

CONSEIL MUNICIPAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 8 AVRIL 2026

Question N°24 : - URBANISME

Désaffectation et déclassement du domaine public d'un immeuble communal en vue de sa mise en copropriété et de la vente d'un lot d'habitation

Rapporteur : - Monsieur Eric BUY

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que la commune est propriétaire depuis 2016 d'un immeuble situé 3 rue Georges Clémenceau, cadastré section AC numéro 324.

Cet immeuble comprend :

- **Au rez-de-chaussée** : Un local actuellement loué à la société anonyme La Poste dans le cadre d'un bail commercial.
- **À l'étage** : Un logement de 103 m² loué à des particuliers dans le cadre de baux d'habitation et aujourd'hui vacant.

La commune envisage de vendre le logement situé à l'étage et de conserver la propriété du local du rez-de-chaussée occupé par La Poste. Cette opération nécessite la création d'une copropriété pour régir les relations entre les futurs propriétaires des différents lots et la gestion des parties communes (toiture, gros œuvre, etc.).

Bien que le rez-de-chaussée fasse l'objet d'un bail commercial (ce qui caractérise en principe une gestion relevant du domaine privé), et afin de sécuriser l'acte authentique de vente et la création de la copropriété demandée par le Notaire rédacteur, il convient de lever toute ambiguïté sur la domanialité de cet immeuble.

Le Conseil d'État interdisant la création d'une copropriété sur le domaine public, il est proposé de constater la désaffectation de fait de l'immeuble et de prononcer formellement son déclassement du domaine public communal pour l'intégrer à son domaine privé.

VU :

- Le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2121-29 ;
- Le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L. 2111-1, L. 2141-1 et suivants ;
- Le bail commercial consenti à la société La Poste en date du 29 avril 2016 ;
- Le projet de division en copropriété établi par le cabinet BPH.

CONSIDÉRANT :

- Que le logement du premier étage est désaffecté de tout service public et n'est plus utilisé par la commune ;
- Que le local du rez-de-chaussée fait l'objet d'un bail commercial et ne comporte pas d'aménagements indispensables à l'exécution d'un service public communal au sens du Code général de la propriété des personnes publiques ;
- Que la création d'une copropriété impose que l'ensemble de l'immeuble relève du domaine privé de la commune.

VILLE DE GUINES

oooooooooooo

L'an deux mille vingt-six, le huit avril à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Guînes s'est réuni, à la salle des fêtes de Guînes, sous la Présidence de Monsieur Eric BUY, Maire, à la suite de convocations adressées à domicile le deux avril deux mille vingt-six et dont un exemplaire a été affiché à la porte de la Mairie le deux.

Etaient présents : **MM.**

Eric BUY	Maire
Valentin BAILLEUX	1 ^{er} adjoint
Julie MATTE	2 ^{ème} adjointe
Guy SEILLER	3 ^{ème} adjoint
Laurence CHARPENTIER	4 ^{ème} adjointe
Fabrice PONTTHIEU	5 ^{ème} adjoint
Edith JOLY	6 ^{ème} adjointe
Thierry COZE	7 ^{ème} adjoint
Patricia GREVIN	8 ^{ème} adjointe

Marjorie DELEGLISE	Conseiller municipal
Vincent SAUVAGE	""
Alicia CROQUELOIS	""
Jacques DENEZ	""
Laurine FORTIN	""
Christian KERCKHOVE	""
Odile TARDIEU	""
Nicolas VIGNERON	""
Laëtitia BOURRANT	""
Jean-Pierre RENIER	""
René VERKARRE	""
Patricia LECOUSTRE	""
Jean-Baptiste JOLY	""
Anaëlle DEWET	""
Fabrice SCHUPPE	""
Cédric FASQUELLE	""
Pascale MORELLE	""

Etaient excusés : **MM.**

Janine DEVIGNES	Conseiller municipal
(ayant donné procuration à E. JOLY)	
Stéphane CHEVALIER	""
(ayant donné procuration à F. PONTTHIEU)	
Justine HOUTEER MAGNI	""
(ayant donné procuration à F. SCHUPPE)	

Secrétaire de séance : Madame Laëtitia BOURRANT

- Que la commune a reçu une promesse d'achat à 94 000 euros net vendeur de la part de Mme Audrey NORMAND le 28 janvier 2026
- Que le bien a été estimé par le service France Domaine à 103 000 euros avec une marge de négociation de 10%

Il vous sera proposé de :


ARTICLE 1 : CONSTATER la désaffectation matérielle et de fait de l'ensemble de l'immeuble situé 3 rue Georges Clémenceau, cadastré section AC numéro 324.

ARTICLE 2 : PRONONCER le déclassement du domaine public de l'ensemble de cet immeuble et son incorporation dans le domaine privé de la commune de Guines.

ARTICLE 3 : AUTORISER la création d'une copropriété sur cet immeuble selon le projet de règlement de copropriété et d'état descriptif de division préparé par le Notaire.

ARTICLE 4 : AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération, notamment le règlement de copropriété, l'état descriptif de division, ainsi que l'acte de vente du logement situé à l'étage aux conditions précitées à Mme Audrey NORMAND.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité adopte la proposition du rapporteur.

Pour extrait conforme,
Le Maire,

E. BUY

