

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 17 JUIN 2025 : DELIBERATION N° 94

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 : 11 juin 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 17 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 :

Nicolas LEBLANC pouvoir à Marie-Charles LALY - Patrick MOULART pouvoir à Naguib REFFAS - Myriam BERTAUX pouvoir à Jeannine PAQUE - Robert PILATO pouvoir à Bernadette MORIAME - Christelle DOS SANTOS pouvoir à Michèle GRAS - Michel WALLET pouvoir à Sophie VILLETTE - Inèle GARAH pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL

EXCUSÉ(E)S :

Angelina MICHAUX

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Jeannine PAQUE

OBJET : NPNRU Sous le Bois - Acquisition par la Ville d'une partie des bâtiments de Notre Dame du Tilleul situés sur les parcelles U n° 1322 - 1323 - 1325 et 1326 (anciennement U n°1049p et 1166p) sises rue des Minières - Modifications des modalités d'acquisition

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles :

- L.1311-9 à L.1311-12 et les articles R.1311-3 et R.1311-4 relatifs à l'obligation de requérir préalablement l'avis de l'autorité compétente de l'État dans le cadre de projets d'opérations immobilières concernant les collectivités territoriales,
- L.2121-29 relatif à la clause de compétence générale du conseil municipal qui prévoit que le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune,
- L.2241-1 relatif à l'obligation pour le conseil municipal de délibérer sur les acquisitions d'immeubles et de droits réels immobiliers,

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

- L.1111-1 relatif aux acquisitions à l'amiable par les collectivités territoriales,
- L.1211-1 et R.1211-9 relatifs à la consultation de l'État préalable aux acquisitions,
- L.1212-1 relatif à la passation des actes d'acquisition,

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 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 la décision du Conseil d'Etat du 8 janvier 1982, Epoux Hostetter sur la création de droits au profit de l'acheteur,

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'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilière poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes,

Vu la délibération n°85 du 12 juin 2024 actant l'acquisition par la Ville d'une partie des bâtiments de Notre Dame du Tilleul appartenant à l'Association Cambrésis Ostrevant (désormais Association Union Saint Bernard) situés sur les parcelles U n°1049p et 1166p sises rue des Minières,

Vu la délibération n°93 du 17 juin 2025 relative à l'autorisation de principe pour l'acquisition par la ville des parcelles U n° 1320 - 1321 - 1324 - 1327 - 1328 - 1329 - 1330 - 1331 - 1332 - 1333 situées sur l'îlot Notre-Dame-du-Tilleul, sises au 48 place de l'industrie,

Vu l'avis du Service du Domaine en date du 27 mars 2024,

Vu l'extrait du plan cadastral,

Vu le plan de division de l'îlot Notre Dame du Tilleul,

Vu l'examen du projet de délibération en Commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et rénovation Urbaine », en date du 28 mai 2025,

Considérant que la ville souhaite acquérir des parcelles contiguës correspondant aux bâtiments de Notre Dame du Tilleul,

Mais considérant que toutes ces parcelles n'appartiennent pas au même propriétaire,

Considérant que de ce fait, par la délibération n°85 du 12 juin 2024 susvisée, la ville a acquis une partie des bâtiments de Notre Dame du Tilleul situés sur les parcelles U n° 1322 - 1323 - 1325 et 1326 (anciennement U n°1049p et 1166p) sises rue des Minières appartenant à l'Association Cambrésis Ostrevant, désormais Association Union Saint Bernard,

Considérant de surcroît que, par la délibération n°93 susvisée, la ville s'est engagée à acquérir les parcelles cadastrées U 1320 - 1321 - 1324 - 1327 - 1328 - 1329 - 1330 - 1331 - 1332 et 1333 situées sur l'îlot Notre-Dame-du-Tilleul, sises 48 place de l'industrie, appartenant prochainement à l'aménageur Nordsem,

Considérant que la délibération n°85 du 12 juin 2024 susvisée prévoit :

- *« Que l'Association Cambrésis Ostrevant est propriétaire d'un ensemble immobilier bâti et non bâti dénommé Notre Dame du Tilleul situé sur les parcelles cadastrées U n°1049 - 1166 - 1167 - 1168 - 1169, sises Place de l'industrie,*
- *Que suite à la fermeture du groupe scolaire et du lycée Notre Dame du Tilleul, l'îlot dit Notre Dame du Tilleul a été intégré à la réflexion menée sur la Place de l'Industrie pour accueillir des équipements publics, et ce, dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de Sous le Bois (NPNRU) conduit par l'Agglomération Maubeuge Val de Sambre en partenariat avec la Ville de Maubeuge,*

- *Qu'il apparaît qu'à ce titre la commune doit acquérir l'emprise de l'école et de la maison dite Hamoir ainsi que les espaces extérieurs attenants sis sur les parcelles U 1049p1 - 1049p2 - 1049p3 et 1166p1 telles que identifiées au projet de division pour une surface totale d'environ 2 076 m²,*

Que le conseil municipal a décidé, à l'unanimité :

- *De passer outre l'estimation établie par le service des Domaines ;*
- *Approuver l'acquisition par la Ville de Maubeuge des emprises bâties et non bâties appartenant à l'Association Cambrésis Ostrevant, situées sur les parcelles U 1049p1 - U 1049p2 - 1049p3 et 1166p1 telles que reprises au plan projet de division pour une surface totale d'environ 2 076 m², au prix de 50 000,00 € HT net vendeur auquel s'ajouteront les frais de géomètre éventuels et ceux inhérents à la vente*
- *Accepter la réalisation et la prise en charge par la Ville de Maubeuge des coûts des diagnostics immobiliers obligatoires préalablement à la vente*
- *Autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte et document afférent à cette acquisition,*
- *Inscrire ces dépenses au budget municipal ».*

Considérant que par suite de la division des parcelles U 1049 et U 1166, le cabinet de géomètre expert ALTIGEO a établi en date du 23 octobre 2024 un document d'arpentage précisant les parcelles acquises par la ville de Maubeuge, reprises au tableau ci-dessous :

Section	Numéro	Lieudit	Surface (m ²)
U	1322	Rue de la Céramique	530
U	1323		1 035
U	1325		8
U	1326		503
Contenance totale (m ²)			2076

Mais considérant que les bâtiments devant être acquis par la ville ont subi d'importantes dégradations suite à des actes de vandalisme répétés, et plus précisément :

- Des vitres brisées,
- Des portes forcées,
- La détérioration des murs intérieurs,
- Des vols de radiateurs et de tuyauterie,
- etc.....

Que ces dégradations engendrent des coûts de travaux supplémentaires non négligeables pour la commune, maître d'ouvrage du projet de réhabilitation,

Considérant de surcroît que le bâtiment fera l'objet d'un embellissement et d'une réhabilitation de la part de la ville,

Que par conséquent, il a été convenu entre l'association et la ville de Maubeuge de baisser le prix d'acquisition de 25 000,00 €, correspondant à l'indemnisation de l'assurance perçue par le propriétaire suite à ces dégradations, portant ainsi le prix de vente à 25 000,00 € HT net vendeur,

Considérant qu'au vu de l'état de détérioration du bâtiment, le prix de vente de 25 000.00 € HT net vendeur est justifié,

Considérant par ailleurs que l'Office Notarial des Arts, en charge de la rédaction de l'acte de vente, a fait part en avril dernier à la ville d'un certain nombre de doléances de l'Union Saint Bernard et notamment celle relative à l'entretien de la sépulture de Monsieur René Hamoir,

Qu'il a ainsi été convenu que la commune prendrait également en charge la sépulture de Monsieur René Hamoir,

Considérant qu'au regard des modifications apportées aux modalités d'acquisition, il y a lieu de délibérer à nouveau,

Considérant qu'une délibération légale autorisant l'acquisition d'un immeuble à un tiers sans fixer de 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 l'acquisition par la ville de Maubeuge d'un immeuble est une décision créatrice de droit en faveur de l'acquéreur,

Que conséquemment il est accordé un délai de dix-huit mois à l'Association Union Saint Bernard 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, l'Association Union Saint Bernard disposera à nouveau librement de son droit de propriété sur ledit immeuble.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A l'unanimité

- Décide de passer outre l'estimation établie par le service du Domaine.
- Approuve l'acquisition par la Ville de Maubeuge des emprises bâties et non bâties appartenant à l'Association Union Saint Bernard, situées sur les parcelles cadastrées U n° 1322 - 1323 - 1325 et 1326 telles que reprises au plan de division pour une surface totale de 2 076 m², au prix de 25 000,00 € HT net vendeur auquel s'ajouteront les frais de géomètre éventuels et ceux inhérents à la vente.
- Accepte la réalisation et la prise en charge par la ville de Maubeuge des coûts des diagnostics immobiliers obligatoires préalablement à la vente.
- Accepte la prise en charge par la commune de l'entretien de la sépulture de Monsieur René Hamoir.
- Autorise Monsieur le Maire à signer tous actes, avenants et documents afférents à cette acquisition.
- Inscrit ces dépenses au budget municipal.
- Dit que le délai de 18 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 au vendeur pour conclure la vente, et qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée. L'association Union Saint Bernard disposera à nouveau librement de son droit de propriété sur ledit immeuble.

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

Département :
NORD

Commune :
MAUBEUGE

Section : L
Feuille : 000 L 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 19/05/2025
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Envoyé en préfecture le 20/06/2025

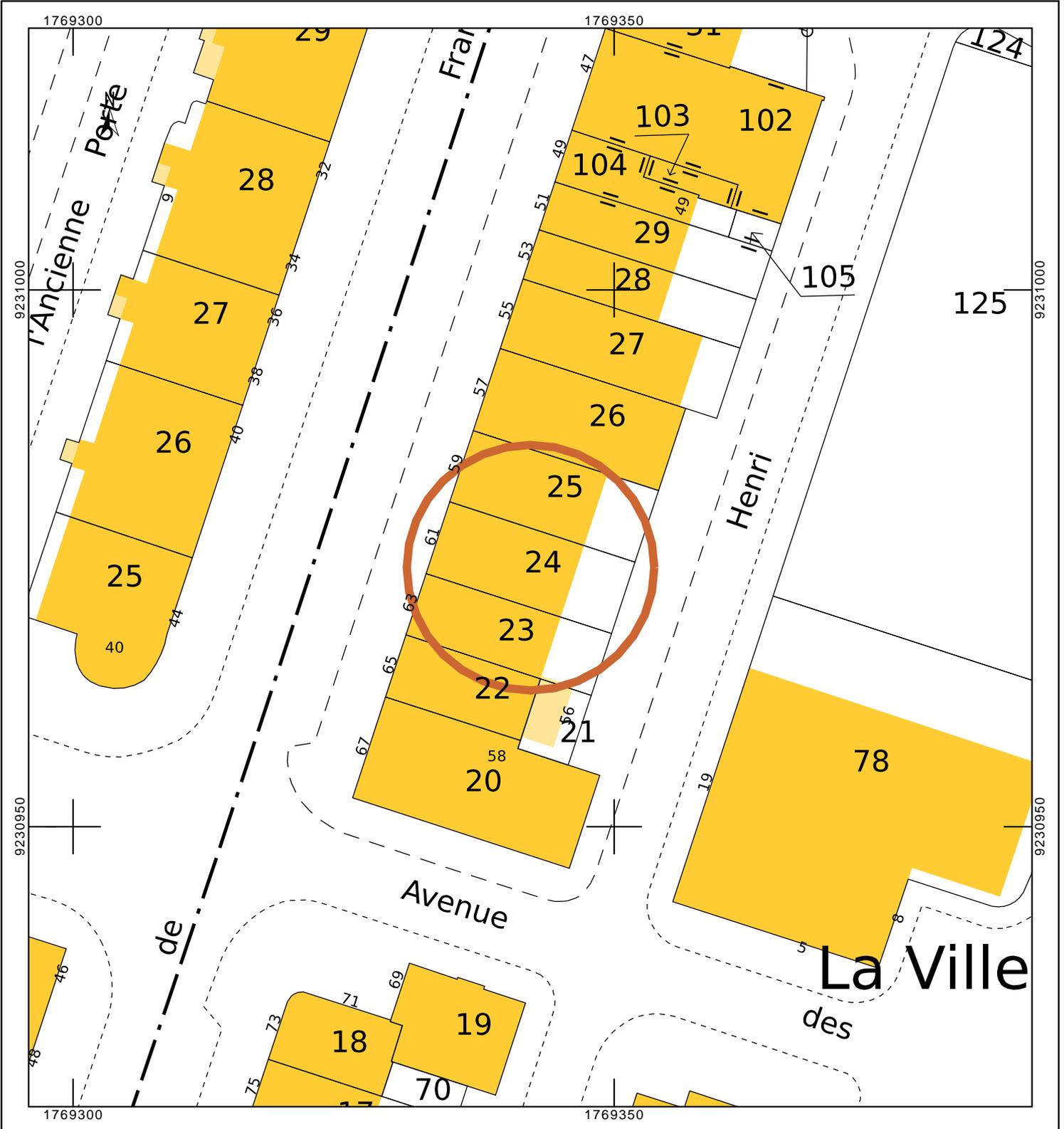
Reçu en préfecture le 20/06/2025
Publié le 20/06/2025
Service départemental des impôts

ID : 059-215903923-20250617-D94_2025-DE

Pôle de topographie et de gestion
cadastrale Rue Raoul Follereau 59300
59300 VALENCIENNES
tél. 03 20 95 65 53 -fax
sdif.nord.ptgc@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ASSOCIATION L'UNION SAINT BERNARD

41 rue Louis Belmas – CS 10045 – 59401 CAMBRAI cedex

Tél. 03.27.70.09.95 - E-mail : s.deschamps@ddec59c.org

Envoyé en préfecture le 20/06/2025

Reçu en préfecture le 20/06/2025

Publié le

ID : 059-215903923-20250617-D94_2025-DE

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU 04 juin 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
LE QUATRE JUIN

Le conseil d'administration de l'Association l'Union Saint Bernard s'est réuni sur convocation régulière de son Président.

Les administrateurs ont donné leur accord :

- à la vente des parcelles U N° 1049 p1 – 2 – 3 et 1166p1 sises à Maubeuge 48 place de l'Industrie pour le prix de 25 000 € net vendeur (vingt-cinq mille euros) à la Ville de MAUBEUGE
- à transférer l'entretien de la sépulture de Monsieur René HAMOIR se trouvant au cimetière de Sous Le Bois à la Ville de Maubeuge

Le conseil d'administration donne mandat à son président, Monsieur DERIEUX, pour signer les documents nécessaires.

Certifié conforme

B. PAVILLARD
Secrétaire

Association
L'UNION SAINT BERNARD
41 rue Louis Belmas - CS 10045
59401 CAMBRAI cedex