

000033

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le

ID : 059-215902073-20230413-2023\_33-DE

S<sup>2</sup>LO



# MAIRIE D'ESCAUTPONT

Département du Nord  
Arrondissement de Valenciennes  
Canton d'Anzin

## OBJET :

CESSION DE  
L'ENSEMBLE  
IMMOBILIER SIS A  
ESCAUTPONT – N°113B  
ET 115, RUE JEAN  
JAURES

PROPRIÉTÉ  
COMMUNALE

Date de la convocation  
Le 30 mars 2023

Nombre de conseillers en  
exercice : 26

Délibération rendue exécutoire  
transmise en Sous-Préfecture le

13 avril 2023  
publiée ou notifiée le

14 avril 2023  
Document certifié conforme,  
Le Maire,



## REPUBLIQUE FRANCAISE

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL D'ESCAUTPONT

Séance ordinaire du 7 AVRIL 2023

L'An Deux Mille Vingt Trois, le Sept Avril à dix huit heures, le Conseil Municipal d'ESCAUTPONT s'est réuni Hôtel de Ville – Salle du Conseil Municipal, sous la Présidence de Mme Joëlle LEGRAND-DELHAYE, Maire, à la suite d'une convocation qui lui a été faite cinq jours à l'avance, laquelle convocation est restée affichée par voie dématérialisée sur le site internet de la Commune, conformément à la loi.

**Etaient présents :** Mme Joëlle LEGRAND-DELHAYE, M. Raphaël KRUSZYNSKI, Mmes Christine PLUMECOCQ-FIQUET, Evelyne LEGRAND-DUFRESNOY, M. Patrick LATOUCHE, Mme Nathalie DELHAYE-REVEL, MM. Michel RENARD, Jean-Claude LIETARD, Mme Annie NOTELET, M. Jean-Luc BULENS, Mmes Sylviane DEBOSZ, Patricia DURIEUX-PATRIS (quitte la séance à 21h45), M. Daniel HERLAUD, Mmes Corinne WISNIEWSKI-BRICOUT, Monique PASSET, Sandrine PONCHANT-CODET, M. Benjamin LECLERCQ

**Excusés :** M. Jean-Luc FRERE (Pouvoir à M. Daniel HERLAUD), Mme Catherine ROLY-EL HIBA (Pouvoir à Mme Nathalie DELHAYE-REVEL), M. Didier MARMIGNON (Pouvoir à M. Patrick LATOUCHE), Mme Corinne RIBEAUCOUP-CROHEM (Pouvoir à Madame Christine PLUMECOCQ-FIQUET), MM. Romuald CHANTREL (Pouvoir à M. Michel RENARD), Cédric LATOUCHE (Pouvoir à M. Benjamin LECLERCQ), Mmes Virginie BERNUS (Pouvoir à Mme Annie NOTELET), Mme Tiffanie SURIA (Pouvoir à Madame Joëlle LEGRAND-DELHAYE), Patricia DURIEUX-PATRIS (à partir de 21h45).

**Absents :** Benamar TOUATI.

**Secrétaires de séances :** Mme Monique PASSET, M. Nathalie DELHAYE-REVEL.

Par délibération n°45 en date du 3 juillet 2020, le Conseil Municipal a :

- Approuvé le principe de la cession à Monsieur Gaylord MONTIER, à défaut de tout acquéreur éventuel de l'ensemble immobilier sis à ESCAUTPONT- N°113 B et 115, rue Jean Jaurès cadastré section AH N°395 – 396 – 397 – 398 – Propriété communale.
- Validé le principe de la cession de cet immeuble immobilier au prix de 41 400 € (Hors frais de notaire), soit 10% en dessous de la Valeur Vénale estimée par la Brigade d'évaluations domaniales (46 000 € - 4 600 €(10%) = 41 400 €).

Par courrier en date du 6 décembre 2022, Monsieur Gaylord MONTIER nous a informés de son désir d'exercer son droit de rétractation concernant ledit ensemble immobilier sis à ESCAUTPONT- N°113 B et 115, rue Jean Jaurès cadastré section AH N°395 – 396 – 397 – 398 – Propriété communale.

À cet effet, le Conseil Municipal, par délibération n°8 en date du 25 février 2023 a annulé la délibération n° 45 en date du 3 juillet 2020 intitulée « Cession de l'immeuble immobilier sis à Escautpont – N°113B et 115, Rue Jean Jaurès – Propriété Communale – Délibération de principe ».

Fin 2022, Monsieur Julien CAYOUX, a sollicité nos services et envisage l'acquisition de cet ensemble immobilier.

À cet effet, un avis du domaine sur la valeur vénale de cet ensemble immobilier a été sollicité à nouveau auprès de la Brigade d'Evaluation Domaniale à LILLE. Par courrier en date du 12 décembre 2022, l'ensemble immobilier a été estimé à environ 50 000,00 €. La Commune négociera la cession au mieux de ses intérêts, le cas échéant en utilisant une marge de +/- 10 %.

Ensuite, par courrier en date du 20 février 2023, Monsieur Julien CAYOUX, a transmis une proposition d'achat dudit ensemble immobilier pour une somme à hauteur de 45 000 euros (estimation de 50 000 euros – 5 000 euros (-10%)).

La vente dudit ensemble immobilier serait confiée à l'Office Notarial Maîtres CAMUS – URBACZKA – DELDICQUE - Notaires à CONDE-SUR-L'ESCAUT – 10, Place Verte.

Les frais de Notaire seraient à la charge de l'acquéreur.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- Débattre et fixer le prix de cession.
- Autoriser Madame le Maire à signer la promesse de vente, l'acte de vente, ainsi que tous les documents ou actes notariés.

*Madame le Maire donne  
administratif ;*

*VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;*

*VU la délibération n°45 en date du 3 juillet 2020 ;*

*VU la délibération n°8 en date du 25 février 2023 ;*

*La Commune a fait l'acquisition en 2015 de l'ensemble immobilier cadastré section AH N° 395 – 396 – 397 et 398 sis à ESCAUTPONT – 113b et 115, Rue Jean Jaurès d'une superficie totale de : 1 603 m<sup>2</sup>.*

*Cet immeuble de 1957 a déjà fait l'objet d'une estimation Valeur Vénale « LIBRE D'OCCUPATION », le 27 Août 2014 d'un montant de 82 000 €, afin de le mettre en vente.*

*Cependant celui-ci était grevé de multiples contraintes techniques et réglementaires :*

- *Absence de tout à l'égout.*
- *Aucun raccordement aux différents réseaux (gaz, assainissement ...).*
- *La toiture et la charpente sont défectueuses. Elles sont à remplacer complètement.*
- *Installation électrique non conforme, câbles en partie arrachés (le réseau électrique actuel est en triphasé).*
- *Sanitaires non conformes*
- *Performances énergétiques très faibles (aucune isolation)*
- *Peintures intérieures au plomb*
- *Pas de raccordement au réseau gaz*
- *Menuiseries anciennes et en mauvaises état : à remplacer*
- *Présences d'amiante et de fibre polyester dans la majeure partie de l'immeuble*
- *Dépendances vétustes et anciennes.*

*Son état de vétusté avancé d'une part, et les contraintes liées à la forte présence de l'amiante d'autre part, ont empêché de potentiels acheteurs.*

*En 2020, Monsieur Gaylord MONTIER envisageait l'acquisition de cet ensemble immobilier à hauteur de 40 000,00 €.*

*À cet effet, un avis du Domaine sur la valeur vénale de cet ensemble immobilier a été sollicité auprès de la Brigade d'Evaluation Domaniale à LILLE. Par courrier en date du 25 Juin 2020, celle-ci l'avait estimé à environ 46 000,00 €, avec possibilité de négocier la cession au mieux de ses intérêts, le cas échéant en utilisant une marge de +/- 10%.*

000033

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le

ID : 059-215902073-20230413-2023\_33-DE

S<sup>2</sup>LO

*LE CONSEIL MUNICIPAL ;*

*OUI L'EXPOSÉ DE MADAME LE MAIRE ;*

*APRES EN AVOIR DELIBERE*

*A 20 VOIX POUR, 1 ABSTENTION et 3 CONTRE*

*VALIDE la cession de cet ensemble immobilier au prix de 45 000 € (hors frais de notaire), soit 10% en dessous de la Valeur Vénale estimée par la Brigade d'évaluation domaniale (50 000 – 4 500(10%) = 45 000 €).*

*CHARGE l'Office Notarial Maîtres CAMUS – URBACZKA – DELDICQUE – Notaires à CONDE-SUR-ESCAUT – 10 Place Verte, la rédaction des différents documents juridico administratifs (promesse de vente et d'achat, acte de vente et d'achat et / ou tout autre acte notarié ...) relatifs à cette affaire.*

*AUTORISE Madame le Maire à signer les différents documents juridico administratifs (promesse de vente et d'achat, acte de vente et d'achat et / ou tout autre acte notarié ...) relatifs à cette affaire.*

*DIT que les frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur.*

*Fait en séance les jours, mois et an que dessus.  
Pour extrait conforme,*

*Le Maire,*

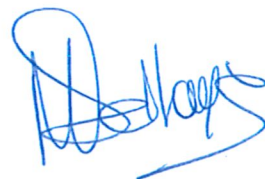


*J. LEGRAND-DELHAYE.*

*Les secrétaires de séance,*



*M. PASSET*



*N. DELHAYE-REVEL*

000033



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le

ID : 059-215902073-20230413-2023\_33-DE

S<sup>2</sup>LOW



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques  
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

*POUR NOUS JOINDRE*

Affaire suivie par : Audrey FORTUNA  
téléphone : 03 27 14 65 53  
courriel :  
drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS:10412533  
Réf. OSE : 2022-59207-81691

Le 12 décembre 2022

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Commune d'ESCAUTPONT

Rue Henri Durre

59278 Escautpont

### AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Immeuble à usage d'habitation
Adresse du bien :	113 b et 115 rue Jean Jaurès à Escautpont
Valeur vénale :	50 000€ HT et HF avec une marge d'appréciation de +/- 10%

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de cette valeur.

000033

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le

ID : 059-215902073-20230413-2023\_33-DE

S<sup>2</sup>LO

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Commune d'Escautpont

affaire suivie par : Mme AZELART Marie-Christine

## 2 - DATE

de consultation : 02/11/2022

de réception : 02/11/2022

de visite : 25/11/2022

de dossier en état : 25/11/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : code général des collectivités territoriales, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : cf ci dessous. Contenance totale de 1 603m2.

Section	Parcelle	Contenance	Description
AH	395	827	Jardin
	396	32	Dépendance (garage)
	397	246	Maison
	398	498	Jardin
1603			

Description : Cet immeuble consiste en une maison d'habitation édifée en 1957 sur un niveau droit et combles aménageables (pas d'escalier actuellement pour y accéder, juste une trappe). Maçonnerie de briques, toiture en tuiles sur l'avant et en tôles de fibro-ciment sur l'arrière, menuiseries en bois simple vitrage avec volants roulants manuels. Extension sur un niveau à l'arrière constituant des dépendances en état vétuste (maçonnerie de parpaings avec toiture tôles amiantées).

La maison comprend: un séjour, une cuisine en bois équipée, une chambre donnant sur une salle d'eau et des WC, permettant également l'accès aux dépendances.

A l'extérieur: Sur l'arrière: vaste jardin avec dépendances dans le fond (anciens chenils et abris de stockage). Configuration tout en longueur. A l'avant : petite cour et garage en plaques de béton, état d'usage.

L'ensemble est vacant depuis plusieurs années et nécessite des travaux de réhabilitation avant toute possibilité d'occupation: revêtement sols et murs, menuiseries, isolation, toiture notamment.

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune d'Escautpont

- situation d'occupation : libre.

## 6 - URBANISME - RÉSEAUX

Classement au PLU i en zone UA a, zone correspondant au coeur des villes, bourgs et villages où l'enjeu est de conforter la multifonctionnalité (partie plus dense dans laquelle une hauteur plus importante est autorisée).

PLU i approuvé le 18 janvier 2021 par la CAPH

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

000033

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le

ID : 059-215902073-20230413-2023\_33-DE

S'LO

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation est réalisée selon la méthode par comparaison.

Au vu des éléments fournis par vos soins, la valeur vénale de l'immeuble est estimée à 50 000€ HT et HF éventuels, avec une marge d'appréciation de +/- 10%.

La commune négociera la cession au mieux de ses intérêts.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée ou la délibération n'était pas prise dans le délai d'un an et demi (18 mois).

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

## 10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Pour le Directeur régional des Finances publiques  
et par délégation, l'inspectrice,



Audrey FORTUNA