Belinda PREVOST
Signature numérique de Belinda PREVOST
Date : 2025.09.30 09:30:50 +02'00'

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q10-DE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE CAUDRY

SÉANCE DU LUNDI 22 SEPTEMBRE 2025 – 18 h 30 –

DÉLIBÉRATION DST/22-09-2025/Q10

Date de convocation : 16 Septembre 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, 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 PRUVOT Brigitte, M. CHMIELEWSKI Dominique, M. MARIN Yves, Mme NAVEZ Patricia, M. DECALION Ismaël, M. BALEDENT Matthieu, Mme DENIZON-LEVEAUX Violenne, Mme MATON Audrey, M. HISBERGUE Antoine (à partir de la question 2), Mme CAILLAUX Céline, M. BRULANT Damien, M. BAUDOUX Aurélien, Mme VERNET-DEMARQUE Ophélie, M. COLLIN Denis, Mme DISDIER Mélanie, M. BAJODEK Alban, Mme DESREUMAUX Sophie, Conseillers Municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Membres absents ayant donné procuration :
M. POULAIN Bernard : procuration à M. BONIFACE Didier
Mme DAUCHET Martine : procuration à Mme MERY-DUEZ Anne-Sophie
M. DEVIENNE Marc : procuration à M. DECALION Ismaël
Mme CHATELAIN Nathalie : procuration à Mme CAILLAUX Céline
M. DEUDON José : procuration à M. BRICOUT Frédéric
M. ROUSSEAU Jérémy : procuration à M. BRULANT Damien

Membre absent :
M. HISBERGUE Antoine (à la question 1)

Est désigné secrétaire de séance : Mme VERNET-DEMARQUE Ophélie

---

OBJET : DÉCLARATION D'UN BIEN EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE – 4 RUE FOURIER – APPROBATION

Monsieur Ismaël DECALION, Conseiller Municipal, expose :

Vu les articles L 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
Vu le rapport établi le 24 mars 2025 par Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Ville de Caudry,

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q10-DE

Vu la procédure de mise en sécurité ordinaire en date du 28 mars 2025,

Vu le procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste du 16 mai 2025, concernant l'immeuble sis 4 rue Fourier 59540 Caudry,

Vu les notifications adressées le 26 mai 2025 par lettre recommandée avec accusé de réception à Monsieur DE STOOP David, Monsieur DE STOOP Dimitri, Monsieur DE STOOP Vincent et Madame DE STOOP Sylvie, propriétaires indivis,

Vu le procès- verbal définitif d'état d'abandon manifeste du 05 septembre 2025,

Vu l'estimation de ce bien réalisée par la Direction des services fiscaux le 18 juillet 2025 et évaluant sa valeur vénale à 10 000 euros (dix mille euros),

Considérant que les procès-verbaux dressés à titre provisoire et définitif les 16 mai et 05 septembre 2025 relatifs à l'immeuble sis 4 rue Fourier 59540 Caudry, n'ont fait l'objet d'aucune suite de la part des propriétaires. En effet, les propriétaires n'ont exécuté aucun des travaux prescrits dans les trois mois suivant la notification et la publication du procès-verbal provisoire, ni depuis l'intervention du procès-verbal définitif,

Considérant qu'il y a lieu d'engager la procédure d'expropriation dans l'intérêt général de la commune et de ses habitants,

Considérant que cet immeuble, après son acquisition par la commune et à l'exécution de travaux d'aménagement et de démolition, pourrait être affecté à la réalisation d'une aire de stationnement.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- de déclarer l'immeuble situé 4 rue Fourier, cadastré section AO n°322 en état d'abandon manifeste.
- d'acter que l'immeuble, après démolition, pourra être utilisé pour du stationnement.
- d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique dudit immeuble dans les conditions prévues à l'article L.2243-4 du CGCT et par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- d'autoriser M. le Maire à signer tous les documents et actes afférents à cette affaire, ainsi qu'à accomplir toutes formalités en résultant.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme.

Le Maire,

Frédéric BRICOUT

VILLE DE CAUDRY (NORD)

Le secrétaire de séance,

Ophélie VERNET-DEMARQUE

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE PAR TRANSMISSION EN SOUS-PRÉFECTURE
26 SEP. 2025

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q10-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

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

Le 18/07/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

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 : 24901706
Référence OSE : 2025-59139-46959

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

Nature du bien :	**Maison d'habitation ancienne (en état de vétusté avancé)** **Parcelle cadastrée AO 322 (1 are 32 ca)**
Adresse du bien :	**4 rue Fourrier 59 CAUDRY**
Valeur vénale:	**10.000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. *(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q10-DE

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE CAUDRY

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

2 - DATES

de consultation : 23/06/2025
de visite : /
de dossier en état : 23/06/2025

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.

Acquisition d'immeuble ou de droit réel immobilier par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : articles L 1311-9 et L 1311-10 du code général des collectivités territoriales.

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre d'un projet d'acquisition faisant suite a un arrêté de péril imminent (risque d'effondrement), la commune de Caudry a établi une demande d'évaluation de la valeur vénale d'une maison à usage d'habitation dans un état de vétusté avancé située à Caudry, 4 rue Fourrier, le bien immobilier n'étant plus entretenu et à l'abandon.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Caudry, 4 rue Fourrier,
parcelle cadastrée AO 322 (1 are 32 ca).

Ancienne maison d'habitation, située proche du centre de la ville de Caudry, inhabitée et abandonnée depuis plusieurs années. Le bien est présumé sans maître, une procédure est en cours d'instruction.

Construction traditionnelle année 1900, avec un seul niveau habitable (combles sous toiture et cave au sous-sol), murs : briques, couverture : tuiles, charpente bois. Châssis bois simple vitrage.

Surface habitable (données cadastrales) : 56 m^2. Garage accolé à l'habitation (surface 18 m^2).

Cet immeuble est dans un état de délabrement avancé et inhabitable : fissures importantes dans la construction, couverture en mauvais état, humidité importante, présence de végétations à l'intérieur de la construction.

Cette construction est proche de l'effondrement. Un arrêté de péril imminent avec interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux doit être pris par la commune de Caudry. Cet immeuble en ruine ne peut actuellement avoir qu'une valeur de récupération foncière ou de valorisation du terrain d'assiette..

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q10-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Indivision DE STOOP représentée par étude notariale « SCP DEROUVROY PARENT SAUVAGE » à CAUDRY, 127 rue de Valenciennes

Situation d'occupation du bien : libre (immeuble inhabitable)

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

En raison de l'état actuel de la construction érigée sur cette parcelle, le terrain est considéré comme non bâti et le pôle d'évaluation domaniale a procédé à la détermination de la valeur de ce bien selon la méthode de la récupération foncière.

Qualification du terrain : compte tenu de la configuration du terrain à céder, ce tènement peut être qualifié 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).

8 -ÉTUDES DE MARCHÉ

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

Terrain constructible (zone urbaine)

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 500 m², termes hauts retenus, correspondant à des situations proches, à savoir:

Ref. enregistrmt	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
5924P03 2023P06910	B 1462	BETHENCOURT	34 RUE GAMBETTA	04/05/2023	222	15 737 €	70,89 €
5924P03 2022P17220	ZA 266	FONTAINE-AU-PIRE	LE HAUT DE LA CHOCHELLE	05/12/2022	441	35 000 €	79,37 €
5924P03 2024P03413	ZA 256	FONTAINE-AU-PIRE	LE HAUT DE LA CHOCHELLE	24/02/2024	440	34 167 €	77,65 €
						moyenne	**76,00 €**

Valeur étudiée et retenue : 76 €/m².

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q10-DE

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 cet immeuble est arbitrée à 10.000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 11.000 €.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas 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 acquérir à un prix plus élevé.

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 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q10-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 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q10-DE

Projet 4 rue Fourier



Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q10-DE

CAUDRY

DIRECTION DES SERVICES
TECHNIQUES ET DES SPORTS
URBANISME

Procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manisfeste

Vu les articles L 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales,

Vu le rapport établi le 24 mars 2025 par Monsieur Roland PLISSON, Directeur des Services Techniques de la Ville de Caudry,

Vu la procédure de mise en sécurité ordinaire en date du 28 mars 2025,

Nous soussigné Frédéric BRICOUT, Maire de la commune de CAUDRY,

Avons constaté le 24 mars 2025 que l'immeuble situé au n°4 rue Fourier, parcelle cadastrée section AO numéro 322, dont les propriétaires sont Monsieur DE STOOP Dimitri, Madame DE STOOP Sylvie, Monsieur DE STOOP Vincent et Monsieur DE STOOP David :

- est envahi par la végétation,
- contient des éléments de maçonnerie menaçant de s'effondrer,
- n'est plus raccordé aux dispositifs de récupération des eaux pluviales
- et qu'il est en état d'abandon manifeste.

Qu'au vu de nos constatations les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon:

- Coupe complète de la végétation, mise en sécurité des ouvertures présentant un danger, reprise des éléments de maintien avec les préconisations d'un bureau d'études structures à la charge des propriétaires.
- Etaiement d'urgence du mur du garage pour éviter tout effondrement sur la voie publique. Puis réalisation de travaux de consolidation et de reprise pour assurer son emprise au droit de la propriété.
- Procéder au raccordement de la descente de gouttière au réseau d'eau pluviale.
- Procéder à une étude de structure et de stabilité de l'ensemble par un bureau d'ingénierie spécialisée dans le domaine. Des travaux de consolidation doivent être effectués.

En foi de quoi nous avons dressé le présent procès-verbal qui a été clos le 16 mai 2025 à 14 heures et avons signé.

Le Maire,
Conseiller Départemental,

VILLE DE CAUDRY (NORD)

Frédéric BRICOUT

VILLE DE CAUDRY - http://www.caudry.fr
Place du Général De Gaulle - BP 10199
59544 CAUDRY CEDEX

Tél.: 03.27.75.70.10
Adresse mél : service-technique@mairie.caudry.fr

S²LO
Tiers de télétransmission multiprotocoles

HELIOS : comptabilité publique
ACTES : contrôle de légalité

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Caudry
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	**DEL220925_Q10**
Objet :	**Déclaration d?un bien en état d?abandon manifeste ? 4 rue Fourier ? Approbation**
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2025-09-22 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	3.5 - Autres actes de gestion du domaine public
Identifiant unique :	059-215901398-20250922-DEL220925_Q10-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q10-DE-1-1_0.xml	text/xml	1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : DEL220925_Q10.pdf Nom métier : 99_DE-059-215901398-20250922-DEL220925_Q10-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	822.1 Ko
Annexe (Fichier de signature électronique) Nom original : Annexe_Q10.pdf Nom métier : 99_SE-059-215901398-20250922-DEL220925_Q10-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	823.3 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	26 septembre 2025 à 15h42min34s	Dépôt initial
En attente de transmission	26 septembre 2025 à 15h42min37s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	26 septembre 2025 à 15h42min39s	Transmis au MI
Acquittement reçu	26 septembre 2025 à 15h42min47s	Reçu par le MI le 2025-09-26