

Mise en ligne le 12/04/2023

Envoyé en préfecture le 12/04/2023

Reçu en préfecture le 12/04/2023

Publié le

ID : 059-200030633-20230406-2023\_50-DE



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU CAUDRESIS-CATESIS  
Extrait du Registre des délibérations  
du Conseil communautaire

\*\*\*\*\*  
Séance du 06 avril 2023

Date de convocation : 30 mars 2023  
Nombre de conseillers en exercice : 74  
Président de séance : M. Serge SIMEON

L'an deux mille vingt-trois, le six avril à dix-huit heures, les membres du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis se sont réunis au foyer rural de Saint-Hilaire-lez-Cambrai, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Serge SIMEON, Président de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis.

**Objet : Délibération 2023/50 portant autorisation de cession de terrains, sis ZAC Vallée Hérie, au profit de l'entreprise SAS ARTOIS MOTOCULTURE, par le bais de la SCI COURBOIS-DUMUR**

**Membres présents (55 titulaires et 3 suppléants) :** PORTIER Carole, WAXIN Vincent, BACCOUT Fabrice, HERBET Yannick, MÉRESSE DELSARTE Virginie, GAVE Nathalie, SOUPLY Paul, DUDANT Pierre-Henri, MOEUR Sébastien, MARECHALLE Didier, GOURMEZ Nicole, HOTTON Sandrine, LEDUC Brigitte, FORRIERES Daniel, BERANGER Agnès, BRICOUT Frédéric, COLLIN Denis, DOYER Claude, HISBERGUE Antoine, MATON Audrey, POULAIN Bernard, RICHOMME Liliane, RIQUET Alain, THUILLEZ Martine, GOETGHELUCK Alain, DÉPREZ Marie-Josée, PELLETIER Gilles, LAUDE Pierre, PLET Bernard, GOSSART Jean-Marc (S), PLUCHART Christophe (S), BASQUIN Etienne, DEMADE Aymeric, CLERC Sylvie, DAVOINE Matthieu, MANESSE Joëlle, PLATEAUX Stéphanie, PORCHERET Didier, SIMEON Serge, PAQUET Pascal, LEONARD Julien, MERIAUX Christelle, LESNE-SETIAUX Monique, DUBUIS Bernadette, HENNEQUART Michel, RIBES-GRUERE Laurence, GOUVART Michel (S), VILLAIN Bruno, HALLE Sylvain, NOIRMAIN Augustine, GERARD Pascal, GODELIEZ NICAISE Véronique, DEFAUX Maurice, QUONIOU Henri, JUMEAUX Stéphane, RICHARD Jérémy, DOERLER-DESENNE Axelle, QUEVREUX Patrice

**Membres ayant donné procuration (8) :** BASQUIN Alexandre à PORTIER Carole, OLIVIER Jacques à GAVE Nathalie, BALÉDENT Matthieu à THUILLEZ Martine, BONIFACE Didier à POULAIN Bernard, MÉRY-DUEZ Anne-Sophie à BRICOUT Frédéric, PRUVOT Brigitte à RICHOMME Liliane, MODARELLI Joseph à HENNEQUART Michel, HAVART Ludovic à SIMEON Serge

**Membres excusés (2) :** LOIGNON Laurent, PLATEAU Marc

**Membres absents (6) :** MACAREZ Jean-Félix, TRIOUX COURBET Sandrine, GERARD Jean-Claude, RICHEZ Jean-Pierre, MAILLY Chantal, MÉLI Jérôme

**Secrétaire de séance :** RICHARD Jérémy

## Délibération 2023/50 portant autorisation de cession de terrains, sis ZAC Vallée Hérie, au profit de l'entreprise SAS ARTOIS MOTOCULTURE, par le biais de la SCI COURBOIS-DUMUR

La SAS ARTOIS MOTOCULTURE, présidée par monsieur Frédéric COURBOIS, immatriculée sous le SIREN 424 492 973 depuis 23 ans, établie à SAINTE-CATHERINE (62223) est spécialisée dans le secteur d'activité du commerce de gros de matériel agricole.

Par courrier du 10 février 2023, Monsieur COURBOIS a fait part à la CA2C des projets de développement de sa société et de son souhait d'implanter une concession de réparation et de vente de matériel agricole sur certaines des parcelles disponibles de la Vallée Hérie de Caudry.

Le projet est de construire un bâtiment d'environ 1500 m<sup>2</sup> (atelier et de surface de vente) avec une création de 10 à 15 emplois.

Les parcelles, situées ZAC Vallée Hérie, sont cadastrées A 982, A980, A978, A977 et A983, comme stipulé dans le plan de projet de division ci-joint et représentent une superficie totale de 11.728 m<sup>2</sup>.

*Considérant la proposition de l'entreprise d'acquiescer ces terrains, par le biais de la SCI rattachée, à savoir la SCI COURBOIS-DUMUR, SIREN 497 606 681, à hauteur de 6,5 €/m<sup>2</sup>,*

*Considérant la compatibilité de ce projet avec le tissu économique local ainsi que les créations d'emplois engendrées,*

*Considérant l'avis du service des Domaines évaluant le bien à 6,5 €/m<sup>2</sup>,*

**Après en avoir délibéré à l'unanimité, l'Assemblée autorise :**

- La division cadastrale comme stipulée dans le plan de projet de division ;
- La cession à la SCI COURBOIS-DUMUR des parcelles concernées pour un montant total de transaction à hauteur de 76 232 €HT soit 91 478,4 € TTC avec la condition suspensive particulière de réalisation du projet dans un délais de 18 mois ;
- Monsieur le Président à signer tous documents afférents à ce dossier.

Document(s) annexe(s) : Avis des domaines, Extrait du plan cadastral, Plan de division et désignation des propriétés

<p><b>Acte certifié exécutoire</b> Transmission en Sous-Préfecture le 12/04/2023 Publication le 12/04/2023</p> 	<p>Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits Pour expédition conforme Le Président de séance, Maire du CATEAU-CAMBRESIS Conseiller Régional Serge SIMEON</p>  
--	--

### IMPORTANT - DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Conformément à l'article R421 – 1 du code de justice administrative, le tribunal administratif de Lille peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de sa date de notification et/ou de sa publication.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction générale des Finances publiques**

Le 21/02/2023

**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  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DU CAUDRESIS-CATESIS « CA2C »  
RD 643 ZA LE BOUT DES 19  
59157 BEAUVOIS EN CAMBRÉSIS

**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 : 11163276

Référence OSE : 2023-59139-09313

**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 :*

**TERRAIN (ZONE ÉCONOMIQUE)**

**PARCELLES CADASTRÉES A 594-596-598-600-947**

**CONTENANCE TOTALE : 1 HA 59 ARES 63 CA**

*Adresse du bien :*

**ZAC VALLÉE D'HÉRIE, RUE DE PINCZOW 59 CAUDRY**

*Valeur :*

**104.000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE D'AGGLOMÉRATION CAUDRESIS CATESIS (« CA2C »)

Affaire suivie par Monsieur Yann BONNAIRE

## 2 - DATES

de consultation : 02/02/2023

de visite : 08/02/2023

de dossier en état : 08/02/2023

## 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 situé à CAUDRY, zone d'activités économiques « Vallée d'Hérie », rue de Pinczow, parcelles cadastrées A 594-596-598-600-947, dans le cadre d'un projet de vente à l'amiable par la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis (développement économique).

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de CAUDRY, zone d'activités économiques « Vallée d'Hérie », rue de Pinczow, lieux-dits « Les Cavées » et « Bois des Dix », parcelles cadastrées A594 (55 ares 35 ca), A 596 (25 ares 72 ca), A 598 (33 ares 38 ca), A 600 (38 ares 64 ca) et A 947 (6 ares 54 ca), contenance totale : 1 ha 59 ares 63 ca.

Le tènement ainsi formé par ces parcelles est situé en périphérie sud-est de la commune de Caudry, au cœur de la zone d'activités économiques « Vallée d'Hérie ». Le terrain est accessible directement par la rue de Pinczow (impasse).

Les parcelles, légèrement surélevé par rapport au niveau de la voirie et présentant une faible déclivité, sont entretenus, exploités actuellement à usage agricole (labour).

Terrain à aménager et à viabiliser. Réseaux existants à proximité.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : COMMUNE D'AGGLOMÉRATION DU CAUDRÉSIS CATÉSIS (« CA2C »).

Situation locative du bien : libre.

## 6 - SITUATION D'URBANISME

Zone 1AU5: zone urbaine destinée à une urbanisation future au sud est de la commune. Elle a vocation à recevoir des activités industrielles, artisanales, de services et commerciales.

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 ou à urbaniser, activités économiques)**

**Terrain non aménagé et non viabilisé.**

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

Les recherches ont été effectuées sur des ventes de parcelles situées sur ville de Caudry et environs sur des zones urbaines économiques, terrains non viabilisés et non aménagés, réseaux à proximité avec des surfaces supérieures à 2.000 m<sup>2</sup>, à savoir :

Ref. enregistrmt	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total HT	Prix/m <sup>2</sup>
5924P02 2019P00030	ZP 4	CAUDRY	LA VOIE DE BETHENCOURT	07/12/2018	5150	34 325 €	6,67 €
5924P02 2019P00743	ZP 21 68	CAUDRY	LA VOIE DE BETHENCOURT	19/02/2019	2900	26 100,00 €	9,00 €
5924P02 2018P01219	ZP 64	CAUDRY	LA VOIE DE BETHENCOURT	22/02/2018	6420	30 000,00 €	4,67 €
5924P02 2015P03167	A/865/844/842	CAUDRY	LA VALLEE D HERIE	29/07/2015	10544	68 423 €	6,49 €
<b>moyenne</b>							<b>6,50 €</b>

Valeur étudiée : 6,50 €/m<sup>2</sup>.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 terrain est arbitrée à 104.000 €.

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 93.000 €.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre 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 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.

## 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.

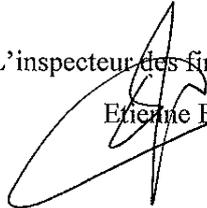
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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



Commune :  
CAUDRY (139)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Numéro d'ordre du document  
d'arpentage : 1994 N  
Document vérifié et numéroté le 17/03/2023  
A Valenciennes  
Par Antoine DRUANT  
Technicien Géomètre  
Signé

Service départemental des impôts fonciers  
Pôle de topographie et de gestion cadastrale  
Rue Raoul Follereau  
B.P. 10439  
59322 VALENCIENNES CEDEX  
Téléphone : 03 27 14 66 80

sdif.nord.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

CERTIFICATION  
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)  
a été établi (1) :

- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
- B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ;
- C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé  
le ----- par ----- géomètre à -----.

Les propriétaires désignent avoir pris connaissance des informations portées  
au dos de la notice 6463.

A -----, le -----

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien rural du cadastre, etc...)  
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité compétente, etc...)

Section : A  
Feuille(s) : 060 A 01 000 A 02  
Qualité du plan : Plan non régulier

Echelle d'origine : 1/2000  
Echelle d'édition : 1/2000  
Date de l'édition : 17/03/2023  
Support numérique : -----

D'après le document d'arpentage  
dressé  
Par BENOIT BRIFFAUT (2)

Ref. P213104-5  
Le 09/03/2023

Benoit BRIFFAUT  
Expert de Justice  
GÉOMÈTRE-EXPERT D.P.L.G.  
74 Bd de la Liberté 59400 CAMBRAI  
Tél 03 27 70 73 95



**Modification selon les énonciations d'un acte à publier**



DEPARTEMENT DU NORD

Commune de  
**CAUDRY**

Route Départementale 115A

**PLAN de DIVISION**

des propriétés cadastrées

A n°594-596-598-600-947

DESCRIPTION DES LIMITES

- Limite L205-L206 :  
Limite issue de la division
- Limite L201-L119-L120-L206 :  
Certificat d'alignement en date du 17 juin 2020
- Limite L201-L202 :  
Limite appliquée d'après plan P221139 en date du 27-04-2021
- Limite L202-L205 :  
Limite appliquée d'après plan parcellaire P213104 en date du 21-05-2013 - et limite issue de la division (création A n°979-981)

Liste des points		
MAT	X	Y
L.119	1730883.69	9212884.67
L.120	1730897.69	9212906.41
L.201	1730857.66	9212826.26
L.202	1730972.71	9212766.77
L.203	1730984.18	9212858.67
L.204	1730989.36	9212869.99
L.205	1730998.55	9212880.26
L.206	1730906.71	9212916.75



ECHELLE: 1/1000

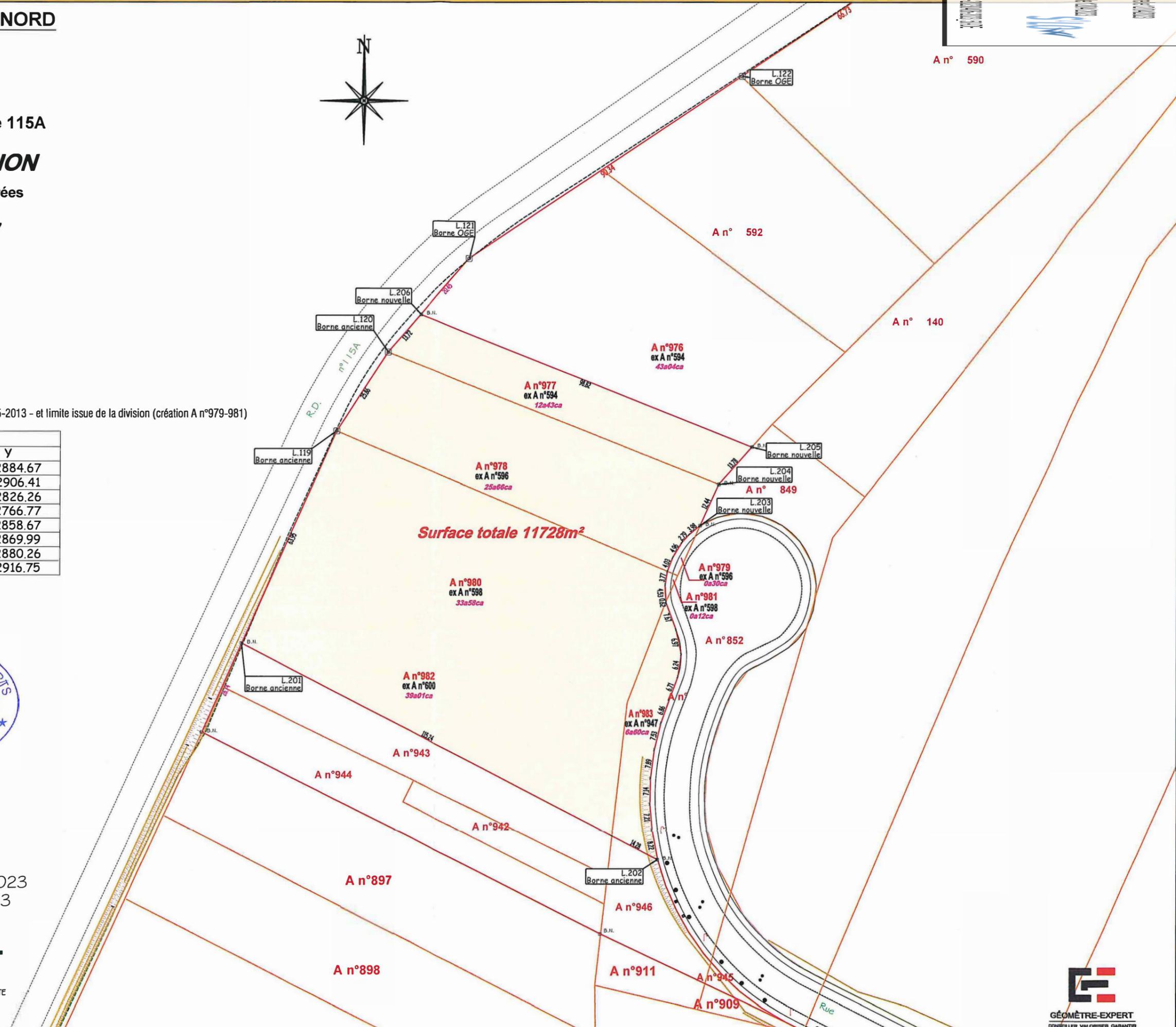


Etat des lieux le : 2019  
Plan dressé le : 09-03-2023  
P213104-5 Bornage le : 05-04-2023

**CABINET  
CARON - BRIFFAUT**

SELARL DE GEOMETRES-EXPERTS  
Parc des Bonnettes  
11B, Rue Willy Brandt - 62000 ARRAS  
TEL. 03.21.73.25.73

74 BOULEVARD DE LA LIBERTÉ  
59400 CAMBRAI  
TEL. 03.27.70.74.95



A n° 590

A n° 592

A n° 140

A n°976  
ex A n°594  
43a04ca

A n°977  
ex A n°594  
12a43ca

A n°978  
ex A n°596  
25a66ca

Surface totale 11728m²

A n°980  
ex A n°598  
33a58ca

A n°979  
ex A n°596  
0a30ca

A n°981  
ex A n°598  
0a12ca

A n° 852

A n°982  
ex A n°600  
39a01ca

A n°944

A n°943

A n°942

A n°897

A n°898

A n°946

A n°911

A n°945

A n°909



Direction générale des finances publiques  
 Cellule d'assistance du SPDC  
 Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)  
 du lundi au vendredi  
 de 8h00 à 18h00

N° de dossier :

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 17/03/2023  
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CARON - BRIFFAUT

SF2307237791

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 059				Commune : 139				CAUDRY		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
A	0594			LES CAVEES	0ha55a35ca		139 0001994	A	0976	0ha43a04ca
							139 0001994	A	0977	0ha12a43ca
A	0596			LES CAVEES	0ha25a72ca		139 0001994	A	0978	0ha25a66ca
							139 0001994	A	0979	0ha00a30ca
A	0598			LES CAVEES	0ha33a38ca		139 0001994	A	0980	0ha33a58ca
							139 0001994	A	0981	0ha00a12ca
A	0600			LES CAVEES	0ha38a64ca		139 0001994	A	0982	0ha39a01ca
A	0947			BOIS DES DIX	0ha06a54ca		139 0001994	A	0983	0ha06a60ca

#### OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



## Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : CC Caudresis-Catesis  
Utilisateur : PASTELL Plateforme

### Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	2023_50
Objet :	Délibération 2023/50 portant autorisation de cession de terrains, sis ZAC Vallée Hérie, au profit de l'entreprise SAS ARTOIS MOTOCULTURE, par le biais de la SCI COURBOIS-DUMUR
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2023-04-06 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	3.2 - Aliénations
Identifiant unique :	059-200030633-20230406-2023_50-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

### Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
<b>Enveloppe métier</b> Nom métier : 059-200030633-20230406-2023_50-DE-1-1_0.xml	text/xml	990 o
<b>Document principal (Délibération)</b> Nom original : 2023_50.pdf Nom métier : 99_DE-059-200030633-20230406-2023_50-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	2.3 Mo

### Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	12 avril 2023 à 09h22min41s	Dépôt initial
En attente de transmission	12 avril 2023 à 09h22min48s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	12 avril 2023 à 09h22min50s	Transmis au MI
Acquittement reçu	12 avril 2023 à 09h22min56s	Reçu par le MI le 2023-04-12