 537/13

Limite A à W : Application du plan de cession dressé le 12 décembre 1984
 Cabinet BERNIER Géomètre-Expert à MAUBEUGE et archivé sous la référence 84.54.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
 Reçu en préfecture le 20/12/2023
 Publié le 20/12/2023
 ID : 059-215903923-20231213-D189_2023-DE

Nota : -Levé rattaché au système de Coordonnées Lambert 93 CC50 (GPS Téria)
 -Voir la note sur les servitudes



1, rue Chémorault
 59440 AVESNES-SUR-HELPE
 Tél: 03 27 61 55 00-Fax: 03 27 61 39 15
 E-mail : leveque.ninin.avesnes@orange.fr
 20/22, place des Arts
 59600 MAUBEUGE
 Tél: 03 27 58 81 37-Fax: 03 27 58 81 38
 E-mail : leveque.ninin.maubeuge@orange.fr
 Plan parcellaire-Coordonnées Lambert 93 CC50 (Zone 9)
 Nivellement IGN NGF69 (GPS Téria)-Echelle 1/250
 Réf. dossier 12484 Cde 537/13-Date : 22 mai 2014



p Nouveau N°838
cernée par
en volumes
30m²

⑤
Ancien AG N°807p Nouveau N°839
Parcelle acquise par la
Commune de MAUBEUGE
S=3580m²

Ancien AG N°807p Nouveau N°840
Surplus conservé par le
Centre Hospitalier de Sambre-Avesnois
S=163m²

(AG 682)
Commune de MAUBEUGE

Boulevard

Louis

PASTEUR

Rue
Henri

DUNANT

Dalle

Dalle

Dalle

N°32

Abrisbus

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le

ID : 059-215903923-20231213-D189_2023-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 30/11/2023

**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:15156093

Réf OSE : 2023-59392-91322

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Boulevard Louis Pasteur – 59600 MAUBEUGE

Valeur :

30,00 € le m², assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

2 - DATES

de consultation :	27/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/11/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" 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

Projet de cession au CFA Hauts-de-France pour la construction d'un centre de formation. La Ville et le CFA se sont entendus sur un prix de cession de 30,00 € le m².

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	AG 836	Boulevard Louis Pasteur	4 m ²	Terrain
Maubeuge	AG 837	Boulevard Louis Pasteur	1 133 m ²	Terrain
Maubeuge	AG 839	Boulevard Louis Pasteur	3 580 m ²	Terrain
Maubeuge	AG 838	Boulevard Louis Pasteur	280 m ²	Terrain
Maubeuge	AG 748p	Boulevard Louis Pasteur	7 254 m ²	Terrain
Maubeuge	AG 682	Boulevard Louis Pasteur	42 m ²	Terrain

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain à bâtir situé boulevard Louis Pasteur sur la commune de Maubeuge.

Ce terrain correspond aux parcelles cadastrées section AG n°807p, 608p et 611p (nouvellement AG n°836, 837, 839 et le lot volume n°2 de la parcelle AG n°838), ainsi que les parcelles cadastrées section AG n°748p (correspondant à la rue Henri Dunant) et AG n°682, pour une contenance totale d'environ 6 175 m².

Il se présente actuellement sous la forme d'un parking.

Ce terrain va faire l'objet d'une acquisition auprès du Centre Hospitalier Sambre Avesnois puis d'une cession auprès du CFA Hauts-de-France en vue de la construction d'un centre de formation.

4.5. Surface du bâti

Ces parcelles seront évaluées comme du terrain à bâtir.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Maubeuge

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelle classée en zone UA sur le plan local d'urbanisme intercommunal 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. Cadastrales	Commune	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
5924P03 2022P07249	392//J/323//	MAUBEUGE	30/06/2022	6120	168 300	27,50
5924P03 2022P15459	392//P/303// 392//P/59//	MAUBEUGE	14/11/2022	2145	54 000	25,17
5924P03 2023P05716	392//J/319// 392//J/320//	MAUBEUGE	03/04/2023	3876	162 792	42,00
5924P01 2020P04984	392//J/315//	MAUBEUGE	27/10/2020	3076	88 589	28,80

Une analyse sur la période 2020-2023 (voir tableau ci-dessus) des actes de cession relatifs à du terrain à bâtir présentant une superficie supérieure à 2 000 m² dans un rayon de 1 000 mètres autour du terrain à évaluer, a permis d'aboutir au prix moyen de 30,87 € le m², arrondi à 30,00 € le m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

La valeur sera donc arbitrée à hauteur de 30,00 € le 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 30,00 € le m².

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 25,50 € 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 céder 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 en cas de 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