

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 15 DECEMBRE 2022

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 : 9 Décembre 2022

Nombre de Conseillers en exercice : 33 Présents : 24

Etaient présents : MM. DUFOUR-TONINI, LEMOINE, CHERRIER, MOHAMED, AUDIN, DERGHAL, MIRASOLA, CRASNAULT, THUROTTE, DUPONT, ATTEN, CARTA, CYBURSKI, BELLEGUEULE, DUCHEMIN, ANDRZEJCZAK, CARPENTIER-BORTOLOTTI, TONNEAU, AMOURI, SANCHEZ, DANDOIS, BRAILLY, HOCHART, BOUTON.

Ont donné pouvoir : Madame RYSPERT (*pouvoir à Madame THUROTTE*), Monsieur DERUELLE (*pouvoir à Madame LEMOINE*), Monsieur BIREMBAUT (*pouvoir à Monsieur CHERRIER*), Madame DENIS (*pouvoir à Monsieur DUCHEMIN*), Madame THOMAS (*pouvoir à Madame CARTA*), Madame BOUCHEZ (*pouvoir à Madame DUFOUR-TONINI*), Monsieur FEDDAL (*pouvoir à Monsieur TONNEAU*), Madame GAJDA (*pouvoir à Monsieur HOCHART*), Monsieur VANDENDOOREN (*pouvoir à Monsieur BRAILLY*).

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur SANCHEZ.

DELIBERATION N° 19/B : PROPRIÉTÉ COMMUNALE. Cession d'immeubles non bâtis à la Société MAVAN AMENAGEUR. DOMAINE DES SILENES – Rues Berthelot, Alexandre Bauduin, La Couture et Bellevue Est (*AD 371 pour partie – 86 pour partie – AE 138 pour partie – 135 pour partie – 244 pour partie – 240 pour partie – 132 pour partie – 131 pour partie – 16 pour partie – 121 pour partie*).

EXPOSE DU RAPPORTEUR

Dans le cadre de la poursuite du programme d'habitation « DOMAINE DES GERBERAS II » qui a permis la réalisation de 81 logements individuels en accession privée, la société Mavan Aménageur dont le siège social se situe à LESQUIN (59810)- Parc de La Motte – 23 rue Paul Dubrute, représentée par Monsieur VENDEMEULEBROUCKE a proposé de poursuivre l'extension du quartier de la Bellevue.

Par délibération n° 8 du 6 juillet 2021, le Conseil Municipal a approuvé le principe de cession d'immeubles non bâtis à la société Mavan Aménageur des parcelles cadastrées section AD n°s 86 pour partie et 371 et AE 16 pour partie, 131 pour partie, 132 pour partie, 135, 138, 240 pour partie et 244 représentant une surface globale d'environ 4,95 ha pour un prix de vente estimé à 550 000 €.

Un géomètre-expert a déterminé la surface exacte à vendre. Elle est de 34 823 m² et se répartit comme suit :

- AD 371 pour partie : 385 m²
- AD 86 pour partie : 3 567 m²
- AE 138 pour partie : 4 638 m²
- AE 135 pour partie : 4 851 m²
- AE 244 pour partie : 3 021 m²
- AE 240 pour partie : 12 350 m²

- AE 132 pour partie : 2 050 m²
- AE 131 pour partie : 1 918 m²
- AE 16 pour partie : 1 962 m²
- AE 121 pour partie : 81 m²

Le prix de vente définitif de ces terrains s'élève donc à 383 053 €.

Face à l'importance de l'opération, la société Mavan Aménageur propose de procéder à 2 versements comme suit :

- Un premier versement comptant le jour de la signature de l'acte authentique d'un montant de 123 053 €.

- Le deuxième versement d'un montant de 260 000 € dix-huit mois plus tard.

Le service des Domaines a été régulièrement consulté.

Les terrains précités sont loués à une société agricole sous convention d'occupation précaire. La prise d'un avenant réduisant la surface d'occupation de la société agricole est une condition préalable indispensable à la signature de l'acte authentique. L'acquéreur prendra à sa charge les indemnités d'exploitation et le rachat des récoltes en cours.

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.

Les frais d'acte et d'extension des réseaux situés en dehors de l'assiette du projet seront à la charge de l'acquéreur.

La rédaction du compromis de vente et de l'acte authentique seront confiées à l'Etude de Maîtres DE CIAN-LHERMIE – MASSIN – THERY-MASSIN, titulaires d'un Office Notarial sis 124 bis rue de Villars à DENAIN pour la ville et/ ou au Notaire représentant la société MAVAN AMENAGEUR.

Vu l'article L.3211-14 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu l'article L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération n° 8 du 6 juillet 2021 ;

Considérant la demande de la société Mavan Aménageur d'acquérir des terrains privés communaux situés quartier de la Bellevue afin d'aménager un nouveau lotissement dans la continuité des deux précédents déjà réalisés ;

Il est demandé à l'Assemblée :

● **D'APPROUVER** la cession à la société Mavan Aménageur des parcelles cadastrées section AD n^{os} 371 pour partie et 86 et AE 138 pour partie, 135 pour partie, 244 pour partie, 240 pour partie, 132 pour partie, 131 pour partie, 16 pour partie, 121 pour partie représentant une surface globale de 34 823 m² pour un prix de vente de 383 053 €.

● **D'APPROUVER** l'échéancier de paiement relatif à la vente à savoir :

- un premier versement d'un montant de 123 053 € à la signature de l'acte authentique,
- le solde à savoir 260 000 € dix-huit mois après la signature de l'acte authentique.

● **D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à signer un compromis de vente et/ou un acte authentique et tout document se rapportant à cette affaire.

L'Assemblée est invitée à se prononcer.

DECISION : ADOPTE A L'UNANIMITE.

Le Secrétaire de séance,


T. SANCHEZ.

Pour Extrait Conforme,

Le Maire,
Par délégation du Maire

S. LEMOINE
A.L. DUFOUR-TONINI.

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