

**Nombre de membres :**

- En exercice : 33
- Présents : 31
- Représentés : 5
- Absents : 2
- Ne prend pas part au vote : 0
- Quorum : 17



Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

ID : 059-215902917-20251210-2025\_96-AR



Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal  
- Séance du VENDREDI 10 DÉCEMBRE 2025 -

Convocation adressée le 4 décembre 2025  
Effectif légal : 33 - Nombre de membres en exercice : 33

Le président ouvre la séance à 18 heures 04 et fait effectuer l'appel nominal.

**SONT PRÉSENTS :**

M. Stéphane WILMOTTE, **MAIRE**,

Mmes & MM. Caroline GIGAREL, Aude VAN CAUWENBERGE, Geneviève LARVOR, Didier WASTERLAIN, Malika BOUDINA, Stéphane DUFOUR, Marie-Catherine FLINOIS, David VAN DEN BROECK, **ADJOINTS AU MAIRE**,

Mmes & MM. Alexis DUBUISSON, Danièle LAURENT, Bernard BONDUE, Annie FROMENT, Michel TRIGAUT, Philippe DIREZ, Nicole DUFOUR, Malika LOTTEGIER, Olivier MARTIN, Laetitia POLIN/ROLAND, Maxime ABRAHAM, Patrick BARRÉ, Christophe FORIEL, Brigitte ROULY, Gilles BECQUET, Quentin MABILLE, Marie-Louise QUESTEL **CONSEILLERS MUNICIPAUX**,

**ABSENTS ayant donné POUVOIR** : M. Antony LARROQUE à Mme Aude VAN CAUWENBERGE, M. Fabien CLOEZ à Mme Danièle LAURENT, Mme Audrey DELVAS à Mme Nicole DUFOUR, Mme Ophélie FAROUX à Mme Caroline GIGAREL, M. Vincent BOTTEAU à M. Quentin MABILLE,

**ABSENTS** : Mme Kelly BAILLON, M. Michel WILLAME,

Le Président ayant ouvert la séance et fait effectuer l'appel nominal, il a été procédé, en conformité de l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

Monsieur Maxime ABRAHAM est désigné pour remplir cette fonction.

**MODIFICATION DE LA DÉLIBÉRATION N°2024-103 RELATIVE À LA CESSION  
D'UN BÂTIMENT CADASTRÉ CA N°280 - RUE DE L'ABATTOIR**

N° Acte : 2025-96	Date de l'acte : 10.12.2025	Commune d'HAUTMONT	N° Domaine : 3.2
-------------------	-----------------------------	--------------------	------------------

Lors du conseil municipal en date du 17 décembre 2024, l'assemblée a voté la cession d'un bâtiment cadastré CA n°280 – rue de l'Abattoir au profit de Monsieur Benjamin PUCHE pour un montant de 15 000 €.

En parallèle, la Commune a mandaté un bureau d'études afin de réaliser une étude de dépollution préalable à la vente du bien.

Lors de la première visite sur site, les techniciens ont rencontré des difficultés d'accès, repéré des dépôts de déchets de chantier notamment amiantés et relevé d'importants défauts structurels, ne permettant pas de mener l'investigation à son terme.

La commune a par ailleurs estimé que la prise en charge des travaux nécessaires pour permettre la poursuite de l'étude engendrerait des frais conséquents, nettement supérieurs au montant de cession initialement prévu.

Ces désordres étaient déjà présents à l'époque où la commune s'en était portée acquéreur, en 2017 et l'avait accepté en l'état.

Au regard de ces constats, la commune a informé l'acquéreur pressenti, Monsieur Benjamin PUCHE, par courrier, de la nature des désordres affectant le bâtiment et lui a proposé de le céder en l'état. Celui-ci a confirmé son intention d'acquérir le bien dans ces conditions.

Conformément à l'avis des Domaines en date du 29 octobre 2024, fixant la valeur vénale du bien à 15 000 € et autorisant une marge d'appréciation de 15 %, soit une valeur minimale de cession de 12 750 € sans justification particulière, la vente pourra donc être réalisée au prix de 12 750 €.

### LE CONSEIL MUNICIPAL,

**VU** le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2241-1,

**VU** l'estimation rendue par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques en date du 29 octobre 2024 fixant la valeur vénale de ce bien à 15 000 €,

**VU** la délibération n°2024-103 du conseil Municipal en date du 17 décembre 2024 autorisant la cession du bien cadastré CA n°280 – rue de l'Abattoir au profit de Monsieur Benjamin PUCHE pour un montant de 15 000 €,

**VU** l'accord donné par Monsieur Benjamin PUCHE par lettre en date du 20 novembre 2025 sur les conditions de l'opération,

**VU** la note de synthèse adressée aux élus municipaux,

N° Acte : 2025-96	Date de l'acte : 10.12.2025	Commune d'HAUTMONT	N° Domaine : 3.2
-------------------	-----------------------------	--------------------	------------------

**CONSIDÉRANT** qu'il convient de modifier le prix de la cession en l'état du bâtiment cadastré CA n°280 – rue de l'Abattoir au profit de Monsieur Benjamin PUCHE sans étude de dépollution, et que l'acquéreur a été informé par écrit que la destination du bien ne pourrait jamais porter sur de l'habitat,

**CONSIDÉRANT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de son exécution ou via l'application Télérecours ([www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)),

**AYANT ENTENDU L'EXPOSÉ DE M. Didier WASTERLAIN, ADJOINT, ET APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,**

**À L'UNANIMITÉ DES MEMBRES**

**Membres présents et représentés : 31**

- **AMENDE** la délibération n° 2024-103 du conseil municipal en date du 17 décembre 2024.
- **APPROUVE** la cession en l'état du bâtiment sis rue de l'Abattoir cadastré CA n°280 pour une contenance de 376 m<sup>2</sup>, au profit de Monsieur Benjamin PUCHE domicilié [REDACTED]
- **DÉCIDE** de réaliser cette opération moyennant le prix de 12 750€ (DOUZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS) conformément à la valeur minimale admissible selon l'avis des Domaines.
- **PRÉCISE** que la cession devra intervenir dans un délai de six mois à compter de la notification de la présente délibération à l'intéressé. Passé ce délai, la cession sera considérée comme caduque.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant dûment habilité, à signer l'acte à intervenir en l'étude de Me Emmanuel Deltour, notaire à Avesnes-sur-Helpe ainsi que tout document afférent à ce dossier.
- **DIT** que le montant de la recette sera imputé aux chapitre, article et fonction du budget s'y rapportant.

Annexe :

- Le relevé cadastral
- Le plan cadastral
- Les lettres d'intention
- L'avis des domaines

N° Acte : 2025-96	Date de l'acte : 10.12.2025	Commune d'HAUTMONT	N° Domaine : 3.2
-------------------	-----------------------------	--------------------	------------------

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

ID : 059-215902917-20251210-2025\_96-AR



**Le secrétaire de séance,**

**Maxime ABRAHAM**



**Le Maire,**

**Stéphane WILMOTTE**

Certifié exécutoire

compte tenu de la transmission

en Sous-Préfecture le : 18/12/2025

de la mise en ligne le : 22/12/2025

N° Acte : 2025-96	Date de l'acte : 10.12.2025	Commune d'HAUTMONT	N° Domaine : 3.2
-------------------	-----------------------------	--------------------	------------------

# Carte d'identité de la parcelle 291 CA 280 - HAUTMONT

Année MAJ	2024	Commune	HAUTMONT	N° de compte	+01173
Dép.	59	Section	CA	Surface	376,00 m <sup>2</sup>
Dir.	2	Parcelle	280	Adresse	34 RUE DE L ABATTOIR
				Rivoli	0010

## Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	COMMUNE D HAUTMONT		PBKRM4	0 PL DU GENERAL DE GAULLE BP 20099 59330 HAUTMONT

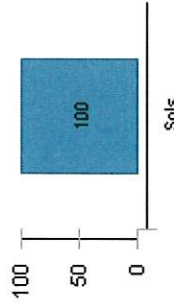
[P] - Propriétaire

## Locaux

Adresse N° Invariant + Cié	Démembrement Nature du local Occupation	Lots	Sf Pièces	Cat.	Bât	Esc	Niv	N° porte
COMMUNE D HAUTMONT 34B RUE DE L ABATTOIR 2910303834 D	Local divers Propriétaire				A	01	00	01001

## Subdivisions fiscales

Sols (376 - 100%)



## Règlement et emprise (m<sup>2</sup>)

Date acte 10/05/2017  
Primitive

## Antériorité

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

ID : 059-215902917-20251210-2025\_96-AR



Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le



ID : 059-215902917-20251210-2025\_96-AR



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

Echelle - 1:500

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le




ID : 059-215902917-20251210-2025\_96-AR

M. Roche Benjamin.  
13 rue Pasteur  
59330 Hautmont

Envoyé en préfecture le 18/12/2025  
Reçu en préfecture le 18/12/2025  
Publié le  
ID : 059-215902917-20251210-2025\_96-AR

Arrivé: 2025.04818	Hautmont
Accord acquisition bâtiment rue de l'abattoir	
Reçu: 14/10/2025	ELUS
Rep: 13/11/2025	- S WDGS
DGS/URBA	- E DDGA
	- R G



S'LO  
H. Gallo  
rue de cagny  
-> Urbanisme

à Hautmont.

le 31 septembre 2025

objet: Acceptation de l'offre d'achat  
du Bâtiment rue de l'abattoir 59330 Hautmont.

Madame, Monsieur.

Par la présente, je vous confirme mon accord pour l'acquisition  
du Bâtiment situé rue de l'abattoir à Hautmont  
conformément à l'offre qui m'a été faite et aux conditions  
convenues notamment au prix d'achat de 12750€.  
Je m'engage à le prendre dans l'état

Je vous remercie de bien vouloir entreprendre les  
démarches nécessaires à la signature de l'acte de fin de l'op.

Je vous prie d'agréer Madame, Monsieur l'expression de  
mes salutations distinguées.

Lucie -

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le



ID : 059-215902917-20251210-2025\_96-AR

Le mercredi 12 novembre 2025

Service Urbanisme et Habitat

Affaire suivie par Mme Shérine CLAES

[urbanisme@mairie-hautmont.fr](mailto:urbanisme@mairie-hautmont.fr)

Réf : UL25/68 - SC

**Monsieur PUCHE Benjamin**

73 rue Pasteur

59330 HAUTMONT

**Objet : Réponse à votre engagement d'acquisition du bien communal situé rue de l'Abattoir cadastré CA n°280 – Rappel des conditions de cession en l'état**

**Monsieur PUCHE,**

Nous accusons réception de votre courrier en date du 14/10/2025, par lequel vous confirmez votre volonté d'acquérir le bien communal situé rue de l'Abattoir cadastré CA n°280, et vous vous engagez à l'accepter en l'état.

Conformément à nos précédents échanges, la cession du bien interviendra en l'état, sans que la commune ne puisse garantir son état général, son usage antérieur, sa destination ou sa conformité aux différentes réglementations en vigueur.

Cela signifie notamment que :

- La commune ne pourra être tenue responsable de l'état matériel ou juridique du bien, y compris en cas de désordres, défauts, vices cachés ou toute autre situation affectant le bien au jour de la vente ou découverte postérieurement ;
- En tant qu'acquéreur, vous acceptez le bien tel qu'il se trouve actuellement, après avoir eu la possibilité de le visiter et de prendre connaissance de son état général avant de vous engager.
- À titre de condition essentielle de la vente, sans la stipulation de laquelle la vente ne serait pas intervenue, la commune d'Hautmont exigera une mention dans votre acquisition relative à l'interdiction d'affectation à usage d'habitation à laquelle vous vous obligerez et prendrez l'engagement de faire respecter cette interdiction d'affectation à tous les propriétaires successifs sauf à justifier du traitement du site et de sa dépollution le cas échéant.

Par ailleurs, nous vous rappelons que la commune vous a explicitement informé de l'état environnemental du site et de la possible présence de pollution suite à l'intervention d'un bureau d'études spécialisé, dont le compte rendu sera annexé à l'acte.

En vous engageant à acquérir le bien en l'état, vous reconnaissez avoir pleinement conscience de cette situation et en accepter les conséquences, sans recours possible à l'encontre de la commune.



**HAUTMONT**  
Département du Nord  
Arrondissement d'Avesnes sur Hèle  
République Française

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

ID : 059-215902917-20251210-2025\_96-AR



Afin d'adapter la cession aux conditions actualisées de votre engagement, la délibération initiale sera modifiée lors du prochain Conseil Municipal de décembre. Cette nouvelle délibération intégrera votre engagement d'acquérir le bien en l'état et précisera les conditions définitives de la vente notamment le prix de cession établi à 12 750 €.

Enfin, je vous remercie de bien vouloir nous confirmer votre accord sur les conditions énoncées ci-dessus en nous retournant un exemplaire de la présente lettre, dûment daté et signé revêtu, de la mention « Bon pour accord ».

Veillez agréer, Monsieur PUCHE, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Bon Pour Accord  
le 20.11.2025.

**Stéphane WILMOTTE**



**Maire d'Hautmont**





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 29/10/2024

**Direction régionale des Finances Publiques des Hauts-  
de-France et du département du Nord**

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques

82 avenue JF Kennedy

BP 70689

59033 LILLE cedex

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : DUBUS Jérôme

Courriel : jerome.dubus@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 27 14 65 58

Madame Shérine CLAES

Commune d'Hautmont

Réf DS:20049000

Réf OSE : 2024-59291-69171

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*Nature du bien :*

Bâtiment

*Adresse du bien :*

Rue de l'Abattoir – 59330 HAUTMONT

*Valeur :*

15 000,00 €, assortis d'une marge d'appréciation de 15 %.

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Shérine CLAES

Commune d'Hautmont

## 2 - DATES

de consultation :	20/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	16/10/2024
du dossier complet :	16/10/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Situation à Hautmont, commune d'un peu plus de 14 000 habitants située au sud-ouest de Maubeuge.

#### 4.2. Situation particulière – environnement – accessibilité – voirie et réseau

Situation en zone urbaine - Réseaux à proximité.

#### 4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Hautmont	CA 280	Rue de l'Abattoir	376 m <sup>2</sup>	
TOTAL			376 m <sup>2</sup>	

#### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un bâtiment à usage d'entrepôt situé rue de l'Abattoir sur la commune d'Hautmont.

Ce bâtiment est implanté sur la parcelle cadastrée section CA n°280 qui présente une contenance totale de 376 m<sup>2</sup>.

Il est composé d'une grande partie hangar et d'un local de bureau.

Il possède une surface utile de 224 m<sup>2</sup> (source cadastrale) et présente un fort degré de vétusté.

Cette évaluation entre dans le cadre d'un projet de cession.

#### 4.5. Surface du bâti

Surface utile de 224 m<sup>2</sup>.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Hautmont (source cadastrale).

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Parcelle classée en zone UA sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre dont la dernière procédure a été approuvée le 12/12/2019 (source géoportail de l'urbanisme).

## 6.2. Date de référence et règles applicables

Néant.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Au vu de la nature du bien, la méthode par comparaison a été retenue.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### *Termes de comparaison*

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
5924P03 2024P12785	291//CC/567//	HAUTMONT	15/03/2024	204	17 400	85,29
5924P03 2023P08966	392//Y/556//	MAUBEUGE	09/06/2023	19	2 200	115,79
5924P03 2023P17639	392//U/1230//	MAUBEUGE	16/11/2023	209	30 000	143,54
5924P03 2022P14209	392//AF/779//	MAUBEUGE	19/10/2022	935	42 103	45,03
5924P03 2022P05328	392//AD/889//	MAUBEUGE	30/05/2022	743	90 000	121,13
5924P03 2023P02038	424//AB/707// 424//AB/708//	NEUF-MESNIL	24/01/2023	4650	265 000	56,99
5924P03 2024P06816	392//AH/492//	MAUBEUGE	25/04/2024	158	5 410	34,24

Une analyse sur la période 2022-2024 des actes de cession relatifs à des immeubles à vocation professionnelle présentant un fort degré de vétusté et situés dans un périmètre élargi autour du bien à évaluer, a permis d'aboutir aux termes de comparaison présentés dans le tableau ci-dessus.

Compte tenu de l'état de dégradation du bien et de sa surface utile, il sera retenu une valeur de 70,00 € le m<sup>2</sup>.

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La valeur sera arbitrée à  $224 \text{ m}^2 * 70,00 \text{ € le m}^2 = 15 680,00 \text{ €}$ , arrondie à 15 000,00 €.

## 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 du bien est arbitrée à 15 000,00 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

**Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.**

**portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 12 750,00 €.**

*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.*

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

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 céder 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.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

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.

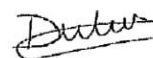
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 et par délégation,



L'évaluateur du Domaine

Jérôme DUBUS