

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 01 OCTOBRE 2024 : DELIBERATION N° 144

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 - Djjilali 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 :

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 : Vente au profit de Madame Nada El ASRI de l'immeuble d'habitation cadastré AW n°418 sis 109 boulevard Jean de la Fontaine

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.242-2-1° relatif à l'abrogation d'une décision individuelle créatrice de droit, sans condition de délai et 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 l'avis du Service des Domaines en date du 22 décembre 2023,

Vu l'examen du projet de délibération en commission « Culture, patrimoine, urbanisme, Logement et rénovation urbaine » en date du 26 août 2024,

Considérant que la ville de Maubeuge est propriétaire de plusieurs logements sur la commune,

Considérant que dans le cadre de sa politique de gestion et de valorisation de son patrimoine, la commune a engagé une démarche de cession des logements ne relevant pas du statut des logements de fonction,

Considérant que parmi les logements identifiés comme susceptibles d'être vendus, a été identifiée l'habitation située au 109 boulevard Jean de la Fontaine, occupée depuis 2001 par M. et Mme Abdelbaki EL ASRI,

Que s'agissant d'un logement relevant du domaine privé de la commune, M. et Mme EL ASRI, en tant que locataires, disposaient d'un droit de priorité lors de la vente de ce dernier,

Considérant que pour des raisons familiales, M. et Mme EL ASRI nous ont informés vouloir rester dans le logement mais ne pas avoir les capacités financières pour l'acquérir,

Considérant que la fille de ces derniers, Madame Nada EL ASRI, a proposé à la ville de Maubeuge de se substituer à ses parents et d'acquérir l'habitation afin de répondre à leur souhait de rester dans les lieux,

Considérant que la proposition d'acquisition de 77 000 € net vendeur faite par Madame EL ASRI entre dans la marge de négociation de 15% fixée par les services fiscaux,

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 Madame Nada EL ASRI 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 Madame Nada EL ASRI ou toute personne s'y substituant, l'immeuble à usage d'habitation cadastré AW n°418 au prix 77 000 € net vendeur auquel s'ajouteront les frais inhérents à la vente.

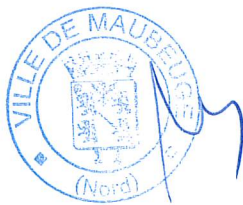
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette délibération.
- Inscrit la recette au budget municipal.
- Dit que le délai de dix-huit mois, courant à compter de la notification de la présente délibération à son bénéficiaire devenue exécutoire, et renouvelable 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 : 08/10/2024

Affiché le : 16 OCT 2024

Notifié le :

Département :
NORD

Commune :
MAUBEUGE

Section : AW
Feuille : 000 AW 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 14/08/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 08/10/2024

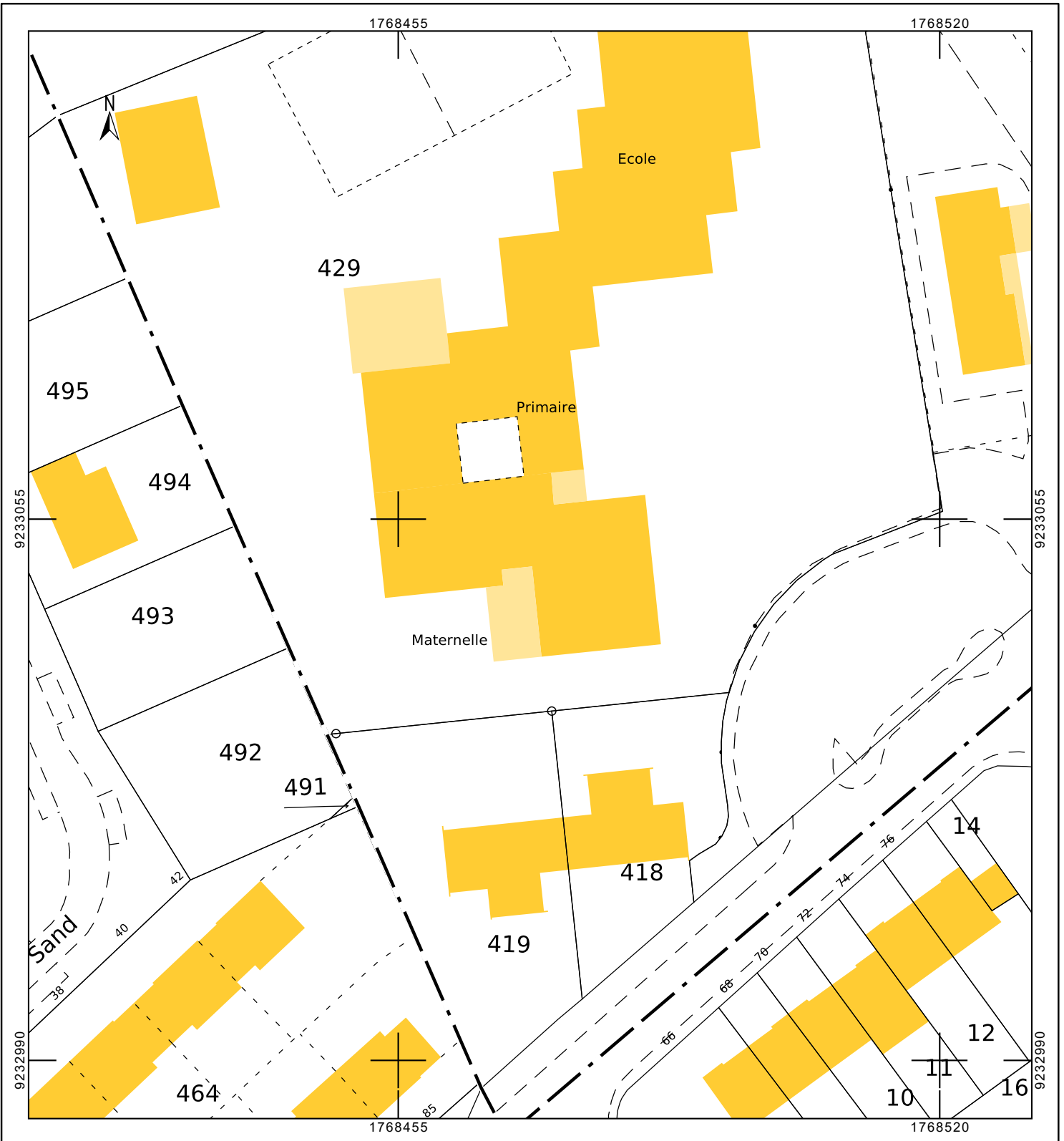
Reçu en préfecture le 08/10/2024
Publié le

ID : 059-215903923-20241001-D144_2024-DE

Pôle de topographie et de gestion
cadastrale Rue Raoul Follereau 59322
59322 VALENCIENNES CEDEX
tél. 03 27 14 66 80 -fax
sdif.nord.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Direction Générale Des Finances Publiques

Le 22/12/2023

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

Monsieur Stéphane DESJARDIN

Commune de Maubeuge

Réf DS:14987891

Réf OSE : 2023-59392-87839

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Maison

Adresse du bien :

109 Boulevard Jean de la Fontaine – 59600 MAUBEUGE

Valeur :

90 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Stéphane DESJARDIN

Commune de Maubeuge

2 - DATES

de consultation :	14/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/12/2023
du dossier complet :	07/12/2023

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 prix négocié de 76 500,00 €.

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

Parcelle située en zone urbaine. Réseaux à proximité.

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Maubeuge	AW 418	Boulevard Jean de la Fontaine	532 m ²	Bâti

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une maison située 109 rue Jean de la Fontaine sur la commune de Maubeuge.

Cette maison de plain-pied à usage d'habitation est implantée sur la parcelle cadastrée section AW n°418 d'une contenance de 532 m².

Elle est composée d'une entrée, d'une cuisine, d'un grand séjour, d'un couloir, de trois chambres, d'une salle de bain avec baignoire, d'un cellier et d'un wc.

Présence d'un garage et d'un jardin.

4.5. Surface du bâti

Surface habitable de 93 m² (source cadastrale).

5 – SITUATION JURIDIQUE**5.1. Propriété de l'immeuble**

Ville de Maubeuge

5.2. Conditions d'occupation

Loué.

6 - URBANISME**6.1. Règles actuelles**

Parcelle classée en zone UB 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 utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
5924P01 2021P03891	392//AW/137//	MAUBEUGE	07/07/2021	92	80 000	869,57
5924P03 2022P07739	392//AW/137//	MAUBEUGE	13/07/2022	92	111 000	1206,52
5924P03 2022P10864	392//AV/119//	MAUBEUGE	24/08/2022	92	100 000	1086,96
5924P01 2021P04218	392//AV/180//	MAUBEUGE	29/07/2021	85	82 000	964,71
5924P03 2022P13380	392//AV/189//	MAUBEUGE	13/10/2022	90	143 500	1594,44
5924P01 2022P01762	392//AW/155//	MAUBEUGE	16/03/2022	92	91 000	989,13
5924P01 2022P01579	392//AW/251//	MAUBEUGE	11/03/2022	98	109 000	1112,24
5924P01 2021P06714	392//AV/90//	MAUBEUGE	13/12/2021	92	120 000	1304,35

Une analyse sur la période 2021-2023 (voir tableau ci-dessus) des actes de cession relatifs à des maisons présentant une surface habitable comprise entre 80 m² et 100 m² dans un rayon de 500 mètres autour du bien à évaluer, a permis d'aboutir au prix moyen de 1 141,00 € le m².

Compte tenu de la nature de cette maison, l'évaluation sera réalisée à partir de la moyenne des 5 termes de comparaison les moins élevés de ce tableau.

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

La valeur sera donc arbitrée à hauteur de $1\,004,00\text{ €} * 93\text{ m}^2 = 93\,465,00\text{ €}$, arrondie à $90\,000,00\text{ €}$.

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 90 000,00 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 76 500,00 €.

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 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 é 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