

## EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

## SEANCE DU 19 DECEMBRE 2025

Le Conseil Municipal de la VILLE DE DENAIN s'est réuni au lieu habituel de ses séances, à dix-huit heures, sur la convocation et sous la Présidence de Madame Anne-Lise DUFOUR-TONINI, Maire.

Date de Convocation : 12 Décembre 2025

Nombre de Conseillers en exercice : 33 Présents : 28

Etaient présents : MM. DUFOUR-TONINI, LEMOINE, CHERRIER, MOHAMED, AUDIN, RYSPERT, DERGHAL, MIRASOLA, CRASNAULT, THUROTTE, DENIS, DUPONT, ATTEN, THOMAS, CARTA, CYBURSKI, BELLEGUEULE, DUCHEMIN, CARPENTIER-BORTOLOTTI, TONNEAU, BOUCHEZ, AMOURI, SANCHEZ, FEDDAL, HOCHART, GAJDA, THERY, ZAQUI.

Ont donné pouvoir : Monsieur ANDRZEJCZAK (*pouvoir à Monsieur AUDIN*), Monsieur BRAILLY (*pouvoir à Monsieur HOCHART*), Madame BOUTON (*pouvoir à Madame THOMAS*).

Absents : Madame DANDOIS, Monsieur VANDENDOOREN.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur SANCHEZ.

**DELIBERATION N° 14/2 : PROPRIÉTÉ COMMUNALE. CESSIONS.**

**PROPRIÉTÉ COMMUNALE. Cession des immeubles non bâtis à la Société K-INVEST – Boulevard Anatole France.**

**EXPOSE DU RAPPORTEUR**

Par délibération n° 25 du 29 juin 2022, le Conseil Municipal a approuvé le principe de cession de plusieurs parcelles cadastrées (AV 688, 598, 601, 570, 603, 687, 605 et 606) ainsi qu'une portion du domaine public communal représentant un espace vert et un cheminement piétons au profit de la société Direct Burotic, en vue de la réalisation d'un projet immobilier.

Une enquête publique a été réalisée du 2 au 16 septembre 2025 concernant le déclassement et la cession de l'espace vert et du cheminement piétons situé Boulevard Anatole France à DENAIN. Le commissaire enquêteur a rendu en date du 23 septembre 2025 un avis favorable au déclassement et au projet de cession présenté à l'enquête publique assortie d'une recommandation consistant dans le maintien d'un cheminement doux lors de l'aménagement des abords de la construction nouvelle.

Par délibération n° 13/1 du 19 décembre 2025, le Conseil Municipal a autorisé le déclassement de l'espace vert et du cheminement piétons

Aujourd'hui, la cession est réalisée au profit de la société à responsabilité limitée K-Invest ou toute société de son groupe se substituant à la société Direct Burotic.

Considérant que les terrains concernés, à savoir :

- l'espace vert et le cheminement piétons pour une superficie totale de 1 046 m<sup>2</sup>
- les parcelles privées communales suivantes :

.../...

Section	Numéro	Contenance en m <sup>2</sup>
AV	688	1
	598	308
	601	150
	570	151
	603	1 310
	687	299
	605	1 023
	606	389
Superficie totale		3 631 m <sup>2</sup>

sont situés dans une zone compatible avec le projet de la société Direct Burotic ;

Considérant que le prix de cession est fixé à 22 € / m<sup>2</sup>HT ;

La direction immobilière de l'état a été régulièrement sollicitée dans le cadre de cette opération ;

Il ressort du texte même de l'article 268 du Code général des impôts que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même qualification, terrain ou immeuble bâti, peuvent être soumises à la TVA sur la marge. L'acquisition par le VENDEUR n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le VENDEUR est informé que l'administration fiscale ainsi que le Conseil d'État considèrent que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant une identité de qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Considérant que l'acquéreur s'engage :

- à réaliser un cheminement piéton d'une largeur de 2 mètres le long de la parcelle cadastrée section AT n° 429 et à le céder à la ville au prix de 22 € / m<sup>2</sup> dès sa mise en service afin de maintenir le cheminement doux ;

- à maintenir le cheminement existant jusqu'à la rétrocession à la ville du nouveau cheminement. Une servitude de passage sera mise en place et s'éteindra à rétrocession du nouveau cheminement. L'entretien du cheminement sera fait par la ville exclusion faite de l'espace vert consistant en l'entretien de la voirie et du désherbage.

Une somme correspondant à 10% du prix de cession de l'espace vert et du cheminement sera séquestrée entre les mains du notaire instrumentaire jusqu'à la réalisation des obligations suivantes :

- l'achèvement du cheminement piéton
- la rétrocession à la ville dans les conditions prévues

En cas de non réalisation dans un délai de 6 ans, la somme séquestrée sera versée à la Ville à titre d'indemnité, sans préjudice des autres recours.

Conformément à l'article 1225 du Code Civil, il est convenu que la présente cession sera résolue de plein droit, sans mise en demeure préalable en cas de non respect par l'acquéreur de l'obligation suivante, à savoir : la réalisation du cheminement le long de la parcelle cadastrée section AT n° 429 et rétrocession à la ville dans un délai de six ans. La résolution entraînera la restitution et la conservation des sommes versées à titre d'indemnités.

L'Etude de Maîtres DE CIAN-LHERMIE – MASSIN – THERY-MASSIN, titulaires d'un Office Notarial sis 124 bis rue de Villars à DENAIN représentera la Ville.

Il est demandé à l'Assemblée :

● **D'APPROUVER** la cession définitive de l'espace vert et du cheminement piétons d'une superficie de 1 046 m<sup>2</sup> ainsi que des parcelles cadastrées AV n°s 688, 598, 601, 570, 603, 687, 605 et 606 d'une superficie totale de 3 631 m<sup>2</sup> à la société K-Invest ou toute société de son groupe, au prix de 22 € / m<sup>2</sup> soit 102 894 €.

● **DE PRENDRE ACTE** de la recommandation du commissaire enquêteur relative au maintien d'un cheminement doux et demander que cette recommandation soit intégrée dans le projet d'aménagement.

● **D'APPROUVER** les clauses séquestre et résolutoire décrites ci-dessus reprises dans l'acte de cession.

● **D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à signer tous les actes et documents nécessaires à la réalisation de cette cession y compris un compromis.

\_\_\_\_\_  
L'Assemblée est invitée à se prononcer.  
\_\_\_\_\_

## **DECISION : ADOPTE PAR 30 VOIX POUR ET 1 ABSTENTION.**

**S'est abstenu : Monsieur FEDDAL.**

Pour Extrait Conforme,

Le Secrétaire de séance,

T. SANCHEZ

Le Maire,

A.L. DUBRETONINI.

Certifié exécutoire par le Maire, compte-tenu  
de la réception en Sous-Préfecture le.....  
et de la publication le.....