

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 20 DECEMBRE 2024 : DELIBERATION N° 219

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 : 05 et 13 décembre 2024

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

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Brigitte RASSCHAERT pouvoir à Djilali HADDA - Myriam BERTAUX pouvoir à Emmanuel LOCOCCIOLO - Robert PILATO pouvoir à Naguib REFFAS - Christelle DOS SANTOS pouvoir à Jeannine PAQUE - Azzedine ZEKHNINI pouvoir à Larrabi RAISS - Inèle GARAH pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL

EXCUSÉ(E)S :

Marc DANNEELS - Angelina MICHAUX

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Nicolas LEBLANC

OBJET : Echange foncier entre la ville de Maubeuge et la SARL JEANSTADT des emprises foncières cadastrées M n° 380-381 et 382, propriétés de la commune, et des emprises foncières cadastrées M n° 378 et 379, propriétés de la SARL JEANSTADT, sises rue de la Croix, quai de Jemappes et avenue de France

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment les articles :

- L.1111-1 relatif à la possibilité pour les personnes publiques d'acquérir à l'amiable des biens et des droits à caractère mobilier ou immobilier, les acquisitions de biens et droits à caractère immobilier s'opérant suivant les règles du droit civil,
- L.1111-4 relatif à l'acquisition, par les collectivités territoriales, de biens et de droits à caractère mobilier ou immobilier, par voie d'échange. Ces opérations d'échange ont lieu dans les conditions fixées par le code général des collectivités territoriales
- L.3211-23 relatif à la cession, par voie d'échange, des biens et droits à caractère mobilier et immobilier relevant du domaine privé des collectivités territoriales. Ces opérations d'échange s'opèrent dans les conditions fixées par le code général des collectivités territoriales
- L.3222-2 relatif à l'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets d'échanges d'immeubles ou de droit réels immobiliers poursuivis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics,

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.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.2241-1 relatif à l'obligation pour le conseil municipal de délibérer sur les acquisitions et cessions d'immeubles et de droits réels immobiliers,

Vu le Code Civil, et notamment les articles :

- 544 relatif à l'exercice paisible du droit de propriété,
- 1702 et suivants relatifs à l'échange,

Vu le Code des Relations entre le public et l'administration, notamment les articles :

- L.240-1 relatif à la définition des différentes sorties de vigueur des actes administratifs,
- L.242-2, relatif à la possibilité pour la collectivité territoriale d'abroger un acte créateur de droit dont le maintien est subordonné à une condition qui n'est plus remplie,

Vu le Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP) BOI-ENR-DMTOI-20 en date du 12 septembre 2012 relatif aux mutations de propriété à titre onéreux et aux échanges d'immeubles,

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° 217 en date du 20 décembre 2024 actant de la désaffectation des emprises foncières dépendant du domaine public communal cadastrées M n°380-381 et 382 sises rue de la Croix, quai de Jemappes et avenue de France,
- n° 218 en date du 20 décembre 2024 actant du déclassement et de l'intégration dans le domaine privé communal des emprises foncières dépendant du domaine public cadastrées M n°380-381 et 382 sises rue de la Croix, quai de Jemappes et avenue de France,

Vu l'avis du service des domaines en date du 13 novembre 2024, ci-annexé,

Vu l'examen du projet de délibération en commission « Culture, patrimoine, urbanisme, Logement et rénovation urbaine » en date du 5 décembre 2024,

Considérant que la SARL JEANSTADT a proposé à la ville de Maubeuge de procéder à un échange foncier au niveau de l'immeuble dont elle est propriétaire, à l'angle de la rue de la Croix et de l'avenue de France, et ce, afin de clarifier les usages aux abords dudit immeuble,

Considérant que les emprises concernées par cet échange sont constituées comme suit :

- **De parcelles communales** dépendant du domaine public, cadastrées M n° 380, 381 et 382 d'une surface totale de 9 m² qui correspondent à des équipements (emmarchement, équipements techniques...) faisant partie intégrante de l'immeuble appartenant à la SARL JEANSTADT mais situés sur le domaine public communal,
- **De parcelles appartenant à la SARL JEANSTADT**, cadastrées M n° 378 et 379 d'une surface totale de 76 m² qui correspondent à des aménagements qui relèvent de l'espace public (trottoirs),

Considérant que les parcelles communales M n°380-381 et 382 précitées, concernées par l'échange foncier, 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, par les deux délibérations prises ce même jour au préalable.

Considérant que le BOFIP du 12 septembre 2012 susvisé prévoit que dans le cas où les biens échangés ont une valeur différente, il y a échange avec soulte, celle-ci étant égale à la différence de valeur des deux biens,

Considérant que dans le cadre de cet échange :

- La SARL JEANSTADT cède à la ville une emprise foncière d'une surface totale de 76 m²
- La ville cède à la SARL JEANSTADT une emprise foncière d'une surface totale de 9 m²

Qu'à ce titre, la transaction doit se faire en contrepartie d'une soulte en faveur de la SARL JEANSTADT,

Considérant que les services fiscaux ont, par l'avis susvisé qu'ils ont rendu, estimé la valeur vénale de ces emprises à 8€ / m²,

Que de ce fait, la valeur du terrain concédé par la SARL JEANSTADT est de 608€ tandis que le terrain concédé par la Ville est d'une valeur de 72€,

Qu'en conséquence, cette différence de valeur entraîne le paiement d'une soulte au profit de la SARL JEANSTADT, d'un montant de 536€ (608 € - 72 €) auquel s'ajouteront 50% de frais d'acte,

Considérant que, par ailleurs, l'article 544 susvisé 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 la commune et la SARL JEANSTADT s'engagent à agir en respect des dispositions ci-dessus citées,

Considérant qu'une délibération légale autorisant la cession et l'acquisition par l'échange 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 aux parties 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 et la SARL JEANSTADT disposeront à nouveau librement de leur droit de propriété sur leurs parcelles respectives concernées par la présente délibération.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité

- Approuve l'échange foncier entre la Ville de Maubeuge et la SARL JEANSTADT des emprises foncières cadastrées M n° 80-381 et 382 (9 m²), propriétés de la commune, et des emprises foncières cadastrées M n° 378 et 379 (76 m²), propriétés de la SARL JEANSTADT, sises rue de la Croix, quai de Jemappes et avenue de France,
- Approuve le versement d'une soulte d'un montant de 536€, auquel s'ajouteront 50% des frais d'acte, au profit de la SARL JEANSTADT,
- Approuve la prise en charge des frais liés à l'acte par la Ville à hauteur de 50 %,
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégué à signer tout acte et document afférent à cette délibération,
- Inscrit la dépense au budget communal,
- 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.

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



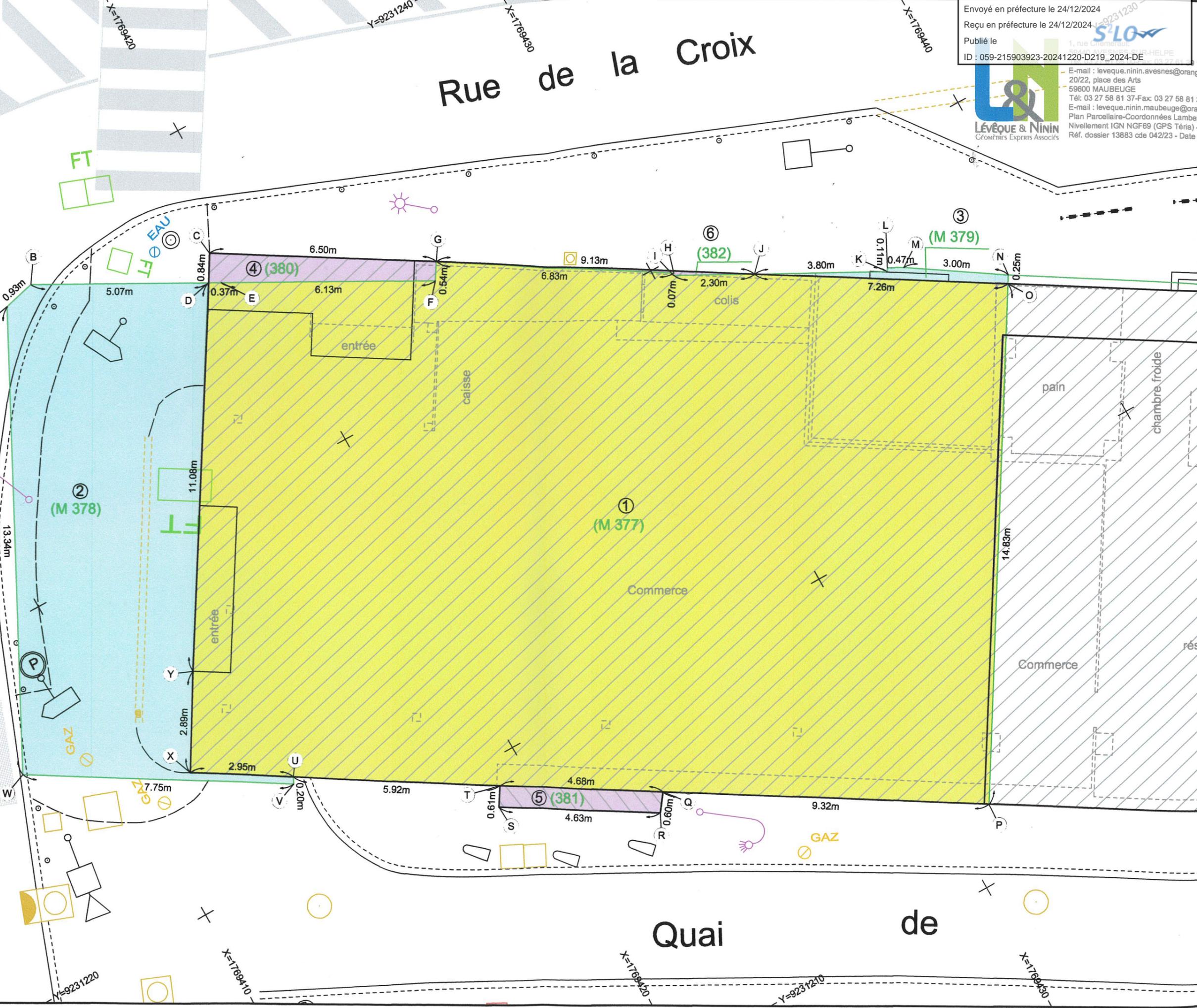
Arnaud DECAGNY



Rue de la Croix

Avenue de France

Quai de



X=1769410
 Y=9231240
 Y=9231230
 X=1769400
 X=1769420
 X=1769430
 X=1769440
 X=1769450

Commune de MAUBEUGE

Rue de la Croix

Section M



Propriété de la SARL JEANSTADT

Parcelle conservée par la SARL JEANSTADT mise en copropriété :

① Ancien N° 200p Nouveau N° 377 S= 335 m²

Parcelles cédées à la Commune de MAUBEUGE :

② Ancien N° 200p Nouveau N° 378 S= 74 m²

③ Ancien N° 200p Nouveau N° 379 S= 1 m²

Domaine Public de la Commune de MAUBEUGE

Parcelles cédées à la SARL JEANSTADT mises en copropriété :

④ Ancien DP Nouveau N° 380 S= 5 m²

⑤ Ancien DP Nouveau N° 381 S= 3 m²

⑥ Ancien DP Nouveau N° 382 S= 1 m²

PLAN D' ECHANGE



Agence d'Avesnes

1, rue Wanwenwick-Plateau Chémernaut
59440 AVESNES-SUR-HELPE
Tél: 03 27 61 55 00
Fax: 03 27 61 39 15

E-mail :
leveque.ninin.avesnes@orange.fr



Agence de Maubeuge

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

Indice	Date	Objet	Cabinet	Dessinateur
F				
E				
D	21/11/23	Nouveaux Numéros DMPC n° 5635D du 08/11/23	L&N	A.L.
C	16/06/23	Bornage	L&N	A.L.
B	24/04/23	Projet d' Echange	L&N	A.L.
A	23/03/23	Plan Parcellaire	L&N	A.L.

Echelle: 1/100

Réf : 13883 Cde 042/23



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 24/12/2024

Reçu en préfecture le 24/12/2024

Publié le

ID : 059-215903923-20241220-D219_2024-DE

S27303 - SD
SLO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 13/11/2024

**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:20669142

Réf OSE : 2024-59392-77912

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Avenue Jean Mabuse – 59600 MAUBEUGE

Valeur :

8,00 € le m², assortis d'une marge d'appréciation de 15 %.

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

2 - DATES

de consultation :	23/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/10/2024

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

Projet de cession dans le cadre d'un échange foncier – 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

Situation en zone urbaine - Réseaux à proximité.

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	
Maubeuge	M 378	Avenue Jean Mabuse	74 m ²	Cédée à la Ville
Maubeuge	M 379	Avenue Jean Mabuse	1 m ²	Cédée à la Ville
Maubeuge	M 380	Avenue Jean Mabuse	5 m ²	Cédée à la SARL
Maubeuge	M 381	Avenue Jean Mabuse	3 m ²	Cédée à la SARL
Maubeuge	M 382	Avenue Jean Mabuse	1 m ²	Cédée à la SARL

4.4. Descriptif

Il s'agit de cinq parcelles de terrain de faible superficie situées avenue Jean Mabuse sur la commune de Maubeuge.

Les deux parcelles cadastrées section M n°378 et 379 pour une contenance totale de 75 m² vont être cédées à la commune de Maubeuge, et les trois parcelles cadastrées section M n°380 ; 381 et 382 pour une contenance totale de 9 m² vont être cédées à la SARL Jeanstadt.

Cette évaluation entre dans le cadre d'un projet d'échange foncier entre La Ville de Maubeuge et la SARL Jeanstadt.

4.5. Surface du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Maubeuge pour les parcelles cadastrées section M n°380, 381 et 382.

SARL Jeanstadt pour les parcelles cadastrées section M n°378 et 379.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelles classées en zone UAa sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Maubeuge Val de Sambre dont la dernière procédure a été approuvée le 12/12/2019 (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. Cadastres	Commune	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
5924P03 2022P10716	392//N/166//	MAUBEUGE	31/08/2022	67	670	10,00
5924P01 2021P04305	392//O/128//	MAUBEUGE	29/07/2021	19	190	10,00
5924P01 2022P01812	392//P/305//	MAUBEUGE	07/03/2022	88	440	5,00
5924P01 2021P01471	392//V/1179//	MAUBEUGE	12/03/2021	42	300	7,14

Une analyse sur la période 2021-2024 (voir tableau ci-dessus) des actes de cession relatifs à des terrains situés à proximité des parcelles à évaluer, qui bien que classés en zone urbaine seront considérés comme non constructible en raison de leur configuration, de leur faible superficie et/ou de leur enclavement, a permis d'aboutir au prix moyen de 8,04 € le m², arrondi à 8,00 € le m².

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

La valeur sera arbitrée à 8,00 € 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 8,00 € 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 vente sans justification particulière à 6,80 € 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 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'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 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