

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20241018-10802-DE-1-1
Date de télétransmission : 25/10/2024
Date de réception préfecture : 25/10/2024

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND

Directeur général



Pas de Calais Habitat

4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 18 OCTOBRE 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH,
Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Monsieur MELLICK, Madame
ROSSIGNOL.

LIEVIN - Rue Pasteur Cession de terrain au profit de la commune

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage

Rapporteur : M. [REDACTED]

I - CONTEXTE

Par acte en date du 1^{er} juin 2021, la commune de Liévin a cédé à Pas-de-Calais habitat un ensemble immobilier d'une contenance de 22 245 m² (composé des îlots 1 à 5 + voirie n°2) sis rue Pasteur, moyennant l'euro symbolique (annexe 1).

En contrepartie de cette cession à l'euro symbolique, Pas-de-Calais habitat s'est engagé à réaliser la viabilisation du tronçon de la voirie n°2 et à procéder lui-même ou via un opérateur conventionné par l'Etat, à la construction de 24 logements (répartie en 3 tranches de 4, 7 et 13 logements) en accession sociale à la propriété ou, à défaut, en locatif social, dont la construction des derniers à savoir les 13 logements, devait être achevée le 31 décembre 2022 au plus tard.

A défaut de réalisation dans les délais impartis, les parties ont convenu que le vendeur (la commune) pourra exiger le règlement par l'acquéreur (Pas-de-Calais habitat), de la différence entre le prix de cession et la valeur vénale actuelle en tout ou partie, et ce en fonction du nombre de constructions réalisées (annexe 2).

La réglementation en vigueur n'autorisant plus de construction de logements locatifs sociaux (sauf dérogation), Pas-de-Calais habitat a donc, par acte en date du 23 décembre 2021, vendu à sa filiale Coopartois, les îlots 1, 3, 4, 5 et la voirie n°2.

La société Coopartois a construit une première tranche de 4 logements sur l'îlot 1 et une seconde tranche de 7 logements sur la partie basse des îlots 4 et 5 (annexe 3)

Pas-de-Calais habitat a en partie respecté ses engagements par la réalisation de 11 logements (tranches 1 + 2) via sa filiale Coopartois.

Ceci étant, il s'avère que la construction des 13 logements restants (3ème tranche) ainsi que la réalisation de la voirie n°2 sont difficilement réalisables en raison d'un bilan d'aménagement déséquilibré.

Après accord entre les parties, et afin de ne pas appliquer la sanction prévue à l'acte du 1^{er} juin 2021 (alinéa 3 ci-dessus), la commune a (courrier du 09 avril 2024) sollicité Pas-de-Calais habitat pour la rétrocession des parcelles non construites (parties supérieures des îlots 4 et 5) ainsi que de la voirie n°2 moyennant l'euro symbolique (annexe 4). Les frais de notaire seront à la charge de Pas-de-Calais habitat.

II - TERRAIN

Les parcelles de terrain concernées d'une superficie totale de 9 665 m² sont reprises au cadastre sous la section AD n°662 et n°663 (ex AD n°633).

Ces terrains sont situés en zone UBb du plan local d'urbanisme.

III – PRIX DE VENTE

Les différentes transactions entre les parties (ville, Coopartois et Pas-de-Calais habitat) du dossier de la Cité Pasteur ayant été faites depuis l'origine à l'euro symbolique, la présente rétrocession se fera également à l'euro symbolique.

Par ailleurs, le pôle d'évaluation domaniale ne se prononce pas sur la validité d'une cession à l'euro symbolique.

IV – DECLARATION FISCALE

Pas-de-Calais habitat est soumis à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206 1. du CGI mais partiellement exonéré de l'impôt par les articles 207 1. 4°, 208 6° et 210 E dudit Code.

Pour ces déclarations, Pas-de-Calais habitat est immatriculé auprès de la Direction des Grandes Entreprises (D.G.E.) 6, 8 rue Courtois à Pantin (93505).

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré les membres du Bureau :

- ✓ autorisent la cession, au profit de la commune, des parcelles sises à Liévin, rue Pasteur reprises au cadastre sous la section AD n°662 et n°663 d'une superficie totale de 9 665 m² moyennant l'euro symbolique
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de l'acte authentique qui sera passé en l'Etude de Maître [REDACTED] notaire à Liévin et à le signer ainsi que toutes les pièces nécessaires à la régularisation du dossier. Etant ici précisé que les frais, droits et émoluments (frais de notaire et de géomètre) de l'acte seront à la charge de Pas-de-Calais habitat.

Décision adoptée à l'unanimité



Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

A cet égard, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, il est ici précisé que le service de la publicité foncière a délivré à la date du 23 novembre 2020, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujéti.

Concernant les taxes foncières, il est ici précisé ce qui suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures et à l'année en cours.

- L'acquéreur sera tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

CONDITION PARTICULIERE

L'acquéreur s'engage à réaliser la viabilisation du tronçon de voirie, cadastré section AD n°s 635, repris sous teinte verte au plan joint, au plus tard pour le 31 décembre 2023.

L'acquéreur s'engage également à faire procéder à la construction de 24 logements en accession sociale à la propriété ou, à défaut, en locatif social, par un opérateur conventionné par l'Etat, répartis en 3 tranches.

Pour les deux premières tranches (1ère tranche comprenant 4 logements et 2ème tranche comprenant 7 logements), le démarrage des travaux devra être intervenu pour le 31 décembre 2021 au plus tard.

Pour la troisième tranche (comprenant 13 logements), le démarrage des

travaux devra être intervenu pour le 31 décembre 2022 au plus tard.

Par démarrage des travaux, il convient d'entendre le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier.

A défaut de réalisation des aménagements repris ci-dessus dans le délai imparti, les parties ont convenu que le vendeur pourra exiger le règlement par l'acquéreur de la différence entre le prix de cession et la valeur vénale actuelle en tout ou partie et ce en fonction du nombre de constructions réalisées.

DISPOSITIONS DIVERSES

REUNION ET DIVISION CADASTRALES - RAPPEL

Aux termes de l'acte reçu ce jour par le notaire soussigné, contenant réduction de l'assiette du bail emphytéotique entre la commune de LIEVIN et PAS DE CALAIS HABITAT, il a été constaté les réunion et division cadastrales ci-après :

REUNIONS CADASTRALES

Aux termes d'un document d'arpentage n°4465 U en date du 03 novembre 2020, dressé par le cabinet BOGAERT et associés, géomètres-experts à BETHUNE (62411) cedex, Technoparc Futura, Rue de l'Université, BP 583, vérifié et numéroté le 23 novembre 2020, il a été procédé à la réunion de diverses parcelles afin de former la parcelle AD 623.

Aux termes d'un document d'arpentage n°4466 P en date du 28 octobre 2020, dressé par le cabinet BOGAERT, géomètre à BETHUNE, vérifié et numéroté le 23 novembre 2020, il a été procédé à la réunion de diverses parcelles afin de former la parcelle AD 624.

Lesdites réunions cadastrales sont reprises ci-après :

Parcelle(s) mère(s)					Parcelle(s) fille(s)				
Référence		Contenance			Référence		Contenance		
section	numéro	ha	a	ca	section	numéro	ha	a	ca
AD	221	00	00	29	AD	623	04	62	63
AD	231	00	05	09					
AD	232	00	02	92					
AD	233	00	02	06					
AD	234	00	00	86					
AD	235	00	01	78					
AD	236	00	01	61					
AD	237	00	05	03					
AD	238	00	03	34					
AD	239	00	01	97					
AD	240	00	03	85					
AD	241	00	04	91					
AD	242	00	06	49					
AD	243	00	01	89					
AD	244	00	01	76					

LIEVIN Cité Pasteur

SECTION AD

Propriétés PdC h (9665 m²)

AD 633 divisée en

- AD 662 => 7659 m²
- AD 663 => 2006 m²

Propriétés COOPARTOIS (6934 m²)

- AD 634 => 518 m²
- AD 635 => 2144 m² (voirie n°2)
- AD 637 => 1477 m²
- AD 638 => 1850 m²
- AD 642 => 180 m²
- AD 643 => 482 m²
- AD 644 => 283 m²

***l'Entrepreneante !***

Direction Générale des Services Techniques
Service Urbanisme, Stratégie Foncière et Immobilière

Monsieur Bruno FONTALIRAND
Directeur Général
Pas-de-Calais habitat
68 Boulevard Faidherbe
62022 ARRAS CEDEX

Liévin, le 09 AVR. 2024

Objet : LIEVIN – Cité Pasteur - Terrains appartenant à Pas-de-Calais habitat
Nos réf. : JB/VQ/VP/MH

Monsieur le Directeur Général,

Par acte du 1^{er} Juin 2021, la Commune de LIEVIN a cédé, à Pas de Calais habitat et moyennant l'euro symbolique, plus de deux hectares de terrain situés rue Pasteur.

En contrepartie de cette cession à l'euro symbolique, Pas de Calais habitat s'est engagé à réaliser la viabilisation d'un tronçon de voirie au plus tard le 31 décembre 2023 et à procéder lui-même ou via un opérateur conventionné par l'Etat à la construction de 24 logements en accession sociale à la propriété ou en locatif social, dont les derniers, à savoir 13 logements, devaient être démarrés le 31 décembre 2022 au plus tard.

Si j'ai pu noter que Pas de Calais habitat a respecté ses engagements pour les 11 premiers logements, force est de constater sa défaillance pour la viabilisation de la voirie et pour la construction des 13 logements restants.

Je vous rappelle que l'acte sus-relaté prévoit, à défaut des aménagements repris ci-dessus dans le délai imparti, le règlement par Pas de Calais habitat de la différence entre le prix de cession et la valeur vénale. Cette pénalité est évaluée à plus de 112.000,00 €.

Pour autant, et afin de ne pas appliquer cette sanction, je vous propose la rétrocession du tronçon de voirie et des emprises reprises sous teintes bleue et mauve au plan ci-joint, à la Ville de LIEVIN, moyennant l'euro symbolique, frais de notaire à la charge de Pas de Calais habitat.

Je vous saurais gré de me faire part de votre position quant à cette proposition.

Dans cette attente, je vous prie de croire, **Monsieur le Directeur Général**, en l'expression de mes sentiments distingués.

Cordialement

Le Maire,

Laurent DUPORGE,
Vice-Président du Conseil Départemental.

Toutes correspondances sont à adresser à l'attention de Monsieur le Maire
MAIRIE DE LIEVIN - 45 RUE EDOUARD VAILLANT CS 30049 62801 LIEVIN CEDEX
Tél. 03 21 44 89 89 - E-mail : laurent.duporge@lievin.fr



