

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

**SEANCE DU 26 MARS 2024 : DELIBERATION N° 27**

**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 : 19 mars 2024**

**L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six 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 - 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 Marie-Charles LALY - Emmanuel LOCOCCILO pouvoir à Bernadette MORIAME - Marc DANNEELS pouvoir à Patricia ROGER - Christelle DOS SANTOS pouvoir à Jeannine PAQUE - Malika TAJDIRT pouvoir à Naguib REFFAS - Larrabi RAISS pouvoir à Azzedine ZEKHNINI - Inèle GARAH pouvoir à Sophie VILLETTE

**EXCUSÉ(E)S :**

Angelina MICHAUX - Guy DAUMERIES

**SECRETAIRE DE SÉANCE :**

Jeannine PAQUE

**OBJET : Autorisation de signature de la convention de « prêt à usage » entre la ville de Maubeuge emprunteur et « Habitat du Nord » prêteur, des parcelles AH n° 430 de 717 m<sup>2</sup> et AH n° 431 de 9077 m<sup>2</sup> sises rue du Pont de Pierre afin d'y accueillir temporairement les locaux provisoires pour le groupement Scolaire Anne Frank / Claude Debussy - NPNRU**

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 relatif aux décisions du conseil municipal que le Maire est chargé d'exécuter, entre autres celle de conserver et d'administrer les propriétés de la commune,
- L.2122-22 relatif aux pouvoirs que le conseil municipal peut déléguer au maire pour toute la durée de son mandat,
- L.2241-1 relatif à la compétence du conseil municipal pour délibérer sur la gestion des biens et sur les opérations immobilières effectuées par la commune,

Vu le Code Civil, et notamment les articles :

- 1875 à 1879 relatifs au contrat de prêt à usage,
- 1880 à 1887 relatifs aux engagements de l'emprunteur dans le cadre d'un contrat de prêt à usage,
- 1888 à 1891 relatifs aux engagements du prêteur dans le cadre d'un contrat de prêt à usage,

Vu les réponses du ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales en date du 13 décembre 2018 à la question n°06581, et du 10 février 2022 à la question n° 25486 relatives aux dispositions légales applicables à la conclusion d'un contrat de prêt à usage et à la détermination de l'autorité compétente pour traiter de cette matière,

Vu l'arrêt « Syndicat des commerçants non sédentaires des Alpes-Maritimes » du tribunal Administratif de Nice en date du 7 novembre 1985 et de la cour administrative d'appel relatifs à l'interdiction pour le conseil municipal de déléguer au maire des attributions en dehors des matières expressément prévues par la loi,

Vu la lettre de Monsieur le préfet du 19 Juin 2015 informant la CAMVS que le Conseil d'Administration de l'ANRU a fléché 5 projets de renouvellement urbain :

- 3 retenus par l'ANRU au titre des « Quartiers d'Intérêt National (QIN) » : Sous-le-Bois (Maubeuge/Louvroil), Provinces Françaises (Maubeuge), Pont de Pierre (Maubeuge),
- 2 retenus par l'ANRU au titre d'un « Quartier d'Intérêt Régional (QIR) » multisites : Centre-Lambreçon (Jeumont), Près du Paradis (Louvroil),

Vu les délibérations relatives à la signature du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) :

- N°1019 du conseil communautaire du 9 février 2017,

- N°88 du conseil municipal du 30 juin 2017,

Vu la délibération n°15 du conseil municipal du 16 janvier 2020 portant sur la signature de la convention opérationnelle du NPNRU,

Vu la convention Opérationnelle du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain signée le 20 février 2020,

Vu le projet de convention de « prêt à usage » des parcelles cadastrées AH n°430 et AH n°431, Quartier Pont de Pierre appartenant à « Habitat du Nord » aux fins d'une mise à disposition temporaire à la Ville de Maubeuge,

Vu l'examen de la commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine » en date du 22 février 2024,

Considérant que le prêt à usage est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi,

Que ce prêt est essentiellement gratuit,

Que le prêteur demeure propriétaire de la chose prêtée,

Que tout ce qui est dans le commerce, et qui ne se consomme pas par l'usage, peut être l'objet de cette convention,

Que l'emprunteur est tenu de veiller raisonnablement à la garde et à la conservation de la chose prêtée,

Qu'il ne peut s'en servir qu'à l'usage déterminé par sa nature ou par la convention ; le tout à peine de dommages-intérêts, s'il y a lieu,

Que si, pour user de la chose, l'emprunteur a fait quelque dépense, il ne peut pas la répéter,

En revanche, si, pendant la durée du prêt, l'emprunteur a été obligé, pour la conservation de la chose, à quelque dépense extraordinaire, nécessaire, et tellement urgente qu'il n'ait pas pu en prévenir le prêteur, celui-ci sera tenu de la lui rembourser,

Que le prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu, ou, à défaut de convention, qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée,

Qu'enfin, lorsque la chose prêtée a des défauts tels qu'elle puisse causer du préjudice à celui qui s'en sert, le prêteur est responsable, s'il connaissait les défauts et n'en a pas averti l'emprunteur,

Considérant que les réponses, du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, des 13 décembre 2018 et 10 février 2022 susvisées, rappellent que seul le conseil municipal est compétent pour autoriser la signature d'un contrat de prêt à usage prévu par les articles 1875 et suivants que la commune soit prêteur ou emprunteur. Ce, aux motifs que le prêt à usage, qui se distingue du fait de sa gratuité du contrat de louage de choses prévu aux articles 1709 et suivants, ne figure pas dans la liste des compétences qui puissent être déléguées au maire établie à l'article L.2122-22 du CGCT,

Qu'en effet, les délégations du conseil municipal au maire sont impossibles en dehors des matières où elles sont expressément prévues par la loi,

Considérant en l'espèce que pour la durée des travaux de réhabilitation (démolition/reconstruction) du Groupement Scolaire Anne Frank / Claude Debussy il est prévu, pour la continuité de la scolarité des enfants, d'installer une école provisoire par une implantation de modulaires,

Considérant que la Ville souhaite que cette implantation temporaire de modulaires se fasse sur les parcelles AH n°430 et AH n°431 sises rue du pont de pierre, Maubeuge,

Que ces dites parcelles, AH n°430 et AH n°431 appartiennent à « Habitat du Nord »,

Considérant qu'après sollicitation de la Ville en date du 15 janvier 2024, « Habitat du Nord » accepte au moyen d'une convention de prêt à usage, ci annexée, de mettre à disposition les dites parcelles AH n°430 et AH n°431 (terrain nu-espace vert), afin d'y accueillir les locaux provisoires pour le Groupement Scolaire Anne Frank / Claude Debussy,

Que cette mise à disposition temporaire, accordée à titre gracieux, sera valable à compter de la date la plus tardive des signatures par les deux parties,

Que ce prêt à usage, est conclu jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2026, renouvelable si besoin pour une durée de 3 ans maximum, de façon expresse, par période d'un an.

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

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,**

**A l'unanimité**

- Approuve les termes de la convention de prêt à usage des parcelles cadastrées AH n°430 et AH n°431 - Quartier Pont de Pierre établi par « Habitat du Nord » prêteur, au profit de la Ville de Maubeuge, emprunteur, ci annexée, afin d'accueillir les locaux provisoires pour le Groupement Scolaire Anne Frank / Claude Debussy.
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à signer cette convention de prêt à usage et documents s'y rapportant.

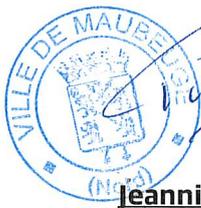
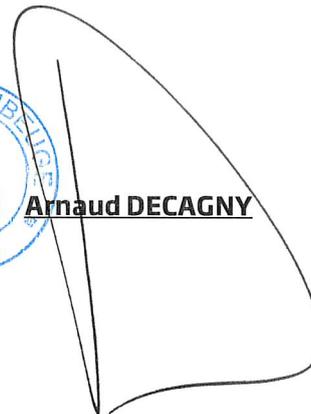
**Fait en séance les jour, mois et an que dessus**

**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**

  
  
**Jeannine PAQUE**  
  
**Arnaud DECAGNY**

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :

## **PRET A USAGE DES PARCELLES AH N° 430 et 431 QUARTIER PONT DE PIERRE**

**Entre les soussignés,**

### **Le bailleur Habitat du Nord,**

Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 39000€

Dont le siège se situe au 10 rue du Vaisseau Le ventôse 59 650 Villeneuve d'Ascq

Numéro Siret : 456503556

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

Représentée par son Monsieur Franck PORIER, agissant en qualité de Président du Directoire suivant délibération du Conseil de surveillance en date du 29 septembre 2023

***Ci-après dénommée « Habitat du Nord » ou « Le Prêteur »  
d'une part,***

**Et,**

### **La Commune de Maubeuge**

***Ci-après dénommée « La Commune » ou « l'Emprunteur »,  
d'autre part,***

***Ci-après dénommés les Parties***

**Vu** la délibération n°xxx du Conseil Municipal du 26 mars 2024 relative à l'autorisation de signature de la convention de « prêt à usage » entre la Ville de Maubeuge emprunteur et « Habitat du Nord » prêteur, des parcelles AH n° 430 de 717 m<sup>2</sup> et AH n° 431 de 9077 m<sup>2</sup> sises rue du Pont de Pierre afin d'y accueillir temporairement les locaux provisoires pour le groupement Scolaire Anne Frank / Claude Debussy - NPNRU

**Vu** la décision du Directoire d'Habitat du Nord en date du xx xx xxxx portant sur la signature du prêt à usage

## **Préambule**

HABITAT DU NORD est propriétaire des parcelles AH n°430 (717 m<sup>2</sup>) et 431 (9077 m<sup>2</sup>) sises à MAUBEUGE rue du Pont de Pierre.

Dans le cadre des travaux de construction des écoles Anne Franck et Claude Debussy à Maubeuge, la commune de Maubeuge nous a fait de son souhait d'implanter des locaux provisoires pour ces écoles sur les parcelles mentionnées ci-dessus.

### **ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles Habitat du Nord met à disposition de la Commune de Maubeuge les parcelles AH n° 430 et 431 sises à Maubeuge rue du pont de pierre dans le cadre de la création de locaux provisoires pour les écoles Années Frank et Claude Debussy. (terrain nu -espace vert). (plan en annexe).

A noter qu'une partie des parcelles cadastrées AH n°432 et 433 fait également l'objet d'un prêt à usage auprès de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre dans le cadre d'une activité de production Agricole Biologique.

### **ARTICLE 2 : DUREE ET PRISE D'EFFET**

Le présent prêt à usage prendra effet à compter de la date la plus tardive des signatures aux présentes par les parties.

Le présent prêt à usage est consenti jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2026.

Au terme convenu, l'Emprunteur restituera au Prêteur la chose objet du contrat.

La présente convention pourra être renouvelée pour une durée de 3 ans maximum, de façon expresse, par période d'un an.

L'Emprunteur devra 4 mois avant la fin du prêt à usage et ceci chaque année, prévenir par LRAR le prêteur de son souhait de renouveler par un avenant la présente convention pour une année supplémentaire.

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

### **ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX**

L'emprunteur déclare être parfaitement informé du bon état du bien, objet du présent prêt.

L'Emprunteur s'engage à remettre en l'état initial les parcelles, objets de la présente convention, dès la fin du prêt à usage.

Un constat d'huissier devra être réalisé en début et fin de prêt par l'Emprunteur et à ses frais.

#### **ARTICLE 4 : LES AMENAGEMENTS PREVUS PAR LA COMMUNE**

Il est prévu que la Commune procède aux aménagements suivants sur les parcelles, objets du prêt :

- une école élémentaire
- une école maternelle
- un parking public
- un parking enseignant
- des espaces verts
- des préaux
- des cours de récréation
- un terrain de sport
- et toute autre installation nécessaire au groupement scolaire

#### **ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR**

L'Emprunteur prendra les lieux objets de la présente mise à disposition, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir réclamer au propriétaire, à aucune époque de la mise à disposition, aucune espèce de réparations.

L'Emprunteur s'engage à tenir les lieux en bon état d'entretien, à conserver les lieux en bon état de propreté et de salubrité et à éviter tous faits de nature à nuire au voisinage et à l'environnement.

L'Emprunteur est tenu de veiller, « raisonnablement », à la garde et à la conservation de la chose prêtée. Il ne peut s'en servir qu'à l'usage déterminé par sa nature ou par le contrat, le tout à peine de dommages-intérêts, s'il y a lieu.

S'il emploie la chose à un autre usage, ou pour un temps plus long qu'il ne le devait, il sera tenu de la perte arrivée, même par cas fortuit.

Sauf cas de force majeure, il est tenu de la perte de la chose prêtée.

Si la chose a été estimée en la prêtant, la perte qui arrive, même par cas fortuit, est pour l'Emprunteur.

Si la chose se détériore par le seul effet de l'usage pour lequel elle a été empruntée, et sans aucune faute de la part de l'Emprunteur, il n'est pas tenu de la détérioration.

L'Emprunteur ne peut pas retenir la chose par compensation de ce que le Prêteur lui doit.

Si, pour user de la chose, l'Emprunteur a fait quelque dépense, il ne peut en réclamer le remboursement auprès du Prêteur.

En tout état de cause, la responsabilité du prêteur ne saurait en aucun cas être recherchée en cas de dommages découlant de la mise à disposition.

Dès lors, en cas de dommage causé par un fait survenu sur le terrain occupé pendant la durée de la convention, quel qu'en soit l'auteur ou la cause :

- L'Emprunteur conserve la charge du préjudice qu'elle peut subir et renonce de ce fait à toute responsabilité contre Habitat du Nord ;
- L'Emprunteur accepte de garantir le propriétaire contre toute action en responsabilité résultant de dommages causés à toute personne utilisatrice du lieu ou un tiers par rapport à ce dernier.

Durant la période au cours de laquelle l'Emprunteur bénéficiera de la chose prêtée, l'intégralité des charges, assurances, impôts et autres taxes y attachés seront à sa charge.

L'Emprunteur s'engage à remettre en l'état initial les parcelles, objets de la présente convention, dès la fin du prêt à usage.

#### **ARTICLE 6 – OBLIGATION DU PRETEUR**

Habitat du Nord s'engage à conserver le libre accès desdits espaces à l'Emprunteur. Elle s'interdit toute action de nature à porter atteinte à ce libre accès.

Le Prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu.

Néanmoins, si pendant ce délai il survient au Prêteur un besoin pressant et imprévu de sa chose, le juge peut, suivant les circonstances et à défaut d'accord entre les parties, obliger l'Emprunteur à la lui rendre.

#### **ARTICLE 7 : CESSION**

Le contrat de prêt à usage est conclu intuitu personae entre les parties contractantes. Il ne peut ni être cédé ni être transmis sous quelque forme, à quelque titre et quelque personne que ce soient.

#### **ARTICLE 8 : CLAUSE RESOLUTOIRE**

Faute pour l'Emprunteur d'exécuter l'une quelconque de ses obligations contractuelles, la résiliation du prêt à usage interviendra dix jours après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception, restée sans exécution et énonçant la volonté du Prêteur d'user du bénéfice de la présente clause.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la réparation de tout préjudice ou à l'obtention de dommages-intérêts par voie judiciaire.

#### **ARTICLE 9 : ASSURANCES**

##### **Responsabilité civile :**

L'emprunteur souscrira une police d'assurance permettant de garantir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile et ce de manière à ce que le Prêteur ne soit pas inquiété et que sa responsabilité ne soit pas recherchée.

L'emprunteur sera tenu responsable de tous les dommages, incidents et accidents inhérents tant à la mise à disposition qu'à l'utilisation qu'il fait du bien mis à disposition. La responsabilité du Prêteur ne pourra être recherchée à quelque titre que ce soit.

Recours :

L'emprunteur et ses assureurs devront renoncer au recours pour quelque cause que ce soit contre le Prêteur et ses assureurs.

Attestations d'assurances :

L'emprunteur transmet au le Prêteur sur simple demande de ce dernier, les attestations de police d'assurances correspondantes précisant les risques couverts, la durée des garanties, le montant de franchise, la renonciation à recours, les principales exclusions et les limites contractuelles d'indemnisation.

Pendant toute la durée du contrat, les garanties et montants de garanties seront en rapport avec l'utilisation qui est faite du bien mis à disposition.

La présentation de ces attestations d'assurance ainsi que des garanties effectivement souscrites ne modifie en rien l'étendue des charges et responsabilités qui incombent au titre de la présente convention.

**Cette communication n'engage en rien la responsabilité du Prêteur pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants**

**ARTICLE 10 : REDEVANCE**

Les biens, objet de la présente, sont mis à disposition à titre gratuit.

**ARTICLE 11 : FIN DE CONVENTION**

11.1 Résolution de plein droit

Le présent prêt à usage sera résolu de plein droit, après mise en demeure restée sans effet pendant une durée d'un mois en cas de non-exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions stipulées.

11.2 Caducité

La convention est réputée caduque notamment dans les cas suivants :

- Dissolution de l'entité emprunteuse,
- Dissolution de l'entité prêteuse,
- Cessation pour quelque motif que ce soit de l'usage ou de l'activité exercée par l'emprunteur

11.3 – Résiliation

Chacune des deux parties a la faculté de mettre fin à la présente mise à disposition, à tout moment, sans préavis à compter de la date de réception du courrier de résiliation. Au terme du préavis, l'emprunteur doit remettre les lieux en état, sauf s'il en est dispensé.

#### 11.4 – Conséquences de la fin d’occupation

L’emprunteur dont la convention est résolue, caduque ou résiliée ne peut prétendre à aucune indemnisation du propriétaire, quel que soit le motif.

Sous peine de poursuites, l’emprunteur dont la convention est terminée par le biais de la mise en œuvre de l’article 11, ou ses ayants droit, le cas échéant, doivent procéder à la remise en état des lieux sauf dans le cas de la dispense éventuellement accordée.

Lorsqu’il aura reçu une sommation de quitter les lieux, par lettre recommandée avec demande d’avis de réception ou par exploit d’huissier, l’emprunteur devra libérer les lieux décrit dans l’article 1, à la date indiquée dans cette sommation, faute de quoi il encourra une astreinte de cent euros (100 €) par jours de retard (tous jours commencés étant dus)

#### **ARTICLE 12 : LITIGES**

Les parties s’engagent à rechercher, en cas de litige sur l’interprétation ou sur l’application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

En cas, d’échec des voies amiables de résolution, tout contentieux portant sur l’interprétation ou sur l’application de cette convention devra être porté devant le Tribunal judiciaire de 11 Rue du Maréchal Joffre, 59440 Avesnes-sur-Helpe, en vertu de l’article 44 du code de procédure civile qui dispose qu’en matière réelle immobilière, la juridiction du lieu où est situé l’immeuble est seule compétente.

Fait à ..... le .....

En deux exemplaires

Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »

**La Commune de Maubeuge**

Monsieur le Maire  
Monsieur Arnaud DECAGNY

**Habitat du Nord**

Le Président du Directoire  
Franck PORIER