

21 MARS 2025

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE CAUDRY

SÉANCE DU MARDI 18 MARS 2025 – 18 h 30 –

DÉLIBÉRATION DST/18-03-2025/Q4

Date de convocation : 11 Mars 2025

**Le Conseil Municipal de CAUDRY s'est réuni à l'Hôtel de Ville, en séance publique,  
sous la présidence de Monsieur BRICOUT Frédéric, Maire**

**Nombre de conseillers en exercice : 33**

**Membres présents :** M. BRICOUT Frédéric, Maire ; Mme MERY-DUEZ Anne-Sophie, M. POULAIN Bernard, Mme BERANGER Agnès, M. BONIFACE Didier, Mme TRIoux-COURBET Sandrine, M. RIQUET Alain, Mme THUILLEZ Martine, M. DOYER Claude, Mme RICHOMME Liliane, Adjoints au Maire ; Mme PLUCHART Claudine, Mme DAUCHET Martine, Mme PRUVOT Brigitte, M. CHMIELEWSKI Dominique, M. DEVIENNE Marc, M. MARIN Yves, Mme CHATELAIN Nathalie, Mme DENIZON-LEVEAUX Violenne, Mme MATON Audrey, M. HISBERGUE Antoine, M. ROUSSEAU Jérémie, Mme CAILLAUX Céline, M. BRULANT Damien, M. BAUDOUX Aurélien, Mme DEMARQUE Ophélie, M. COLLIN Denis, Mme DISDIER Mélanie, Mme DESREUMAUX Sophie, Conseillers Municipaux formant la majorité des membres en exercice.

**Membres absents ayant donné procuration :**

M. DEUDON José : procuration à M. BONIFACE Didier  
Mme NAVEZ Patricia : procuration à Mme MERY-DUEZ Anne-Sophie  
M. DECALION Ismaël : procuration à M. BRICOUT Frédéric  
M. BALEDENT Matthieu : procuration à Mme MATON Audrey

**Membre absent :**

M. BAJODEK Alban

Est désigné secrétaire de séance : Mme DEMARQUE Ophélie

**OBJET : RÉGULARISATION FONCIÈRE – CESSION D'UNE PARCELLE DE 2 M<sup>2</sup> CONTENANT UN WC RELIÉ A L'HABITATION VOISINE – APPROBATION**

Madame Liliane RICHOMME, Adjointe au Maire, expose aux membres présents :

Dans le cadre de la vente de l'immeuble sis 56 boulevard Jean Jaurès appartenant à un propriétaire privé et construit sur la parcelle voisine d'un terrain communal, le géomètre en charge de la division foncière a relevé que le WC situé à l'arrière du commerce appartenait à la commune. L'accès au WC s'effectue sur la parcelle voisine et la commune n'en a aucune utilité.

Les Domaines ont été saisis afin de pouvoir régulariser cette parcelle en l'incluant dans la vente en cours. Le cabinet INGEO en charge de ce dossier a redélimité cette parcelle d'une contenance de 2m2.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'autoriser la cession de cette parcelle moyennant le prix de 50 €
- d'autoriser M. le Maire à signer tous les actes afférents à cette affaire.

**ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

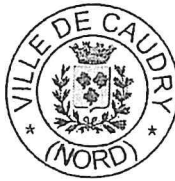
Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme.

Le Maire,



Frédéric BRICOUT



Le secrétaire de séance,



Ophélie DEMARQUE

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE PAR  
TRANSMISSION EN SOUS-PRÉFECTURE

21 MARS 2025

## Légende

- 5.58 Limite divisoire
- 5.58 Limite concernée par le bornage et/ou reconnaissance de limites
- 5.58 Limite concourante à la délimitation de la propriété des personnes publiques
- Application cadastrale

- Limite définie telle que :**
- A : Nu poteau de clôture
  - B : Axe mur bâtiment
  - C : Axe clôture
  - D : Axe clôture
  - E : Axe clôture
  - F : Clou d'arpentage
  - G : Angle bâtiment
  - H : Angle bâtiment
  - I : Angle bâtiment
  - J : Angle bâtiment
  - K : Angle tampon
  - L : Angle tampon
  - M : Angle tampon

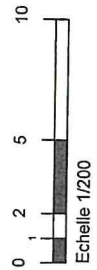
## COORDONNÉES SOMMETS DE LIMITES

SOMMET	X	Y
A	172865.84	921355.92
B	172870.69	921359.63
C	172876.16	921359.38
D	172881.31	921358.63
E	172886.99	921357.98
F	172890.09	921357.92
G	172882.79	921356.72
H	172874.27	921357.25
I	172875.70	921357.56
J	172874.91	921357.57
K	172873.47	921357.07
L	172866.61	921356.04
M	172876.69	921355.41
N	172890.93	921357.51

## Légende

- Application cadastrale
- Clôture plaque bien
- Clôture EBF
- Clôture légère
- Clôture séparée
- Mur séparatif
- Tampon anastomotique
- Plaque kilomètre
- Arbre
- Collet Gaz
- Bouche à ciel par voie

N= 9213.560

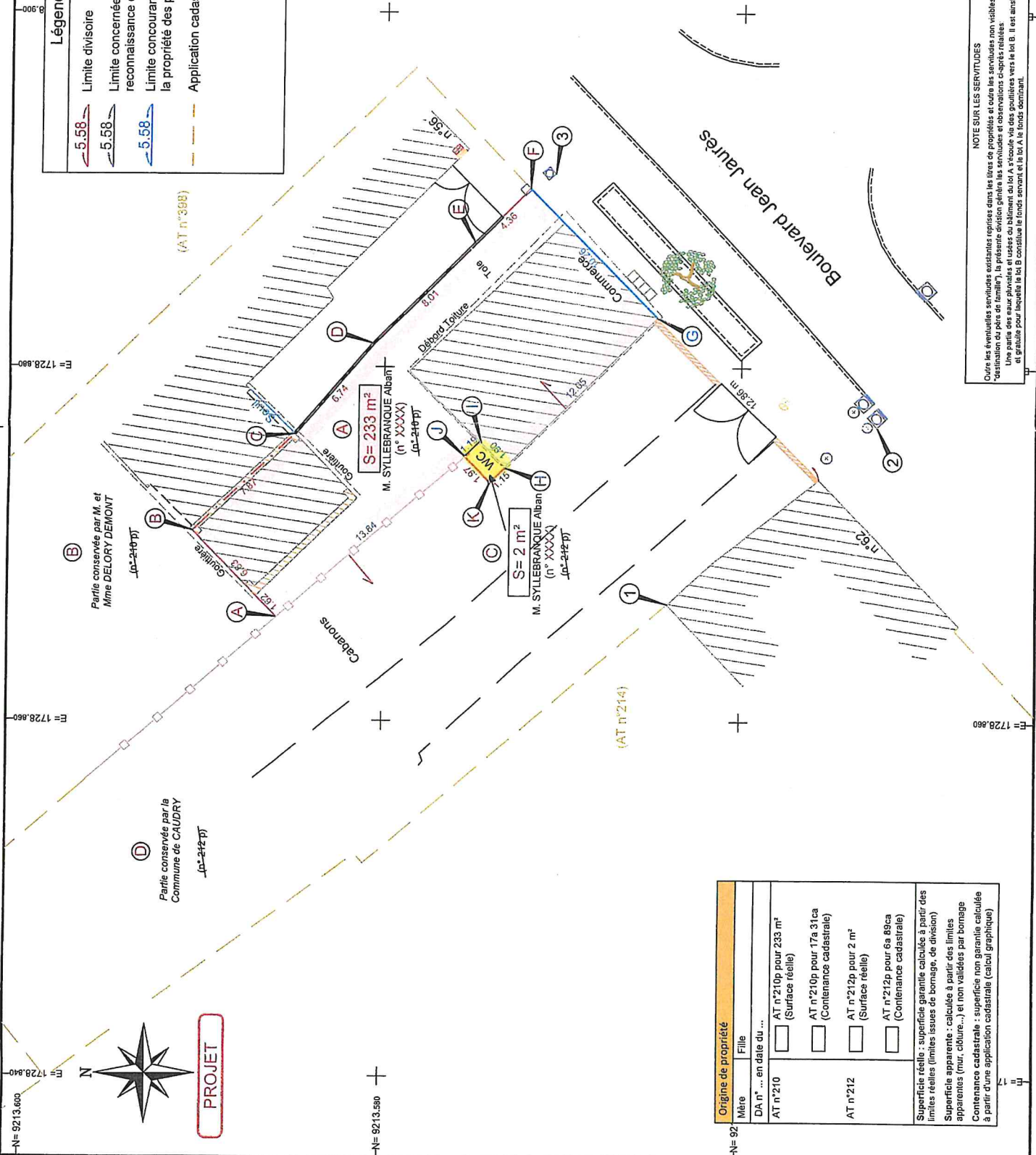


## NOTE SUR LES SERVITUDES

Courir les éventuelles servitudes existantes reprises dans les titres de propriétés et outre les servitudes non visibles, générées par la division de la propriété (servitudes par destination ou par acte formel), la présente division génère les servitudes et observations ci-après résumées :

Il est précisé que la présente division ne constitue pas une reconnaissance de servitudes et observations ci-après résumées :

Il est précisé que la présente division ne constitue pas une reconnaissance de servitudes et observations ci-après résumées :



Origine de propriété	Mère	Fille
DA n° ... en date du ...		
AT n°210	<input type="checkbox"/> AT n°210p pour 233 m² (Surface réelle)	<input type="checkbox"/> AT n°210p pour 17a 31ca (Contenance cadastrale)
AT n°212	<input type="checkbox"/> AT n°212p pour 2 m² (Surface réelle)	<input type="checkbox"/> AT n°212p pour 6a 89ca (Contenance cadastrale)
Superficie réelle : superficie garantie calculée à partir des limites réelles (limites issues de bornage, de division)		
Superficie apparente : calculée à partir des limites apparentes (mur, clôture...) et non validées par bornage		
Contenance cadastrale : superficie non garantie calculée à partir d'une application cadastrale (calcul graphique)		

Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le 21 MARS 2025

ID : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q4-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

Le 28/02/2025

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

drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à  
VILLE DE CAUDRY  
MAIRIE  
PLACE DU GÉNÉRAL DE GAULLE  
59540 CAUDRY

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par Étienne BRICOUT

Courriel : etienne.bricout@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 20 62 80 20 / 06 11 01 04 12

Référence DS : 22252417

Référence OSE : 2025-59139-07868

## AVIS DU DOMAINE EN VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible  
sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)

*Nature du bien :*

**TERRAIN D'AGRÈMENT (ZONE URBAINE)**

**PARCELLE CADASTRÉE AT 212 PARTIE\* (2 CA)**

*Adresse du bien :*

**58 Bd JEAN JAURÈS 59 CAUDRY**

*Valeur vénale:*

**50 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.**

*(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

*\* document d'arpentage à établir*

## 1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE CAUDRY

Affaire suivie par : M. Roland PLISSON, directeur services techniques

## 2 - DATES

de consultation : 31/01/2025

de visite : /

de dossier en état : 31/01/2025

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE CONCERNÉE

### 3.1. Nature de l'opération

Évaluation dans le cadre d'un projet d'une cession amiable.

### 3.2. Nature de la saisine

Évaluation réalisée à titre réglementaire.

Cession d'immeuble ou de droit réel immobilier par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : articles L 2241-1, L 3213-2, L 4221-4, L 5211-37, L 5722-3 du code général des collectivités territoriales et article L 3221-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

### 3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'un terrain d'agrément, situé sur la commune de CAUDRY, 58 Boulevard Jean Jaurès, partie de la parcelle cadastrée AT 212, dans le cadre d'un projet de cession à l'amiable par la commune de Caudry, propriétaire actuel, au profit de l'occupant actuel de ce terrain, afin de régulariser une situation de fait existant: ancien « WC » (2 m<sup>2</sup>) construit sur sol d'autrui.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de CAUDRY, 58 Boulevard Jean Jaurès,  
partie\* de la parcelle cadastrée AT 212\* (2 centiares), contenance parcelle : 6 ares 91 ca.

Ce tènement cédé par la commune de Caudry correspond à un tènement privatif de 2 m<sup>2</sup> supportant une construction (WC) faisant partie intégrante de la propriété sise à Caudry, 56 Boulevard Jean Jaurès, (parcelle cadastrée AT 210), propriété de M. et Mme Delory-Demont.

*\* document d'arpentage à établir*

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : commune de Caudry.

Situation d'occupation du bien : occupé par M. et Mme Delory-Demont, 56 Boulevard Jean Jaurès à 59 CAUDRY.

## 6 - SITUATION D'URBANISME

Zone UB : zone urbaine de moyenne densité de construction et se caractérise par la mixité de son tissu; affectée principalement à l'habitat, elle accueille aussi des activités économiques. .

Plan local d'urbanisme de la commune de Caudry.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Le Pôle d'évaluation domaniale a procédé à la détermination de la valeur de ce bien en méthode comparative d'évaluation.

## 8 -ÉTUDES DE MARCHÉ

**Terrain constructible (zone urbaine)**

*Source : portail métiers DGFIP, application "Estimer un bien".*

Compte tenu de la configuration du terrain à céder (présence des réseaux à proximité, de la façade sur voie équipée), la parcelle peut être qualifiée de terrain à bâtir conformément à la législation (qualification des terrains à bâtir, au sens de l'article L 322-2 et L 322-3 du code de l'Expropriation).

Les recherches ont été effectuées sur des ventes réalisées de terrains à bâtir situés sur la ville de Caudry dans des zones urbaines avec des surfaces inférieures à 100 m<sup>2</sup> et correspondant à des situations similaires, à savoir:

Ref. enregistmt	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
5924P03 2024P06154	AE 950	CAUDRY	RUE DE L LEGALITE	17/04/2024	25	600 €	24,00 €
5924P03 2024P03091	AT 686	CAUDRY	RUE HENRI BARBUSSE	30/01/2024	75	1 900 €	25,33 €
5924P03 2023P03280	AZ 1158	CAUDRY	71 RUE DU BASSIN DES EAUX	20/02/2023	17	340 €	20,00 €
						moyenne	23,00 €

Valeur étudiée et retenue : 23 €/m<sup>2</sup>.



## 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 de ce tènement non bâti est arbitrée à 50 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 45 €.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

*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.*

*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.

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 également nécessaire si les règles d'urbanisme, 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.

Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le

21 MARS 2025

ID : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q4-DE

## 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 Régional des Finances Publiques et par délégation,

L'inspecteur des finances publiques

Etienne Bricout

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*



Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

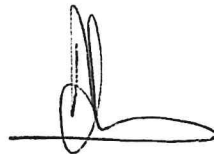
Publié le 21 MARS 2025

ID : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q4-DE

Je soussignée Agnès DELRUE, Gérante de la SCI DELMAT, dont le siège social se trouve 1 bis Impasse Lemoine à CAUDRY 59540, me propose d'acquérir les 2 m<sup>2</sup> situés au 56 boulevard Jean Jaurès à CAUDRY 59540, sous ne N° 691 de l'extrait du plan cadastral ci-joint, au prix de 50.00 € (cinquante euros).

Fait à Caudry le 06/03/2025

Agnès DELRUE - Gérante -



## Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Caudry  
Utilisateur : PASTELL Plateforme

### Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte : **DEL180325\_Q4**  
Objet : **Régularisation foncière ? Cession d'une parcelle de 2 m<sup>2</sup> contenant un WC relié à l'habitation voisine ?**  
Type de transaction : Transmission d'actes  
Date de la décision : 2025-03-18 00:00:00+01  
Nature de l'acte : Délibérations  
Documents papiers complémentaires : NON  
Classification matières/sous-matières : 3.2 - Aliénations  
Identifiant unique : 059-215901398-20250318-DEL180325\_Q4-DE  
URL d'archivage : Non définie  
Notification : Non notifiée

### Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
<b>Enveloppe métier</b> Nom métier :	text/xml	1.1 Ko
<b>Document principal (Délibération)</b> Nom original : DEL180325_Q4.pdf Nom métier :	application/pdf	647.1 Ko
99_DE-059-215901398-20250318-DEL180325_Q4-DE-1-1_1.pdf		
<b>Annexe (Fichier de signature électronique)</b> Nom original : Q4.pdf Nom métier :	application/pdf	2.7 Mo
99_SE-059-215901398-20250318-DEL180325_Q4-DE-1-1_2.pdf		

### Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	21 mars 2025 à 10h35min36s	Dépôt initial
En attente de transmission	21 mars 2025 à 10h37min50s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	21 mars 2025 à 10h38min04s	Transmis au MI
Acquittement reçu	21 mars 2025 à 10h38min15s	Reçu par le MI le 2025-03-21