

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250314-13039-DE-1-1
Date de télétransmission : 24/03/2025
Date de réception préfecture : 24/03/2025

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 14 MARS 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Madame ROSSIGNOL, Madame SAVESTE, Monsieur DUCONSEIL.

Excusés : Madame MENU qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PANNIER qui a donné pouvoir à Madame BRAS, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Madame ROSSIGNOL.
Monsieur GLORIAN.

ARRAS - 68 Boulevard Faidherbe Vente de lots de copropriété

Direction des politiques locatives
Rapporteur : Mme [REDACTED]

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un ensemble de bureaux situé sur la commune d'Arras, 68 boulevard Faidherbe.

Par délibération du Conseil d'administration du 16 février 2024, Pas-de-Calais habitat a décidé la vente de cet ensemble immobilier au profit de la société AESTIAM ou de toute société se substituant à celle-ci dans les mêmes conditions, moyennant le prix de

1 900 000 euros.

I - DESIGNATION DU BIEN

L'ensemble immobilier, dont dépend cet ensemble de bureaux, est repris au cadastre section AH n°113 pour une contenance totale de 1 527m² (annexe n°1).

L'ensemble de bureaux est constitué de 244 pièces (Bureaux, locaux divers, circulations...etc.) pour un total d'environ 3 000 m², sur 6 niveaux.

Il est soumis au statut de la Copropriété, et est constitué des lots suivants :

- Bureaux en bâtiments A et B: Lot n°15
- Bâtiment C : Lots n° 39 à 48.
- Caves : Lots n° 29 à 38
- Sous -sol : Lots n° 13.14 et 28
- Parking : Lots n° 51.52.53
- Cour : Lot n° 49

Cet ensemble de bureaux était occupé par le siège de Pas-de-Calais habitat jusqu'au 26 avril 2021.

II – REGLEMENT DE COPROPRIETE

Dans le cadre de cette vente, il apparaît aujourd'hui nécessaire de remettre en cohérence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division avec l'usage actuel qui est fait de cet ensemble immobilier.

En effet, Pas-de-Calais habitat dispose de la quasi - totalité de la cour qui est située au rez-de-chaussée de cet ensemble de bureaux et qui représente le lot 49 de copropriété alors que celui-ci est situé sur 50% de la surface de la cour appartenant pour une partie à Pas-de-Calais Habitat et pour l'autre partie constitue une partie commune.

Par ailleurs, les places de stationnement situées en sous -sol et appartenant à Pas-de-Calais habitat, constituées des lots 50, 54 à 58 et 63, ne constituent pas des emplacements pour stationner: lots 50 et 63 qui sont des sorties de secours ou d'accès au bâtiment ou sont difficilement utilisables car ne répondant plus aux normes, relatives aux places de stationnement à usage privatif (lots 54 à 58).

Aussi, dans le cadre de la vente à AESTIAM, il est prévu par Pas-de-Calais habitat de vendre à la copropriété les lots 50, 54 à 58 et 63 inutilisés et appartenant à Pas-de-Calais habitat pour qu'ils deviennent des parties communes.

il est envisagé que la copropriété puisse céder à PDCH les 50% de la cour lui

appartenant qui constituera le lot 78. Les lots 49 et 78 pourraient alors être réunis afin de former le lot « cour élargie » formant un lot n° 79 qu'AESTIAM pourrait acquérir.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seraient alors modifiés pour prendre en considération ces modifications avec la validation à l'unanimité en assemblée générale extraordinaire de copropriété et publication au service de la publicité foncière d'Arras.

III – VENTE PAR COMPENSATION

Afin de réaliser cette mise à jour de lots de copropriété, il convient de réaliser deux ventes dont les prix pourraient se régler par compensation.

Pour ce faire, il convient de régulariser les ventes suivantes :

- La vente par Pas-de-Calais habitat au syndicat des copropriétaires des lots 50, 54 à 58, et 63 moyennant un prix de 28 000 euros qui sera payé par compensation avec le prix dû par Pas-de-Calais habitat au syndicat des copropriétaires en application de la résolution suivante.
- L'achat par Pas-de-Calais habitat auprès du syndicat des copropriétaires du lot 78 issu des parties communes moyennant un prix de 28 000 euros payé par compensation avec le prix dû par le syndicat des copropriétaires à Pas-de-Calais habitat en application de la résolution précédente.

Suite à ces deux ventes, Pas-de-Calais habitat pourra alors réunir les deux lots de copropriété situés dans la cour, lots n° 49 et 78, en vue de former le lot de copropriété n° 79.

Pour parfaite information, le lot 79 et les lots 50, 54 à 58 et 63 représentent le même nombre de tantièmes de copropriété.

Ces ventes accompagnées de ses modificatifs, doivent être acceptées par tous (Pas-de-Calais habitat mais également les membres de la copropriété).

Les frais d'acte de ces deux ventes seront pris en charge par Pas-de-Calais habitat.

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 ses déclarations, Pas-de-Calais habitat est immatriculé auprès de la direction des grandes entreprises (DGE) 6-8 Rue Courtois à Pantin (93505).

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ décident la vente par Pas-de-Calais habitat au syndicat des copropriétaires des lots 50, 54 à 58, et 63 moyennant un prix de 28 000 euros qui sera payé par compensation avec le prix dû par Pas-de-Calais habitat au syndicat des copropriétaires en application de la résolution suivante.
- ✓ décident l'achat par Pas-de-Calais habitat auprès du syndicat des copropriétaires du lot 78 issu des parties communes moyennant un prix de 28 000 euros payé par compensation avec le prix dû par le syndicat des copropriétaires à Pas-de-Calais habitat en application de la résolution précédente.
- ✓ décident que les frais d'acte de ces deux ventes seront pris en charge par Pas-de-Calais habitat.
- ✓ décident, suite à la réunion des deux lots cours n° 49 et 78 par le syndicat des copropriétaires, la vente du lot cour n°79 à la société AESTIAM, dans le cadre de la vente des lots de copropriété issus de l'ensemble immobilier repris au cadastre section AH n° 113, et sans augmentation du prix tel que fixé par délibération du Conseil d'administration du 16 février 2024.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents et toutes pièces nécessaires à la régularisation du dossier.

Décision adoptée à l'unanimité



CROQUIS DE LOCALISATION

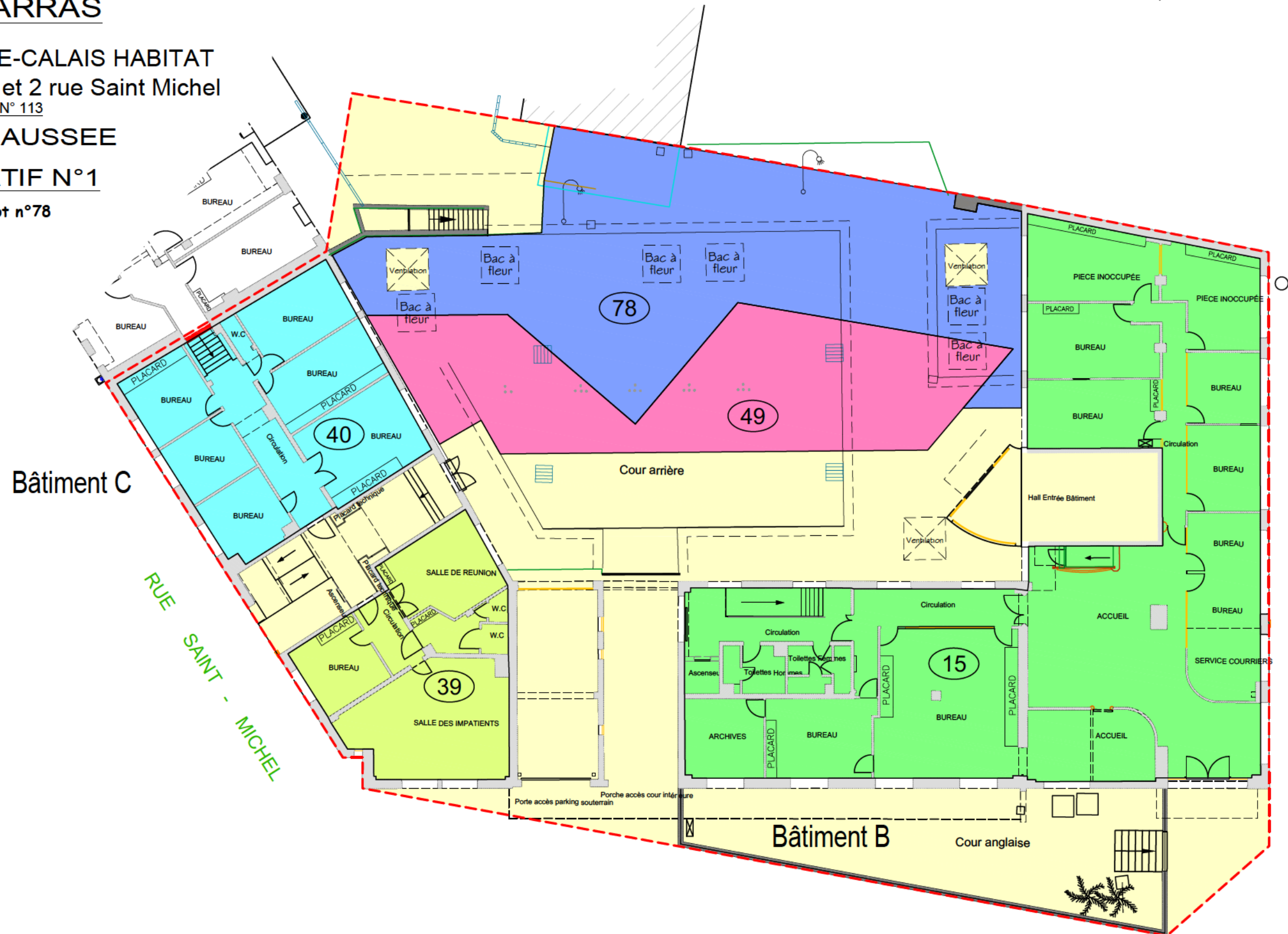
DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

VILLE D'ARRAS

ANCIEN SIEGE PAS-DE-CALAIS HABITAT
68 Boulevard Faidherbe et 2 rue Saint Michel
Section AH - N° 113

REZ-DE-CHAUSSEE
MODIFICATIF N°1

Création du lot n°78



LEGENDE

- LOTS PRIVATIFS
- Périmètre de la copropriété

CABINET
CARON - BRIFFAUT
SELARL DE GEOMETRES-EXPERTS

Parc des Bonnettes
11B Rue Willy Brandt
62000 ARRAS
TEL. 03.21.73.25.73
arras.geometres@caronbriffaut.com
Site internet: <http://www.geometres-caron-briffaut.com>

74 Boulevard de la Liberté
59400 CAMBRAI
TEL. 03.27.70.74.95
cambrai.geometres@caronbriffaut.com

SANS ECHELLE
DOSSIER N°219305_01 - Dressé le: 13/01/2025

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

CROQUIS DE LOCALISATION

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

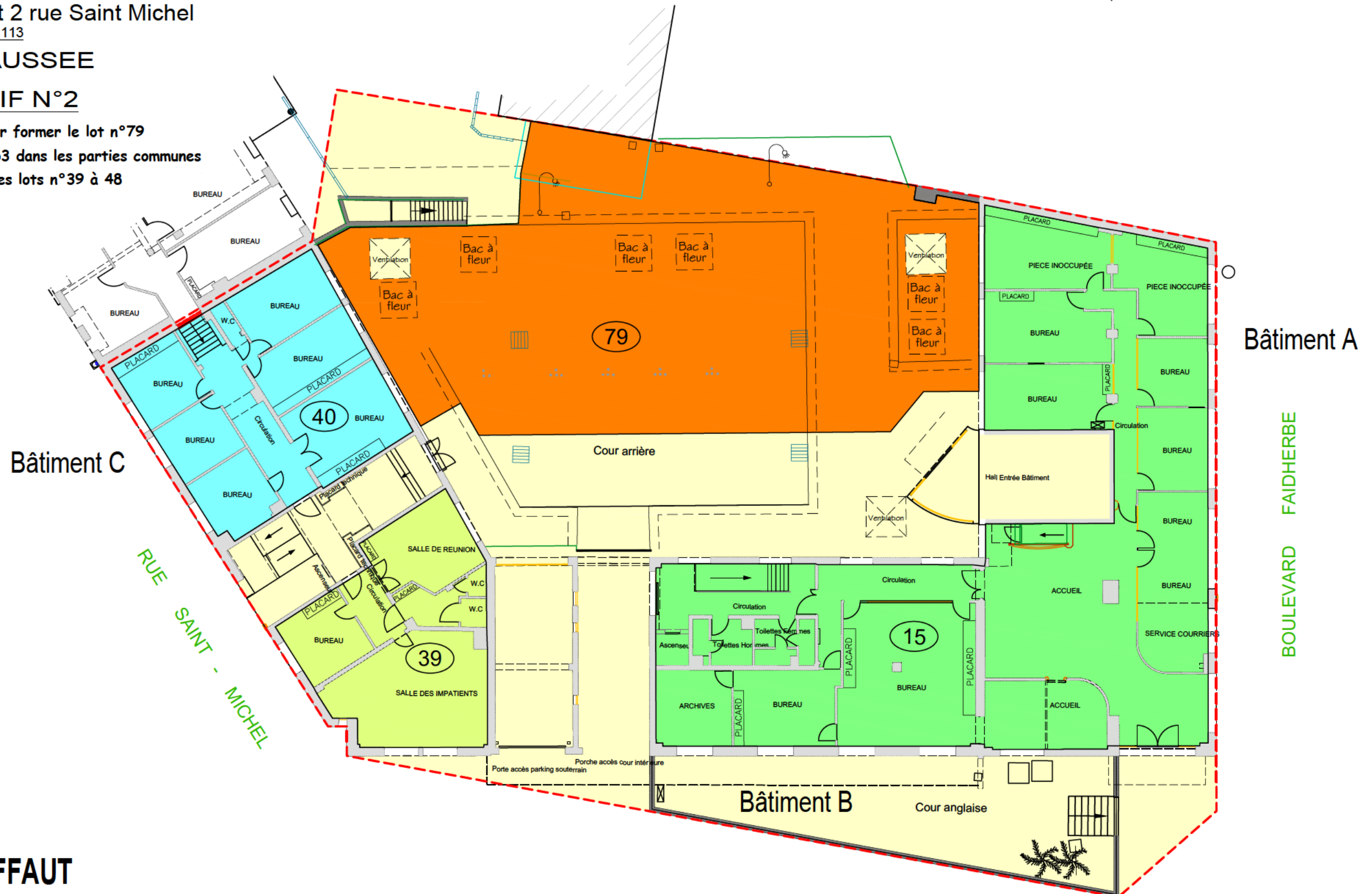
VILLE D'ARRAS

ANCIEN SIEGE PAS-DE-CALAIS HABITAT
68 Boulevard Faidherbe et 2 rue Saint Michel
Section AH - N° 113

REZ-DE-CHAUSSEE

MODIFICATIF N°2

Réunion des lots n°49 et 78 pour former le lot n°79
Intégration des lots n°50, 54 à 58 et 63 dans les parties communes
Changement de destination des lots n°39 à 48



LEGENDE

- LOTS PRIVATIFS
- Périmètre de la copropriété

CABINET
CARON - BRIFFAUT
SELARL DE GEOMETRES-EXPERTS

Parc des Bonnettes
11B Rue Willy Brandt
62000 ARRAS
TEL. 03.21.73.25.73
arras.geometres@caronbriffaut.com
Site internet: <http://www.geometres-caron-briffaut.com>

74 Boulevard de la Liberté
59400 CAMBRAI
TEL. 03.27.70.74.95
cambrai.geometres@caronbriffaut.com

SANS ECHELLE
DOSSIER N°219305_01 - Dressé le: 13/01/2025

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

CROQUIS DE LOCALISATION

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

VILLE D'ARRAS



ANCIEN SIEGE PAS-DE-CALAIS HABITAT
68 Boulevard Faidherbe
Section AH - N° 113
SOUS-SOL

Places de stationnement ne répondant plus à la norme AFNOR



Accès au bâtiment B - PMR

Sortie de secours



LEGENDE

- LOTS PAS-DE-CALAIS-HABITAT
- Périmètre de la copropriété

CABINET
CARON - BRIFFAUT
SELARL DE GEOMETRES-EXPERTS

Parc des Bonnettes
11B Rue Willy Brandt
62000 ARRAS
TEL. 03.21.73.25.73
arras.geometres@caronbriffaut.com
Site internet: <http://www.geometres-caron-briffaut.com>

74 Boulevard de la Liberté
59400 CAMBRAI
TEL. 03.27.70.74.95
cambrai.geometres@caronbriffaut.com

SANS ECHELLE
DOSSIER N°219305-02 - Dressé le: 9/10/2023

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

