

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 12 JUIN 2024 : DELIBERATION N° 87

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 juin 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le douze juin 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 :

Annick LEBRUN pouvoir à Jeannine PAQUE - Djilali HADDA pouvoir à Brigitte RASSCHAERT - Marc DANNEELS pouvoir à Patricia ROGER - Christelle DOS SANTOS pouvoir à Marie-Charles LALY - Rémy PAUVROS pouvoir à Sophie VILLETTE - Marie-Pierre ROPITAL pouvoir à Guy DAUMERIES - Inèle GARAH pouvoir à Michel WALLET

EXCUSÉ(E)S :

Angelina MICHAUX

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Nicolas LEBLANC

OBJET : Vente au profit de Monsieur Yoni HOLDERDEBOLDER des parcelles non bâties 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.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,
- L.2241-1 relatif à l'obligation pour le conseil municipal de délibérer sur les cessions d'immeubles et de droits réels immobiliers,

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.242-2 alinéa 1^{er} relatifs 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 n° 21510 du 8 janvier 1982, Epoux Hostetter, 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 non bâties AY n°509 et 510 sises 71-73 rue des Crosseurs,

Vu la délibération n° 128 en date 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 la délibération n°129 du 20 septembre 2022 décidant la vente au profit de M. Otmane EL FOUNTI des parcelles non bâties AY n°509 et 510 sises 71-73 rue des Crosseurs,

Vu la délibération n° 127 du 11 octobre 2023 décidant le retrait de la délibération n°129 du 20 septembre 2022 suite à la renonciation d'acquérir de M. Otmane EL FOUNTI,

Vu l'avis du Service des Domaines en date du 20 février 2024,

Vu l'examen du projet de délibération en commission « Culture, patrimoine, urbanisme, Logement et rénovation urbaine » en date du 25 avril 2024,

Considérant que Monsieur Yoni HOLDERDEBOLDER 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 un ensemble de deux habitations,

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 HOLDERDEBOLDER 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 Yoni HOLDERDEBOLDER ou toute personne s'y substituant, des parcelles AY n°509 et 510 pour une surface de 637 m² au prix 22 000,00 € net vendeur auquel s'ajouteront les frais inhérents à la vente,
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette délibération,
- Autorise Monsieur Yoni HOLDERDEBOLDER 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,

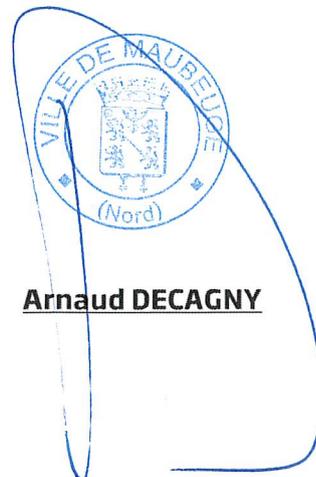
Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L.2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

La Secrétaire de séance



Nicolas LEBLANC

Le Maire de Maubeuge



Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :

Envoyé en préfecture le 28/06/2024

Reçu en préfecture le 28/06/2024

Publié le

ID : 059-215903923-20240612-D87_2024-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 20/02/2024

**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:16177951

Réf OSE : 2024-59392-09683

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Rue des Crosseurs - 59600 MAUBEUGE

Valeur :

22 000,00 €, assortis d'une marge d'appréciation de 15 %.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

2 - DATES

de consultation :	07/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	15/02/2024
du dossier complet :	15/02/2024

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 et réseau

Parcelles situées en zone urbaine – réseaux à proximité.

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Maubeuge	AY 509	Rue des Crosseurs	193 m ²	Terrain
Maubeuge	AY 510	Rue des Crosseurs	444 m ²	Terrain
TOTAL			637 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain à bâtir situé rue des Crosseurs sur la commune de Maubeuge.

Ce terrain correspond aux deux parcelles cadastrées section AY n°509 et 510 qui présente une contenance totale de 637 m².

Il se présente sous la forme d'un terrain à de 35 mètres de longueur (en bordure de la rue des Crosseurs) qui est enherbé côté rue et plutôt boisé à l'arrière.

Cette demande d'évaluation entre dans le cadre d'un projet de cession.

4.5. Surface du bâti

Absence de bâti sur ces parcelles de terrain.

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 (PLUi) 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. Cadastres	Commune	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
392//P/303// 392//P/59//	MAUBEUGE	14/11/2022	2145	54 000	25,17
392//J/319// 392//J/320//	MAUBEUGE	03/04/2023	3876	162 792	42,00
392//AM/283// 392//AM/282//	MAUBEUGE	06/11/2023	1535	60 000	39,09
392//AI/534//	MAUBEUGE	02/09/2022	899	40 000	44,49
392//AD/905//	MAUBEUGE	12/09/2022	346	10 000	28,90
392//BA/134// 392//BA/135//	MAUBEUGE	13/07/2022	1376	48 000	34,88

Une analyse sur la période 2022-2023 des actes de cession relatifs à du terrain à bâtir dans un périmètre géographique proche du terrain à évaluer, a permis d'aboutir au prix moyen de 35,76 € le m², arrondi à 35,00 € le m².

Soit une valeur totale de $637 \text{ m}^2 * 35 \text{ € le m}^2 = 22\,295,00 \text{ €}$.

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

La valeur sera arbitrée à 22 000,00 €.

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 22 000,00 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 18 700,00 €.

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'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