

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 06 OCTOBRE 2025 : DELIBERATION N° 145

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 : 30 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 6 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 ZEKNINI - 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 :

Michèle GRAS pouvoir à Arnaud DECAGNY - Robert PILATO pouvoir à Marie-Charles LALY - Rémy PAUVROS pouvoir à Michel WALLET - Sophie VILLETTE pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL - Inèle GARAH pouvoir à Guy DAUMERIES

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Naguib REFFAS

OBJET : Vente au profit de Monsieur Joël YEZO-NADO, ou tout ayant droit de son choix ou toute autre SCI ou personne morale créée par ou à laquelle prend part ce futur acquéreur, de l'immeuble d'habitation situé sur les parcelles cadastrées AD n°867 et 868 sis 57 rue Victor Hugo

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.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.2122-21 relatif à l'exécution des décisions du conseil municipal par le Maire ,
- 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, et notamment les articles :

- L.240-1 relatif à la définition des différentes sorties de vigueur des actes administratifs,
- L.240-2 relatif à l'application de ces dispositions aux collectivités territoriales,
- L.242-2 1° relatif à la possibilité pour l'administration d'abroger, sans condition de délai, une décision créatrice de droits dont le maintien est subordonné à une condition qui n'est plus 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 les décisions du Conseil d'Etat :

- du 8 janvier 1982, Epoux Hostetter, sur la création de droits au profit de l'acheteur,
- 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 23 mai 2025,

Vu l'examen du projet de délibération en Commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine » en date du 8 septembre 2025,

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 57 rue Victor Hugo, libre d'occupation,

Considérant que cette habitation a subi plusieurs sinistres dont en dernier lieu un incendie ayant fortement impacté la structure du bâtiment principal et des extensions,

Considérant qu'avant de proposer cet immeuble à la vente, la commune a fait procéder par le Groupe BTP INGENIERIE au diagnostic structurel du bâtiment principal et des extensions,

Que le rapport révèle l'existence d'importants désordres structurels sur la toiture et les planchers du bâtiment principal et des extensions et préconise une démolition partielle du bâtiment en cas de réhabilitation,

Considérant que l'estimation faite par les services fiscaux a été établie en tenant compte du rapport du GROUPE BTP INGENIERIE,

Considérant que c'est en parfaite connaissance des conclusions du GROUPE BTP INGENIERIE sur l'état structurel de l'immeuble que M. YEZO-NADO a proposé à la commune de l'acquérir avec comme projet la réhabilitation lourde du bâtiment principal et la démolition des extensions,

Considérant que c'est au regard de ce lourd investissement que M. YEZO-NADO a proposé une acquisition à hauteur de 17 000 € net vendeur,

Considérant que cette proposition 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 Monsieur Joël YEZO-NADO 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 Joël YEZO-NADO, ou tout ayant droit de son choix ou toute autre SCI ou personne morale créée par ou à laquelle prend part ce futur acquéreur, de l'immeuble à usage d'habitation situé sur les parcelles cadastrées AD n°867 et 868 sis 57 rue Victor Hugo au prix 17 000 € 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.
- Autorise M. Joël YEZO-NADO, ou tout ayant droit de son choix ou toute autre SCI ou personne morale créée par ou à laquelle prend part ce futur acquéreur, à déposer toutes les demandes d'autorisation et à engager toutes les études, nécessaires à la réhabilitation du bâtiment.

- 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



Naguib REFFAS

Le Maire de Maubeuge



Arnaud DECAGNY



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 20/10/2025

Reçu en préfecture le 20/10/2025

Publié le

ID : 059-215903923-20251006-D145_2025-DE

S27302 - SD
SLO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 23/05/2025

**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:23912039

Réf OSE : 2025-59392-31924

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Maison

Adresse du bien :

57 rue Victor Hugo – 59600 MAUBEUGE

Valeur :

20 000,00 €, assortis d'une marge d'appréciation de 15 %.

(voir détail par immeuble au paragraphe 9)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

2 - DATES

de consultation :	28/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/04/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
-----------	-------------------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession – 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	Nature réelle
Maubeuge	AD 867	57 rue Victor Hugo	90 m²	
Maubeuge	AD 868	57 rue Victor Hugo	511 m²	
TOTAL			601 m²	

4.4. Descriptif

Il s’agit d’une maison située au 57 rue Victor Hugo sur la commune de Maubeuge.

Cette maison individuelle à usage d’habitation composée d’un rez-de-chaussée et d’un étage, est implantée sur les parcelles cadastrées section AD n°867 et 868 d’une contenance totale de 601 m². Elle présente une surface utile de 145 m².

Ce bien a été squatté, vandalisé et a été victime d’un incendie. Un rapport récent datant du 4 avril 2025 a constaté de nombreux désordres : Effondrement de la charpente de l’extension suite à incendie, sérieux problème d’humidité au niveau du plancher R+1, le linteau en bois situé au rez-de-chaussée façade avant est attaqué par des insectes xylophages, dégradation de l’escalier en ossature bois à cause de l’humidité, ainsi que des poutrelles métalliques de la cave suite à l’incendie (y compris celles reprenant les charges de l’escalier).

Compte tenu de l’état du bien, ce rapport préconise une démolition partielle du bien.

Pour des raisons de sécurité, les accès sont condamnés et l’immeuble n’est donc plus visitable.

4.5. Surface du bâti

Surface habitable de 145 m² (source cadastrale).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l’immeuble

Commune de Maubeuge (source cadastrale).

5.2. Conditions d’occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Parcelles classées en zones UB sur le plan local d’urbanisme intercommunal (PLUi) Maubeuge Val de Sambre dont la dernière procédure a été approuvée le 09/10/2024 (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. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
5924P03 2023P19438	392//U/254//	MAUBEUGE	13/12/2023	108	23 000	212,96
5924P03 2024P17318	392//U/385//	MAUBEUGE	12/11/2024	119	35 000	294,12
5924P03 2024P04457	392//N/355//	MAUBEUGE	29/02/2024	106	24 000	226,42
5924P03 2024P03804	392//AD/346// 392//AD/657// 392//AD/656//	MAUBEUGE	04/03/2024	100	30 000	300,00

Une analyse sur la période 2023-2025 des actes de cession relatifs à des maisons situées sur la commune de Maubeuge et présentant un fort degré de vétusté, a permis d’aboutir aux termes de comparaison présentés dans le tableau ci-dessus, au prix moyen de 258,38 € le m² et au prix médian de 260,27 € le m².

Compte tenu de la nécessité de démolir partiellement le bien, un abattement de 50 % pourra être appliqué. Ce qui représente une valeur qui avoisinera 145 m² * 260 € le m² * 50 % = 18 850,00 €.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

La valeur sera arbitrée à 20 000,00 €.

Ce qui correspondrait si cette parcelle était non bâtie, à une valeur de terrain à bâtir égale à 33,28 € 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 20 000,00 €.

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 17 000,00 €.

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'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 émise, 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

Département :
NORD

Commune :
MAUBEUGE

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 20/08/2025
(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 20/10/2025

Reçu en préfecture le 20/10/2025

Publié le

ID : 059-215903923-20251006-D145_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@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

