

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 01 OCTOBRE 2024 : DELIBERATION N° 142

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 : 24 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le premier 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 KEPPEL - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Dominique DELCROIX pouvoir à Emmanuel LOCOCCIOLO - Patrick MOULART pouvoir à Jeannine PAQUE - Malika TAJDIRT pouvoir à Naguib REFFAS - Larrabi RAISS pouvoir à Azzedine ZEKHNINI - Guy DAUMERIES pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL - Inèle GARAH pouvoir à Michel WALLET - Rémy PAUVROS pouvoir à Sophie VILLETTE

EXCUSÉ(E)S :

Marc DANNEELS

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Nicolas LEBLANC

OBJET : Retrait pour erreur matérielle non substantielle de la délibération n°87 du 12 juin 2024 intitulée : « Vente au profit de Monsieur Yoni HOLDERDEBOLDER des parcelles non bâties cadastrées AY n°509 et 510 sises 71-73 rue des Crosseurs » - Réitération de la vente des parcelles non bâties cadastrées AY n°509 et 510 sises 71-73 rue des Crosseurs au profit de Monsieur Royce HOLDERBAUM, fils de Monsieur Yoni HOLDERBAUM

Sur l'erreur matérielle

Vu le Code des Relations entre le Public et l'Administration, notamment son article L.242-4 qui dispose que : « sur demande du bénéficiaire de la décision, l'administration peut, selon le cas et sans condition de délai, abroger ou retirer une décision créatrice de droit, même légale, si son retrait ou son abrogation n'est pas susceptible de porter atteinte aux droits des tiers et s'il s'agit de la remplacer par une décision plus favorable au bénéficiaire »,

Vu la délibération n° 87 du conseil municipal du 12 juin 2024 actant la vente au profit de M. HOLDERDEBOLDER des parcelles non bâties cadastrées AY n°509 et 510 sises 71-73 rue des Crosseurs,

Vu la demande de l'étude de Maître LETURGIE, notaire, relative à une erreur matérielle constatée sur la délibération n° 87,

Considérant qu'une erreur matérielle non substantielle a été constatée a posteriori par l'étude de Maître LETURGIE sur la délibération n° 87 susvisée, consistant en une erreur sur le nom de l'acquéreur, celui-ci étant « HOLDERBAUM » et non « HOLDERDEBOLDER »,

Qu'en effet, il appert les écrits suivants :

« 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 **Yoni HOLDERDEBOLDER** ou toute personne s'y substituant à déposer les demandes d'autorisation inhérentes à son projet de construction,*

[...]

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 Maire de Maubeuge »,

Considérant qu'aurait dû figurer les mentions suivantes :

- « Approuve la cession, au profit de Monsieur **Yoni HOLDERBAUM** 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 **Yoni HOLDERBAUM** ou toute personne s'y substituant à déposer les demandes d'autorisation inhérentes à son projet de construction » ,

Considérant que l'article L.242-4 susvisé impose les conditions suivantes pour qu'une délibération créatrice de droit mais entachée d'une erreur matérielle puisse être retirée :

- ✓ Le retrait sur demande du bénéficiaire,
- ✓ Un retrait qui ne doit pas être susceptible de porter atteinte aux droits des tiers,
- ✓ Une nouvelle délibération plus favorable au bénéficiaire,

Qu'appliqué en l'espèce :

- ✓ Les mentions « ...vente au profit de Monsieur Yoni HOLDERDEBOLDER... » et « Autorise Monsieur Yoni HOLDERDEBOLDER... » constituent une erreur matérielle, constatée a posteriori, sur une délibération créatrice de droit,
- ✓ Le notaire, au nom du bénéficiaire, est à l'origine de la demande de retrait de la délibération n° 87 du conseil municipal en date du 12 juin 2024,
- ✓ Le retrait de cette délibération ne porte aucune atteinte aux droits des tiers ;
- ✓ La nouvelle délibération est plus favorable au bénéficiaire,

Que les conditions légales de retrait sont remplies,

Qu'il convient donc d'utiliser le véritable patronyme « HOLDERBAUM » dans la présente,

Qu'outre cela, il ressort après échange avec le représentant de M. Yoni HOLDERBAUM que ce dernier souhaite voir l'acquisition desdites parcelles se faire au bénéfice de M. Royce HOLDERBAUM, son fils,

Il en ressort également qu'en raison de problèmes de constructibilité d'une partie des terrains, seule une habitation pourra être construite, et non deux ainsi qu'il était initialement projeté,

Qu'il y a lieu de retirer la délibération n°87 et délibérer à nouveau afin de rectifier l'erreur matérielle, de tenir compte du changement d'acquéreur et du nombre d'habitation qu'il est finalement prévu de construire.

Délibération actant du retrait de la délibération n° 87 du conseil municipal en date du 12 juin 2024 et de la réitération de la vente tenant compte du changement d'acquéreur et du nombre d'habitation qu'il est finalement prévu de construire.

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, et 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 les délibérations du conseil municipal :

- 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,
- 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,
- 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,
- 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 26 août 2024,

Vu la demande de Monsieur Yoni HOLDERBAUM en date du 17 septembre 2024, par le biais de son représentant, de voir son fils, Monsieur Royce HOLDERBAUM, être l'acquéreur desdites parcelles, lesquelles ne verront qu'une habitation être construite, et non deux, en raison d'un problème de constructibilité du terrain,

Considérant que Monsieur Yoni HOLDERBAUM avait initialement 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,

Qu'en raison d'échanges récents avec le représentant de Monsieur Yoni HOLDERBAUM, l'acquisition desdites parcelles se fera au profit de Monsieur Royce HOLDERBAUM, son fils, et ce dans le but de n'y construire qu'une seule 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 HOLDERBAUM 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 lesdites parcelles.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité

- Prend acte que la délibération n° 87 du 12 juin 2024 est entachée d'une erreur matérielle non substantielle en raison des mentions suivantes : « cession au profit de Monsieur Yoni HOLDERDEBOLDER ... et « autorise Monsieur Yoni HOLDERDEBOLDER à déposer... », le véritable patronyme dudit acquéreur étant « HOLDERBAUM »
- Autorise le retrait de la délibération n° 87 du 12 juin 2024 intitulée : « Vente au profit de Monsieur Yoni HOLDERDEBOLDER des parcelles non bâties cadastrées AY n°509 et 510 sises 71-73 rue des Crosseurs »
- Prend acte que désormais l'acquéreur est Monsieur Royce HOLDERBAUM, fils de Monsieur Yoni HOLDERBAUM
- Approuve la cession, au profit de Monsieur Royce HOLDERBAUM 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
- Inscrit la recette au budget municipal
- Autorise Monsieur Royce HOLDERBAUM ou toute personne s'y substituant à déposer les demandes d'autorisation inhérentes à son projet de construction
- 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 les parcelles concernées par la présente délibération.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

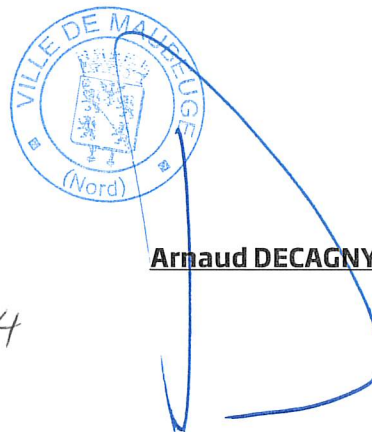
Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Secrétaire de séance

Le Maire de Maubeuge



Nicolas LEBLANC



Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le : 08/10/2024

Affiché le : 16 OCT. 2024

Notifié le :



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 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

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.

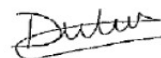
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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