



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

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 01 JUILLET 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, DUHEN
Messieurs LEROY, MELLICK, MALFAIT

Excusée : Madame ROSSIGNOL

FAUQUEMBERGUES – Résidence du Parc
Rétrocession d'un volume au profit de la commune

Direction du Patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage
Rapporteur : Joseph MATRAJA

Pas-de-Calais habitat a acquis en 2012 un ensemble immobilier sis à FAUQUEMBERGUES, résidence du Parc, repris au cadastre sous la section AC n°184 pour 570 m², n°185 pour 1 102 m², n°188 pour 1 786 m², n°540 pour 18 m², n°541 pour 2 m² et n°544 pour 1 m².

Cet ensemble a été réhabilité en 5 logements collectifs locatifs et en 3 logements individuels locatifs (livrés en juillet 2019) (ANNEXE 1).

Par attestation en date du 30 novembre 2021, la commune de FAUQUEMBERGUES a accepté, moyennant l'euro symbolique, de reprendre dans le domaine public, les parcelles AC n°184p, AC n°185p, AC n°188p, AC n°540, AC n°541 et AC n°544, devenues parcelle AC579 (ANNEXE 2).

Devant l'impossibilité d'accéder aux réseaux EU (regards de visite) situés sous le bâtiment collectif de Pas-de-Calais habitat et donc de les rétrocéder à Noréade, il a été décidé d'un commun accord, la mise en place d'une division en volume. Pas-de-Calais habitat reste ainsi propriétaire des tréfonds incluant les réseaux.

Le volume du dessus composé de la « surface » (cheminements, espaces verts, jeu de boules) est rétrocédé à la Commune, le volume du dessous composé de « tréfonds » (réseaux non rétrocédables) reste propriété Pas de Calais habitat.

Un cahier des charges rappelant les différentes servitudes instituées pour les besoins de l'utilisation des bâtiments et ouvrages de l'ensemble foncier sera obligatoire car il conditionne le montage juridique de ce type de rétrocession (ANNEXE 3).

Par ailleurs, il a été convenu que Pas-de-Calais habitat conserverait l'entretien du système de contrôle d'accès du portail dans le cadre du contrat multi-services.

I – TERRAIN

Ledit volume, situé sur l'assiette de terrains reprise au cadastre sous la section AC n°184p, AC n°185p, AC n°188p, AC n°540, AC n°541 et AC n°544 pour 2 555 m² (sous réserve d'arpentage), est :

- le volume 2a + 2b, composé de la surface (dessus/circulation piétonne, etc.) d'une superficie de 2 553 m² (sous réserve d'arpentage - matérialisé en bleu)
- le volume 1a + 1b, composé de tréfonds (dessous/réseaux enterrés) d'une superficie de 2 253 m² (sous réserve d'arpentage - matérialisé en jaune sur le plan)

(ANNEXE 4)

L'assiette de terrain est classée en zone UD du Plan Local d'Urbanisme.

II – AVIS DES DOMAINES

Consulté le 20 mai 2022, France Domaine a évalué la valeur vénale de cet ensemble immobilier à la somme de UN euro symbolique par avis du 09 juin 2022 (ANNEXE 5).

III - 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 :

- ✓ décident la rétrocession, au profit de la commune de FAUQUEMBERGUES, du volume 2a + 2b de la parcelle AC 579 composé de la surface d'une superficie de 2 553 m² (sous réserve d'arpentage) moyennant l'euro symbolique,
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer l'acte de cession et toutes pièces nécessaires à la régularisation du dossier, étant ici précisé que les frais, droits et émoluments de l'acte seront à la charge de Pas-de-Calais habitat.

Décision adoptée à l'unanimité.



MAIRIE DE FAUQUEMBERGUES

Rue de Saint-Omer

62560 FAUQUEMBERGUES

N°Tél. : 03.21.39.52.09- N°Fax : 03.21.39.34.47

e-mail:mairie-fauquembergues@Wanadoo.fr

ATTESTATION

Je soussigné Alain Méquignon Maire de Fauquembergues

Atteste que :

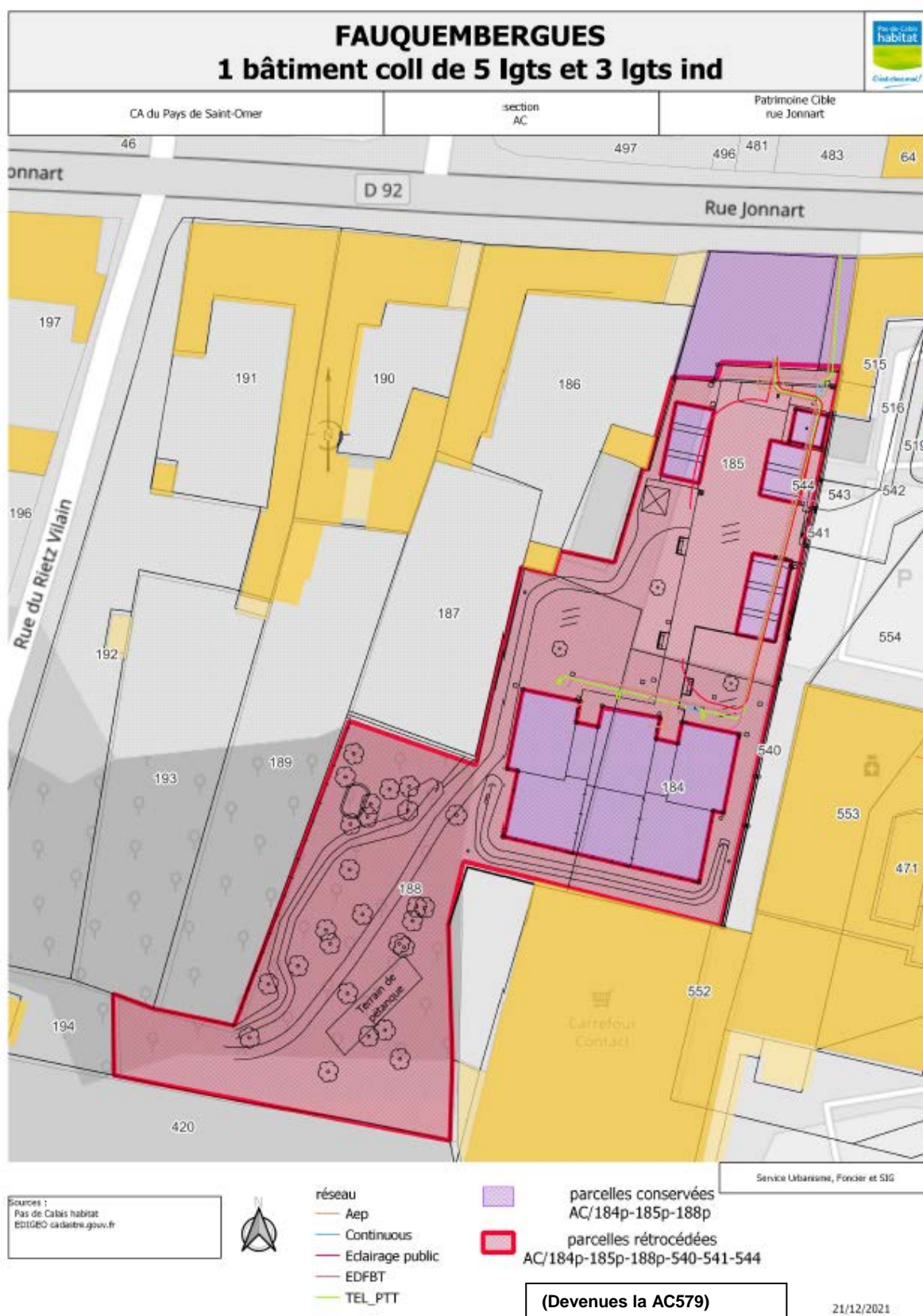
La commune de Fauquembergues a accepté le principe de rétrocession à l'Euro Symbolique des parcelles AC n° 184p, AC n° 185p, AC n° 188p, AC n° 540, AC n° 541 et AC n° 544 dans le cadre de la rétrocession du terrain d'assiette des voiries, espaces verts, muret et portail de la Résidence du Parc Avenue Roland Huguet appartenant à Pas-de-Calais Habitat au profit de la commune

A Fauquembergues, le 30 Novembre 2021

Fait pour valoir ce que de droit

Le Maire,
Alain MEQUIGNON

(devenues la AC579)







Agence de Templemars
15 C rue Blouvier
59 175 TEMPLEMARS - FRANCE
lille@geofit-expert.fr / www.geofit-expert.fr

Damien DESOEUVRE
Géomètre-Expert
N° inscription OGE : 06417
d.desoeuvre@geofit-expert.fr

Département du Pas-de-Calais
VILLE DE FAUQUEMBERGUES
Avenue Roland Huguot
Rue Jonnart
Cadastré Section AC n°579

Division Volumétrique

Projet d'État Descriptif de Division en Volumes de la parcelle AC n°579

Cahier des Charges

Dressé par Damien DESOEUVRE,
Géomètre-Expert

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

VILLE DE FAUQUEMBERGUES

*Avenue Roland HUGUET**Cadastré Section AC n°579***TITRE I – ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE
DE L'ESPACE PUBLIC SIS ENTRE LA RUE JONNART ET L'AVENUE HUGUET****Légitimité du recours à la division volumétrique**

L'immeuble présentement codifié est destiné appartenir à deux propriétaires distincts : Pas-de-Calais-Habitat pour le tréfonds, et la Commune de Fauquembergues pour la surface.

Aussi, et conformément au second alinéa de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, l'ensemble foncier objet des présentes sera divisé en volumes, ces derniers ne comprenant aucunes parties communes entre eux mais seront seulement liés par des relations de servitudes créées à cette occasion, d'une part, pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des ouvrages, et d'autre part, pour permettre l'utilisation rationnelle des équipements présentant un intérêt collectif.

Le présent état descriptif de division volumétrique s'applique aux biens dépendant d'un ensemble foncier dont la désignation générale suit et qui seront divisés en deux volumes.

Étant ici précisé que chaque volume ainsi crée pourra être librement subdivisé par son propriétaire.

Dans les rapports entre propriétaires de volumes et leurs ayants-droits successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant les emplacements, l'élévation et le volume de construction, sans égard à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le volume qui lui appartient, sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives, si nécessaire. Il pourra notamment en modifier ou changer l'affectation ou les conditions de jouissance.

CHAPITRE I

DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE FONCIER

1) Désignation

Le présent état descriptif de division volumétrique porte sur un ensemble foncier sis à FAUQUEMBERGUES, Avenue Roland Huguet / rue Jonnat, figurant au cadastre de la Ville, section AC n°579 pour une contenance totale de vingt-cinq ares et cinquante-trois centiares (25a53ca).

Cet ensemble foncier aspecte au Nord la parcelle bâtie AC n°578 appartenant à Pas-de-Calais-Habitat, à l'Ouest les parcelles AC n°186-187-189, au sud les parcelles AC420-552 et à l'Ouest, les parcelles AC n°339-518-543-515.

Cet ensemble foncier est constitué d'un espace vert en deux zones principales : zone Nord, au nord des 3 bâtiments Pas-de-Calais-Habitat et une zone sud, plus basse.

2) Plans

Sont demeurés ci-joint et annexés :

- Un plan de masse/situation,
- Un extrait du plan cadastral,
- Des plans de division volumétrique,
- Les coupes des volumes.

CHAPITRE II

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ET SERVITUDES

L'origine de propriété de l'assiette foncière, objet du présent état descriptif de division volumétrique, ainsi que le rappel éventuel des servitudes sont énoncés dans l'acte de dépôt de l'état descriptif de division établi par le Notaire en charge de la publication.

CHAPITRE III

STIPULATIONS RELATIVES À LA DÉFINITION VOLUMÉTRIQUE

1) Droits et obligations résultant de l'application du droit de superficie

Chaque volume ou fraction de volume est définie numériquement, en planimétrie et altimétrie. Ces éléments sont à considérer avec une tolérance d'usage de plus ou moins 2 cm :

- Définition planimétrique :

A chaque niveau particulier, le volume ou la fraction de volume, est définie par son emprise cadastrale. Les limites cadastrales n'ont pas été arpentées.

- Définition altimétrique :

La base et le sommet de chaque volume ou fraction de volume sont définis par un plan coté en altitudes normales (NGF/IGN69). Il n'y a pas eu de détection de réseaux sur l'ensemble de la parcelle. La position des réseaux n'est donc pas garantie.

Les cotes ci-dessous stipulées par rapport au Nivellement NGF/IGN69 pour la désignation des volumes, sont des cotes moyennes et aucun propriétaire de lot ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait une légère différence de niveau des dalles du fait notamment des pentes nécessaires à l'écoulement des eaux et des contraintes techniques de réalisation.

Chacun des propriétaires de volume sera propriétaire des ouvrages, constructions, aménagements ou autres qu'il réalisera ou fera réaliser à l'intérieur de son volume avec tous les attributs que comporte le droit de propriété, aucun des propriétaires d'un volume ne pouvant revendiquer un droit d'accession quelconque sur un autre volume.

Dans les rapports entre les propriétaires de lot ainsi que dans les rapports de leurs ayants-cause successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le volume des constructions sans égard à leur distribution intérieure.

2) Ouvrages

Préalablement aux dispositions qui vont suivre, il est ici précisé que les constructions, installations, aménagements et tous les travaux qui seront réalisés par chacun des propriétaires de volume à l'intérieur de leur volume, devront l'être conformément aux stipulations et conditions résultant des différentes autorisations administratives de construire qui seront nécessaires pour leur réalisation.

Le tout avec obligation de respecter les droits et charges réciproques de chacun des propriétaires de volumes résultant notamment des documents ci-après visés et des présentes, et d'une manière générale l'harmonie de l'ensemble foncier.

Il est ici précisé que les éventuels droits à bâtir résiduels seront la propriété de chacun des deux volumes proportionnellement à la superficie de plancher de chacun.

3) Appartenance des ouvrages

Il n'existe aucun mur séparatif ni dalle entre les volumes, leur propriété n'est donc pas à définir. Les ouvrages inclus dans chaque volume sont la propriété dudit volume.

4) Textes de référence

La propriété du terrain ci-dessus désigné est démembrée sous forme de volumes, en application de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955 modifié par ordonnance du 10 Juin 2010 Art.14.

CHAPITRE IV

DIVISION DE L'ENSEMBLE FONCIER

L'ensemble foncier ci-dessus désigné est divisé en deux volumes numérotés UN (1) et DEUX (2).

CHAPITRE V

DÉSIGNATION DES VOLUMES

Nota : Une fraction est une part de volume définie par son altimétrie.

Volume Numéro UN (1)

Un volume de forme irrégulière composé de deux fractions et le droit d'y réaliser à l'intérieur toutes constructions et aménagements.

Ce volume se compose des deux fractions suivantes :

1a - Une fraction de volume d'une contenance de 11a05ca comprise entre moins l'infini et la cote NGF +75m30, composée du tréfonds du nord de la parcelle,

1b - Une fraction de volume d'une contenance de 14a48ca comprise entre moins l'infini et la cote NGF +74m80, composée du tréfonds du sud de la parcelle,

Volume teinté en jaune sur les coupes et les plans de localisation ci-annexés.

Volume Numéro DEUX (2)

Un volume de forme irrégulière composé de deux fractions et le droit d'y réaliser à l'intérieur toutes constructions et aménagements.

Ce volume se compose des deux fractions suivantes :

2a - Une fraction de volume d'une contenance de 11a05ca comprise entre la cote NGF +75m30 et plus l'infini, composée de la surface du nord de la parcelle,

1b - Une fraction de volume d'une contenance de 14a48ca comprise entre la cote NGF +74m80 et plus l'infini, composée de la surface du sud de la parcelle,

Volume teinté en bleu sur les coupes et les plans de localisation ci-annexés.

CHAPITRE VI

TABLEAU RÉCAPITULATIF DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

Pour les besoins de la publicité foncière, et conformément au Décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955 modifié par le Décret n° 59-90 du 7 janvier 1959, la désignation des lots de volume qui précède est résumée dans le tableau suivant :

Vol.	Fraction de volume	Niveau	Désignation sommaire	Cote altimétrique inférieure (NGF)	Cote altimétrique supérieure (NGF)	Contenance	Référence aux plans et coupe	Teinte
UN (1)	1a	<u>Tréfond</u>	Pleine terre	- ∞	+ 75m30	11a05ca	Plans et coupe	Jaune
	1b	<u>Tréfond</u>	Pleine terre	- ∞	+ 74m80	14a48ca		
DEUX (2)	2a	Zénith	Terre + air	+ 75m30	+ ∞	11a05ca	Plans et coupe	Bleu
	2b	Zénith	Terre + air	+ 74m80	+ ∞	14a48ca		

TITRE II – CAHIER DES CHARGES**CHAPITRE I****OBJET**

Le présent cahier des charges a été dressé dans le but :

- 1°) de définir les diverses catégories de charges, de déterminer les servitudes communes établies pour l'usage collectif des propriétaires.
- 2°) de fixer les droits et obligations des propriétaires des différentes parties composant l'ensemble foncier.
- 3°) d'organiser l'administration de l'ensemble foncier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des équipements collectifs et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.
- 4°) de préciser les conditions dans lesquelles le cahier des charges pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce cahier des charges et toutes modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'ensemble foncier, leur ayants droit et leurs ayants cause (et en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du livre II du Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tout bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent cahier des charges restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises lors de réunions convoquées par l'une ou l'autre des parties.

Une copie du présent document sera délivrée à chaque propriétaire.

Le présent cahier des charges et ses annexes seront publiés au premier bureau des Hypothèques, il en sera de même de tout acte modificatif ultérieur.

CHAPITRE II**SERVITUDES INSTITUTEES POUR LES BESOINS DE L'UTILISATION DES BATIMENTS
ET OUVRAGES DE L'ENSEMBLE FONCIER****2.1 SERVITUDES GÉNÉRALES**

Il est énoncé ci-après les diverses servitudes créées pour satisfaire aux exigences techniques des bâtiments et ouvrages situés à l'intérieur de chaque volume et du fonctionnement de l'ensemble foncier.

L'énumération faite ci-dessous ne présente toutefois aucun caractère exhaustif, ce qui signifie que chaque volume jouira d'une manière générale de toutes les

servitudes nécessaires inhérentes à l'organisation de l'ensemble foncier en volumes, et les supportera pareillement.

En tant que besoin, il est ici précisé que la localisation de l'assiette desdites servitudes n'a volontairement pas été fixée dans la mesure où elle résulte de la configuration même des volumes.

2.1.1 SERVITUDES D'ACCROCHAGE ET D'ANCRAGE

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit au fonctionnement des équipements ou travaux légers sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble.

Ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, le droit d'entretenir et de réparer les ouvrages et aménagement ainsi accrochés ou ancrés dans la structure et par corrélation, l'obligation de supporter les frais consécutifs à ces entretiens et réparations et aux conséquences pouvant en résulter pour la structure.

Il est par ailleurs institué en faveur de toute personne publique ou tout service public une servitude d'ancrage et d'accrochage, afin de permettre l'installation de toutes potences électrique, téléphonique ou d'éclairage nécessaires sur les surfaces composant l'ensemble foncier.

2.1.2 SERVITUDES DE PASSAGE

Chaque volume bénéficiera ou sera grevé de toutes servitudes de passage de quelque nature qu'elle soit qui s'avèreraient indispensables pour la bonne utilisation du volume concerné et le bon fonctionnement de l'ensemble foncier.

Tous les Propriétaires des ouvrages situés à l'intérieur d'un volume devront supporter, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité, l'exécution des réparations nécessaires au bon entretien des ouvrages situés dans un autre volume et, si besoin est, permettre le passage notamment à l'administrateur, aux architectes, entrepreneurs, et ouvriers chargés soit de vérifier l'état des installations soit de surveiller, conduire ou exécuter les travaux nécessaires.

2.1.3 SERVITUDES RELATIVES AUX RÉSEAUX, CANALISATIONS ET GAINES

Les différents volumes constituant l'ensemble foncier sont grevés de manière réciproque, à titre réel et perpétuel de toutes servitudes de passage des divers réseaux, canalisations et gaines, notamment : d'eau, d'électricité, de gaz, d'égout, de téléphone, de radiotéléphone, d'aération, de ventilation, etc... nécessaires à la desserte des différents aménagements

CHAPITRE III

DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX BIENS ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS DE L'ENSEMBLE FONCIER

CHAPITRE V

DISPOSITIONS AFFÉRENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRESENTES ET A LEURS MODIFICATIONS

5.1 CARACTÈRES DES RÈGLES POSÉES PAR LE PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

Les règles posées dans le présent Cahier des Charges sont des règles d'intérêt public.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

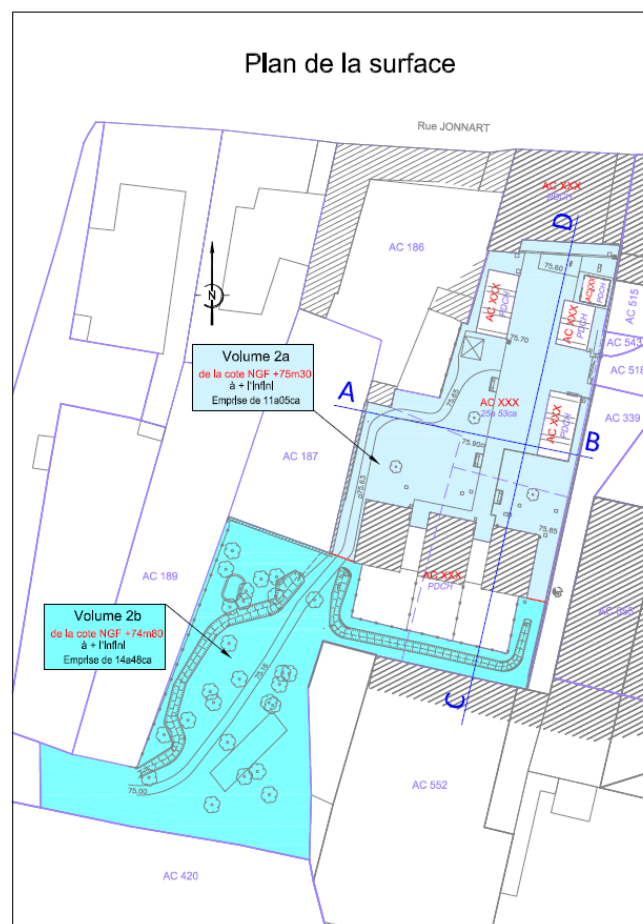
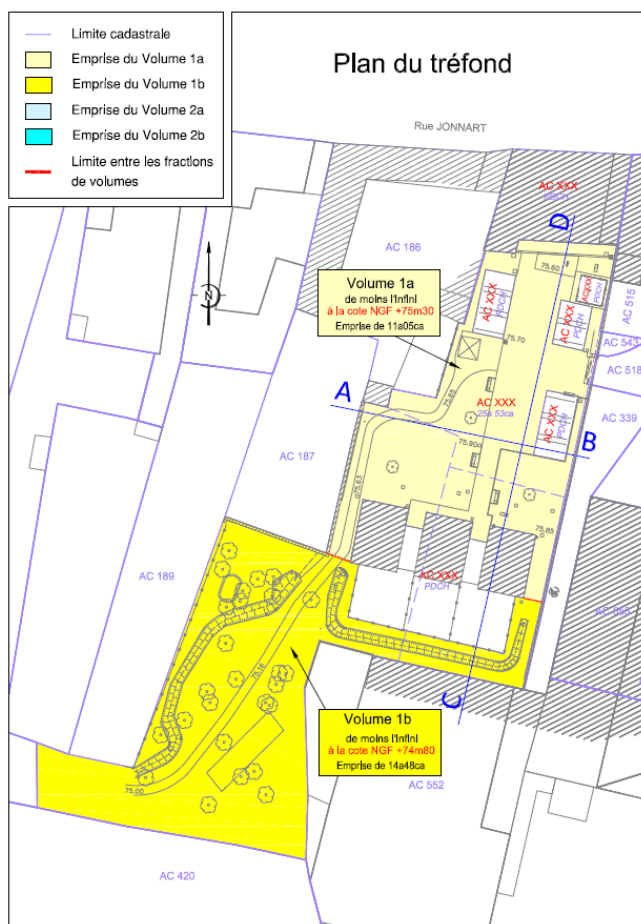
En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'ensemble foncier est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages-intérêts.

5.2 MODIFICATION DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

Les règles posées par le présent Cahier des Charges ne pourront être modifiées qu'à l'unanimité des propriétaires.

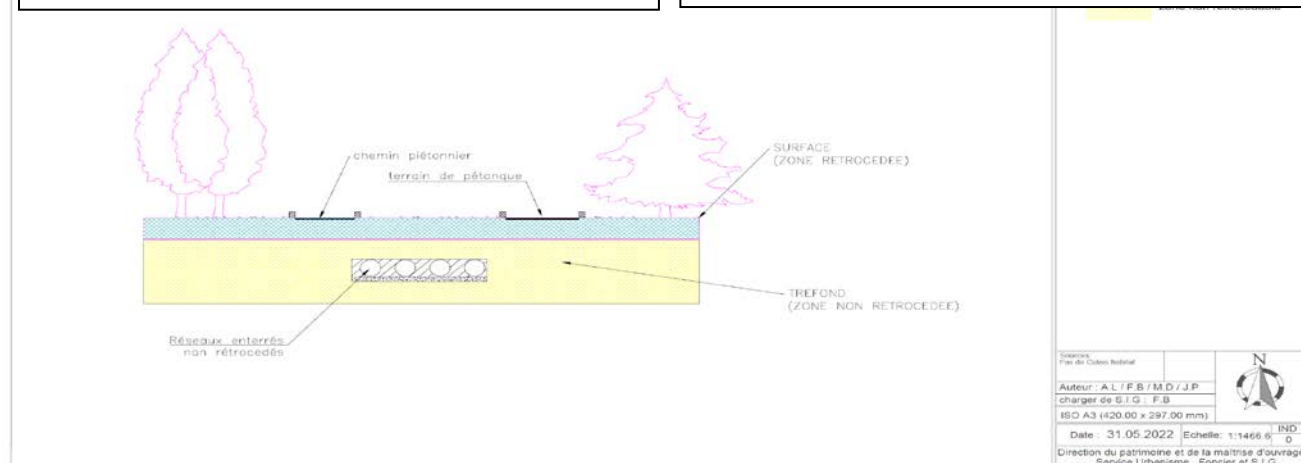
Fait à Templemars, le 14/10/2021
Le Géomètre-Expert

ANNEXE 4



Conservé au patrimoine Pas-de-Calais habitat

Rétrocédé à la Commune





**Direction départementale des Finances Publiques
du Pas-de-Calais**

Le 09/06/2022

Pôle d'évaluation domaniale

Immeuble Foch 5 rue du Docteur Brassart
62034 Arras cedex

téléphone : 03 21 51 91 91

mél.:ddfp62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques

à

Monsieur le Directeur
de PAS-DE-CALAIS HABITAT

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hélène Roche

téléphone : 03 21 98 76 88

courriel: helene.roche1@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS:8842710

Réf OSE : 2022-62325-41238

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Rétrocession de non bâti cadastré AC N° 184p, 185p, 188p, 540, 541 ET 544 POUR 2 555 M²

Adresse du bien : Résidence du Parc 62560 Fauquembergues

Valeur vénale : Un euro symbolique.

1 - SERVICE CONSULTANT

PAS- DE-CALAIS-HABITAT

Affaire suivie par : Micheline DACQUIN

2 - DATE

de consultation : 20/05/2022

de réception : 20/05/2022

de visite : bureau

de dossier en état : 20/05/2022

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

En date du 24 juillet 2020, France Domaines a évolué la valeur vénale d'un bien sis à Fauquembergues dans le cadre d'une rétrocession. Ce dossier a subi du retard. Demande de prorogation de l'avis rendu en 2020 sachant qu'il n'y a pas de changement.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Parcelles cadastrées section AC n° 184p, 185p, 188p, 540, 541 et 544 pour 2555 m² environ.

Immeuble en nature de cour avec mur, espace vert et réseaux divers.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Désignation et qualité des propriétaires : Pas de Calais Habitat.
- Origine de propriété : Ancienne.
- État et conditions d'occupation : Libre.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

PLU : Lotissement.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par récupération foncière et comparaison directe avec les prix de terrain relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

La valeur vénale est estimée à l'euro symbolique.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Une nouvelle consultation du service sera nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de **18 mois** et/ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Roche', written over a horizontal line.

Hélène Roche

Inspectrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.