

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251114-17880-DE-1-1
Date de télétransmission : 26/11/2025
Date de réception préfecture : 26/11/2025

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 BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame DUHEN.

Excusés : Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.
Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur MALFAIT.

BEUVRY - 45 rue Pasteur Régularisation d'un bail emphytéotique

Direction politique clients et solidarités

Rapporteur : Mme [REDACTED]

Sur la Commune de Beuvry, Pas-de-Calais habitat exploite un ensemble immobilier situé 45 rue Pasteur comprenant des surfaces de bureaux en rez-de-chaussée, une cave en sous-sol et 4 logements (2 Types III et 2 Types IV) au premier étage.

Par délibération en date du 30 juin 1995, Pas-de-Calais habitat a décidé de conclure :

- Un bail emphytéotique de 18 ans avec la Commune pour les locaux à usage de bureaux en RDC
- Un bail emphytéotique de 55 ans avec la Commune pour les 4 logements situés à l'étage.

Le Conseil Municipal de la Ville de Beuvry a approuvé la réalisation de cette opération immobilière lors de sa séance du 8 mars 1994.

Le Conseil Municipal de la ville de Béthune a également approuvé ce projet de réhabilitation et de location par délibération du 31 mars 1994.

Les Communes de Beuvry et de Béthune étaient alors en association.

Toutefois, ces deux baux n'ont jamais été signés.

I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Cet ensemble immobilier est repris au cadastre section AB numéro 106 pour une contenance totale de 242m² (annexe n°1).

Il comprend :

- Des locaux en RDC à usage de bureaux, d'une surface de 170 m², qui ont été loués à la Commune de Beuvry pour y installer ses services administratifs jusqu'en 2014.
- 4 logements locatifs sociaux situés au 1^{er} étage, actuellement occupés et exploités par Pas-de-Calais habitat, depuis le 1^{er} Décembre 1995 (date de mise en service des logements), sans que le bail emphytéotique n'ait été régularisé.

Une première division en volume avait été établie par le Cabinet Bogaert en Janvier 2015.

Cette division ne reprenait pas la cave de l'ensemble immobilier située au sous-sol, sous les bureaux.

Un nouveau projet d'Etat Descriptif de Division (EDD) en volume a donc été réalisé en septembre 2025 par le cabinet BOGAERT&GOZE et met à jour la division de l'immeuble en trois volumes (annexe n°2) :

- Le volume 1 comprenant des bureaux et leurs accès donnant sur la rue Pasteur et des bureaux donnant sur la place Roger Salengro, le tout relié par un couloir, avec locaux techniques et accès extérieurs à la rue Pasteur.
- Le volume 2 comprenant un accès privé à la rue Pasteur, un sas d'entrée ouvert, un hall, un local poubelle et une cage d'escalier et deux appartements au 1^{er} étage, deux autres au 2^{ème} étage. L'ensemble accessible par la cage d'escalier. (annexes n°3 et 4)
- Le volume 3 comprenant une cave se situant sous les bureaux donnant sur la place Salengro, l'accès se fait par une trappe dans le couloir du volume n°1. (annexe n°5)

II – REGULARISATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Par courrier en date du 18 août 2023, la commune de Beuvry a sollicité Pas-de-Calais habitat car l'état descriptif de division était erroné. (annexe n°6)

Il est alors apparu que les deux baux emphytéotiques n'avaient jamais été régularisés. Maître Baillet a été sollicité par nos soins et il a donc été convenu, suite à une réunion avec la commune, des modalités suivantes :

- Le bail emphytéotique relatif aux locaux de bureaux, qui aurait dû être signé pour 18 ans, a expiré depuis 2014. La commune est donc redevenue pleinement propriétaire des locaux qu'elle exploite. Il n'y a pas lieu de

modifier la situation.

- Le bail emphytéotique relatif aux 4 logements, au regard des délibérations prises en 1994 et 1995, doit être mis en œuvre avec un effet rétroactif à la date du 30 juin 1995 pour une durée de 55 ans comme prévu.

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 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 Bureau :

- ✓ décident la régularisation d'un bail emphytéotique à l'euro d'une durée de 55 ans avec la commune de Beuvry pour les 4 logements situés à Beuvry, 45 rue Pasteur et dépendant de l'ensemble immobilier repris au cadastre section AB n° 106.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de l'acte à régulariser et à le signer.

Décision adoptée à l'unanimité

Département du Pas-de-Calais

Commune de Beuvry

Section AB N°106

45, Rue Pasteur

Reprise de la division en volume pour créer un volume cave

EXTRAIT CADASTRE

Système de projection altimétrique : IGN-NGF 69 rattaché au repère D.M.K 3-232 (altitude 30.874 m)
Système de projection planimétrique : Lambert CC50 rattaché par GPS (Teria)

Fichier : 1410801B

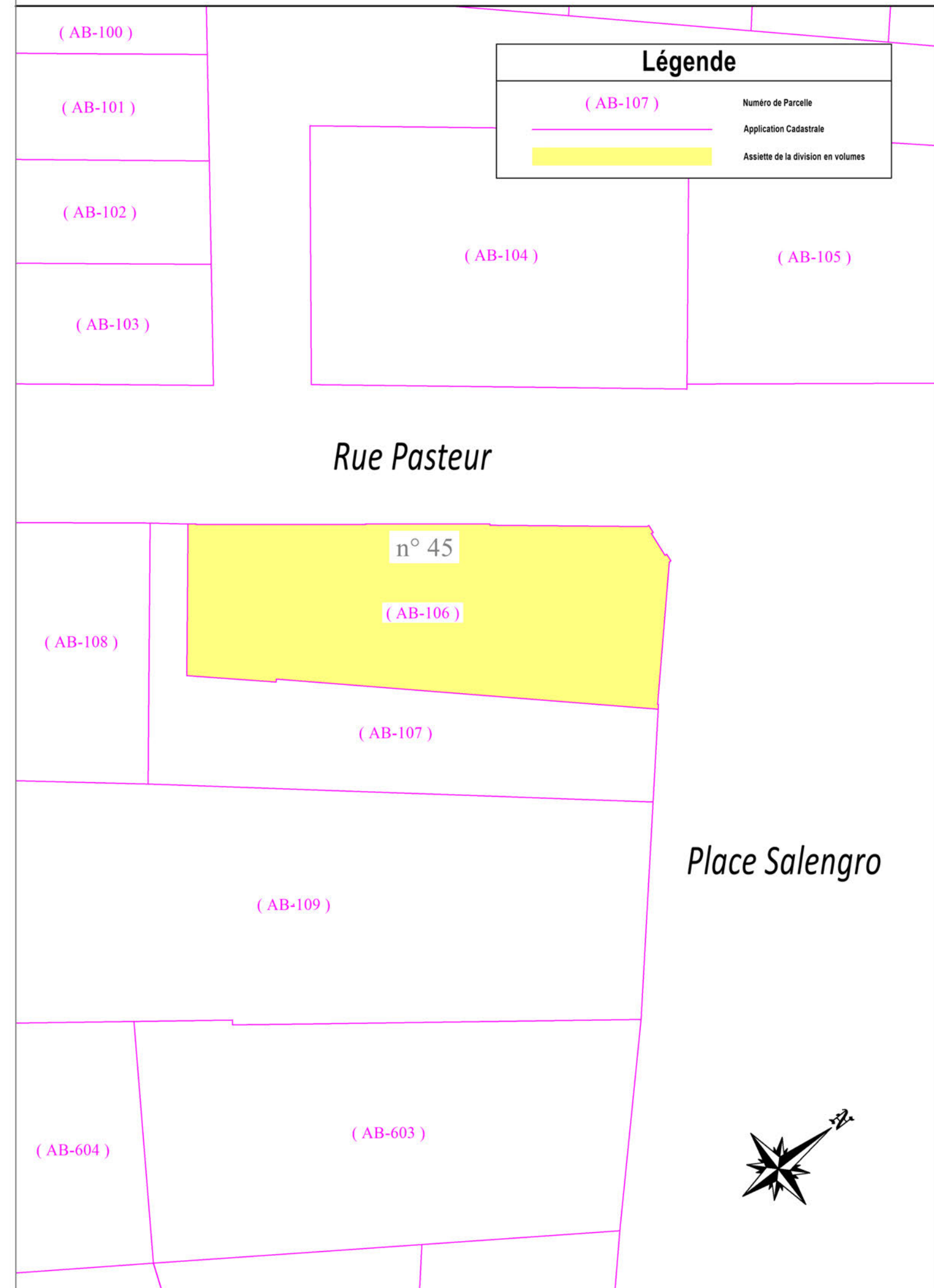
Modifications	Date	Auteur
Création du plan	25/08/2025	Romain PIGE (pige@bg-expert.fr)

Siège Social BÉTHUNE
1485, rue de l'université
Technoparc Futura - BP583
62411 BETHUNE CEDEX
Tél : 03.21.57.30.54

Agence de LILLERS
6, rue Fossé Cave
62190 LILLERS
Tél : 03.21.61.02.33

Agence de DUNKERQUE
52, rue Henri Terquem
59140 DUNKERQUE
Tél : 03.28.66.76.79

www.bg-expert.fr
contact@bg-expert.fr





45 RUE PASTEUR
BEUVRY



DIVISION EN VOLUME

Septembre 2025

SELARL BOGAERT & GOZÉ
Géomètres-Experts Associés
BETHUNE

TITRE I

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUME

ARTICLE 1.1 – DESIGNATION GENERALE

Le présent état descriptif de division en volume s'applique à l'ensemble immobilier sis 45 rue Pasteur à BEUVRY, cadastré section AB numéro 106 pour une contenance de 242 m².

Tenant :

- au nord-ouest, à la rue Pasteur
- au nord-est, à la place Roger Salengro
- au sud-est et au sud-ouest, à la parcelle cadastrée section AB numéro 107 appartenant à Madame [REDACTED]

Cet ensemble immobilier résulte d'une emprise bâtie à usage de bureaux et de logements.

ARTICLE 1.2 – DEFINITION DU PROJET

1.2.1. – L'ensemble immobilier à diviser est composé :

- du tréfonds et du sol naturel correspondant au bien décrit à l'article 1.1.
- de l'espace aérien

1.2.2. – Dans cet ensemble sont édifiés :

- une cave
- des bureaux
- des appartements

Le tout repris dans les volumes 1, 2 et 3 pour une parcelle cadastrée section AB numéro 106.

1.2.3. – Le démembrement de la propriété immobilière entre le sol d'une part et le bâtiment édifié au-dessous et au-dessus de ce sol d'autre part, nécessite, pour les besoins de la publicité foncière, un état descriptif de division en volumes.

Cet état est établi ci-après à l'article 1.3.

ARTICLE 1.3 – ETAT DESCRIPTIF DES VOLUMES IMMOBILIERS

Le bien immobilier ci-dessus est divisé en 3 volumes numérotés 1, 2 et 3 pour les parcelles cadastrées section AB numéro 106. Pour les besoins de la publicité foncière, chacun de ces volumes est identifié au moyen d'un lot ayant la définition suivante :

1.3.1. – Volume n° 1

Une fraction de base 1 unique, de 221 m², de forme irrégulière, allant du dessous de dalle du RDC de niveau fini + 30.10 m au-dessous de dalle du 1^{er} étage de niveau fini + 33.43m comprenant des bureaux et leurs accès donnant sur la rue Pasteur et des bureaux donnant sur la place Roger Salengro, le tout relié par un couloir, avec locaux techniques et accès extérieurs à la rue Pasteur.

Une cave (volume n°3) dont l'accès se fait par une trappe se trouvant dans le couloir se situe sous les bureaux donnant sur la place Salengro.

Le tout figurant sous teinte jaune pâle au plan des lots ci-annexé.

1.3.2 – Volume n° 2

Une fraction de base 2a, de 24 m², de forme irrégulière, allant du dessous de dalle du RDC de niveau fini + 30.10 m au-dessous de dalle du 1^{er} étage de niveau fini + 33.43m comprenant un accès privé à la rue Pasteur, un sas d'entrée ouvert, un hall, un local poubelle et une cage d'escalier.

Le tout figurant sous teinte verte au plan des lots ci-annexé.

Une fraction de base 2b, de 245 m², de forme irrégulière, allant du dessous de dalle de niveau fini + 33.43 m à l'espace aérien sans limitation, comprenant deux appartements au 1^{er} étage, deux autres au 2^{ème} étage. L'ensemble accessible par la cage d'escalier.

Le tout figurant sous teinte verte pâle au plan des lots ci-annexé.

1.3.3 – Volume n° 3

Une fraction de base 3, de 245 m², de forme irrégulière, allant du tréfonds au-dessous de dalle du RDC de niveau fini + 30.10 m comprenant une cave se situant sous les bureaux donnant sur la place Salengro, l'accès se fait par une trappe dans le couloir du volume n°1.

Le tout figurant sous teinte bleue au plan des lots ci-annexé.

ARTICLE 1.4. – PLANS ET DOCUMENTS ANNEXES

Sont demeurés joints et annexés aux présentes après mention et après avoir été certifiés sincères et véritables par leurs auteurs :

- a) Les plans suivants :
 - 1. Extrait cadastre
 - 2. Plan de la cave
 - 3. Plan du rez-de-chaussée
 - 4. Plan du 1^{er} étage

Plans établis par la SELARL BOGAERT & GOZÉ, Géomètres-Experts, Technoparc Futura, 1485 Rue de l'Université, BP 583 à 62411 BETHUNE CEDEX.

- b) Le tableau récapitulatif des différentes fractions de volumes
- c) Le tableau des surfaces pondérées, prises en compte pour les répartitions nécessaires à la gestion de l'ensemble immobilier (frais de répartition, reconstruction, administration...).

ARTICLE 1.5 – FACULTE DE MODIFICATION OU D'EXTENSION

Pour satisfaire aux contraintes propres à un E.I.C. (Ensemble Immobilier Complexe), il convient de préciser à chaque acquéreur de volume, les modalités d'exercice de son droit de propriété pendant toute la période d'utilisation de l'ouvrage.

D'où la nécessité de réunir tous ces droits et obligations en une organisation pérenne, car elle repose sur un réseau de servitudes, immeubles par leur objet (article 526 du Code Civil).

L'organisation des rapports entre volumes immobiliers implique la constitution d'un réseau de servitudes réciproques de charges, d'appuis, d'accrochages, de passages ainsi que d'entretien répondant aux conditions des articles 686 et suivants du Code Civil relatif aux servitudes.

Afin de simplifier la lecture de ce document, il est précisé :

- que soit repris sous le terme « propriétaire » tout propriétaire de volume ou tout titulaire d'un bail à construction pour un volume entier.
- que sont repris indifféremment sous le terme de « lot » ou de « volume » tout volume du présent état descriptif.
- enfin, que sont repris sous le sigle E.I.C. l'Ensemble Immobilier Complexe du 45 rue Pasteur

Ces observations sont applicables au présent état descriptif, ainsi qu'au cahier des charges des TITRES II et III ci-après.

TITRE II

CAHIER DES CHARGES

DISPOSITIONS D'INTERET GENERAL CONCERNANT LA MISE EN ETAT ET L'USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE 2.1 – DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DE LA CONSTITUTION DE SERVITUDE ET D'OBLIGATIONS REELLES.

2.1.1. – L'identification des volumes du bien immobilier désignés au titre I ne crée aucune indivision d'une partie quelconque de ce dernier.

En conséquence, il n'est attribué aucune quote-part indivise dudit bien aux lots créés, ces derniers étant entièrement indépendants en dehors des relations de servitudes existant entre eux, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

2.1.2. – Les cotes altimétriques ci-dessus stipulées sont calculées dans un système de nivellement rattaché au NGF, IGN 69 référence du repère situé sur la Mairie altitude 30.874 m matricule D.M.K 3-232. Aucun propriétaire de volume ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait à la réalisation des dalles une légère différence de niveau, notamment, les formes de pentes nécessaires à l'écoulement des eaux. Chaque dalle fera partie intégrante du volume qu'elle supporte. Les prises de mesure des côtes altimétriques sont effectuées sur le niveau haut du volume.

2.1.3. – Les références cadastrales identifiant ce bien immobilier seront portées au nom des propriétaires de volume de l'ensemble immobilier complexe du « 45 rue Pasteur ».

2.1.4. – Chacun des propriétaires de volume sera propriétaire des ouvrages, constructions, aménagements ou autres qu'il réalisera à l'intérieur de son volume avec tous les attributs que comporte le droit de propriété, il en aura la charge et en assurera l'entretien et les réparations ; aucun des propriétaires de lot ne pouvant revendiquer un droit d'accession quelconque sur un autre volume.

2.1.5. – Dans les rapports entre les propriétaires de volumes 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.

2.1.6 – Chacun des propriétaires de volume pourra procéder à toutes subdivisions de son volume ou constituer sur l'un quelconque des lots de volume lui appartenant, toute copropriété, le tout sans l'accord ni l'intervention du ou des propriétaires des autres volumes, sauf à maintenir et respecter les conditions et servitudes résultant des présentes et les insérer dans le règlement de copropriété.

Toutefois, dans un but de simplification et afin d'éviter toute erreur de numérotage, l'état descriptif de la copropriété qui pourra être créé sur un lot de volume devra comprendre un numérotage des lots dans des séries convenables ; par exemple pour le volume un, numérotage commençant au lot n° 1001 etc...

ARTICLE 2.2 – DESTINATION DES OUVRAGES

Préalablement aux dispositions qui vont suivre, il est ici précisé que les constructions et aménagements qui seront réalisés par chaque propriétaire à l'intérieur de son volume devront l'être conformément aux stipulations et conditions résultant des différentes autorisations administratives de construire avec leurs modificatifs qui seront nécessaires pour leur réalisation.

Les ouvrages devront respecter les règlements de sécurité.

Le tout avec l'obligation de respecter les droits et charges réciproques de chacun des propriétaires de volume, résultant notamment des documents susvisés et des présentes, sur la base des éléments initiaux, toute modification étant à la charge de l'intéressé.

2.2.1. – Réalisation – Propriété des ouvrages

D'une manière générale, sont mitoyens entre les volumes, les piliers, voiles, poutres, murs ou cloisons les séparant lorsqu'ils sont contigus. Les voiles et les murs périphériques mitoyens ou non font partie du volume dans lequel ils se trouvent.

2.2.2. – Entretien – Réparation – Réfection des ouvrages de gros œuvre

Sans déroger aux stipulations ci-dessus, l'entretien, les réparations et les réfections éventuelles

- des dalles poutres et poutrelles supportant ces dalles, des murs, piliers et structures nécessaires à la constitution des différents volumes seront assurés et financés par le propriétaire du volume concerné.

Le propriétaire de chaque volume, seul propriétaire de tous revêtements qu'il jugera bon de faire établir sur la dalle lui servant de sol, en supportera seul les frais d'établissement, d'entretien, de réfection et de remplacement.

Les façades extérieures, couvertes ou non, y compris menuiseries, vitreries, portes, fenêtres seront entretenues aussi souvent que nécessaire aux frais exclusifs des propriétaires des volumes correspondants.

L'unité esthétique du bâtiment devra toujours être conservée ; lorsqu'une autorisation administrative ou une déclaration préalable sera nécessaire, tout projet de travaux sera soumis, avant tout commencement d'exécution, à l'autorisation des services administratifs compétents.

2.2.3. – Reconstruction des ouvrages de gros œuvre

En cas de destruction totale ou partielle des ouvrages de base permettant de matérialiser les différents volumes et d'assurer leur fonctionnement (dalles, murs et structures porteuses) définis ci-dessus, leur reconstruction devra être effectuée après obtention des autorisations administratives alors nécessaires :

- a) De la même manière que celles préalablement existantes à défaut d'accord unanime des propriétaires des volumes concernés,
- b) Ou selon des techniques nouvelles, mais, dans ce cas, seulement avec l'accord unanime des propriétaires de chacun des volumes concernés. Les travaux devront être réalisés sous le contrôle d'un homme de l'art ou d'un bureau de contrôle désigné d'un commun accord entre eux, ou à défaut d'entente, par le Président du Tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

Chaque propriétaire de volume aura l'obligation :

- soit de participer à la reconstruction de ces ouvrages, dans des proportions identiques à celles définies à l'article 2.2.2..
- soit d'abandonner ses droits au profit du ou des propriétaires des volumes inférieurs ou supérieurs pour leur permettre d'édifier leurs constructions.

Les dispositions du Code Civil, notamment en ses articles 697 et suivants seront applicables compte tenu des servitudes relatées ci-après et des ouvrages nécessaires pour en user (en particulier la servitude d'appui réciproque d'un lot sur l'autre).

Toutefois, il y aura la possibilité de renoncer à toute reconstruction des ouvrages de base, si cette décision est prise par tous les propriétaires de l'E.I.C..

ARTICLE 2.3 – SERVITUDES GENERALES

L'organisation des rapports entre volumes immobiliers implique la constitution d'un réseau de servitudes réciproques de caractère réel au regard desquelles chaque lot de l'état descriptif sera tout à la fois fonds dominant et fonds servant notamment en ce qui concerne :

- 1/ l'appui et l'accrochage
- 2/ le passage éventuel (circulation, accès, réseaux)
- 3/ les vues, prospects, surplomb, tour d'échelle
- 4/ les servitudes de canalisations et réseaux divers (gainés techniques)
- 5/ l'esthétique

Ces servitudes gratuites existeront à titre perpétuel, de plein droit du seul fait de l'acquisition de l'un des volumes.

2.3.1. – Servitude de passage (circulation – accès)

Dans la mesure où cela s'avère nécessaire, tous les volumes de l'ensemble immobilier sont grevés réciproquement les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel d'une servitude de passage au profit du personnel qualifié pour assurer l'entretien, la réparation ou le remplacement d'éléments d'équipements ou d'immeubles.

En particulier le volume 2a est grevé d'une servitude de passage permettant le libre accès nécessaire à l'accessibilité dans le volume 1, des WC aménagés pour les personnes handicapés.

La servitude de passage s'exerce du trottoir de la rue Pasteur à la porte des WC donnant sur le sas d'entrée des appartements du 1^{er} étage.

2.3.2. – Servitudes de canalisation et de réseaux divers

Les volumes objets du présent état descriptif sont grevés réciproquement les uns par rapport aux autres à titre réel et perpétuel de servitudes concernant les canalisations et réseaux divers :

- pour le passage de divers réseaux et leurs organes annexes concernant notamment l'eau, l'électricité, les égouts, etc...nécessaires à l'exploitation exercée à l'intérieur desdits volumes ;
- pour le passage nécessaire à la réalisation, au comptage s'il y a lieu, à l'entretien, la réparation ou le remplacement des réseaux et organes annexes en question ;
- pour le raccordement et l'utilisation lorsque ces réseaux sur une partie de leur parcours sont branchés sur le réseau du volume voisin ;

Le propriétaire de volume souhaitant traverser un volume dont il n'a pas la propriété, ne pourra entreprendre ses travaux qu'avec l'accord express du propriétaire voisin concerné.

Ces servitudes s'exerceront aux endroits les moins dommageables. Les frais de remise en état du volume traversé et des agencements divers seront supportés exclusivement par le(s) propriétaire(s) du (des) volume(s) au profit duquel (desquels) l'installation aura été effectuée.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété des services publics ou de la société concessionnaire, les tuyaux, canalisations, câbles, etc... affectés à l'usage exclusif d'un volume, seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales d'amenée ou jusqu'aux canalisations générales de vidange même si ces ouvrages se trouvent à l'intérieur d'un autre volume.

Lorsque ces tuyaux, canalisations, câbles, etc... seront sur une partie de leurs parcours raccordés aux réseaux d'un ou plusieurs volumes voisins, ils seront dans cette partie grevés d'une servitude de raccordement et d'utilisation au profit du ou des volumes et leur entretien, leur remplacement se fera entre les propriétaires desdits volumes, proportionnellement à la répartition figurant au tableau des surfaces pondérées du titre III.

2.3.3. – Appui – Accrochage - Aménagement

Les parties superposées de chacun des volumes sont grevées réciproquement à titre de servitudes réelles et perpétuelles, de toutes servitudes d'appui et d'accrochage sur les dalles et structures porteuses afin de permettre la réalisation des constructions et aménagements prévus à l'intérieur de chacun desdits volumes.

Toutefois, ces appuis et accrochages seront limités. La limitation des charges permises sur les dalles, murs ou structures porteurs sera établie en fonction de critères retenus pour leur réalisation.

Il est également précisé que les dalles et murs ne pourront pas être percés sans autorisation préalable du maître d'œuvre du complexe ou d'un bureau de contrôle agréé.

D'une manière générale, le propriétaire d'un volume ne pourra apporter aucune atteinte à la solidité des dalles, murs et structures de base. Les propriétaires mitoyens seront responsables des dégâts causés aux propriétaires voisins dans les termes de droit commun.

2.3.4. – Servitudes nécessaires à la réalisation des constructions (vues, prospects, surplomb)

Les volumes objets du présent état descriptif sont grevés réciproquement les uns par rapport aux autres à titre réel et perpétuel de toute servitude de vue, de prospect et surplomb nécessaire à la réalisation des constructions prévues à l'intérieur de chacun desdits volumes sur les lots voisins pour permettre l'entretien, la construction ou la reconstruction.

Les propriétaires de chaque volume ou leurs ayants droit et ayants cause devront supporter les jours et vues directes ou obliques des fenêtres ou ouvertures placées à des distances des lignes séparatives inférieures aux distances réglementaires.

En conséquence, ils ne pourront exiger l'obturation de ces fenêtres et ouvertures, si elles ont été créées conformément au permis de construire initial et à ses éventuels modificatifs, ou si elles résultent de la division d'un ensemble immobilier ayant appartenu à un même propriétaire (articles 692 et 693 du Code Civil).

Ils se concèdent mutuellement toutes servitudes de prospect nécessaires à la réalisation de leurs constructions respectives sous la seule condition du respect du permis de construire précité ou de l'application des articles 692 et 693 du Code Civil précité.

2.3.5. – Servitudes d'esthétique – limitation des constructions

Les constructions, une fois édifiées, comme il vient d'être dit, ne pourront par la suite être modifiées, quant à leur emplacement, leur orientation ou leur hauteur. En cas de destruction ou de démolition totale ou partielle, elles ne pourront être reconstruites que dans les limites de leur hauteur et emplacement originaire et sous réserve bien entendu des autorisations administratives nécessaires.

L'esthétique générale de l'ensemble devra toujours être maintenue et les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité des règlements administratifs.

Les façades devront être maintenues en bon état d'entretien et réparées avec des matériaux similaires à ceux d'origine.

ARTICLE 2.4 – OCCUPATION – DESTINATION – JOUISSANCE

2.4.1. – Généralités

Les propriétaires de chaque volume auront le droit d'en jouir comme bon leur semblera à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires de volumes et des voisins et sous les réserves résultant du présent cahier des charges.

Aucune autre condition d'occupation des locaux des volumes 1 à 2 édifiés n'est imposée aux propriétaires en dehors de celles prévues à l'état descriptif, à savoir :

- Pour le volume 1 à usage de bureaux
- Pour le volume 2 à usage de logement
- Pour le volume 3 à usage de cave

Toutefois les propriétaires et occupants devront veiller à ce qu'aucune gêne n'empêche l'exploitation de l'ensemble immobilier et qu'à aucun moment, elle ne soit troublée par leur fait, celui des personnes, de fonctionnement de leurs clients ou des personnes à leur service.

2.4.2. – Etablissements dangereux, incommodes ou insalubres, dépôts

L'installation de tous établissements dangereux, incommodes ou insalubres classés au sens de la loi du 19 juillet 1976 est interdite, ainsi que celle des établissements non classés susceptibles de causer une gêne au voisinage par bruits, vibrations, parasites électriques, poussières, odeurs ou de toute autre façon. Sont également interdits les dépôts de toute nature autres que les réserves des établissements autorisés.

2.4.3. – Sécurité technique

Les propriétaires des volumes ont l'obligation d'entretenir et de faire réparer les systèmes d'alerte et les installations de sécurité si ils existent, d'accepter les visites de contrôle et de surveillance de leurs locaux par les commissions désignées par les administrations compétentes, si nécessaires. Ils ont également l'obligation de faire exécuter les installations qui seraient prescrites par ces commissions ou administrations.

2.4.4. – Immeubles collectifs

Les immeubles collectifs seront régis conformément aux règlements de jouissance ou de copropriété qui seront établis pour chacun d’eux, conformément à la loi n° 65.557 du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq modifiée.

Chacun de ces règlements de jouissance ou de copropriété sera dressé et s’il y a lieu modifié par le propriétaire de chaque volume comme il l’entendra, mais sous réserve bien entendu du respect des dispositions du présent cahier des charges.

ARTICLE 2.5 – ASSURANCES

2.5.1. – Assurances pendant la période de construction

2.5.1.1. – Assurance « Dommage – Ouvrage »

Le propriétaire fera seul son affaire de la souscription et de la gestion d’une police « Dommage – Ouvrage ».

2.5.1.2. – Assurance pour la responsabilité décennale de chaque constructeur

Sauf s’il n’est pas réputé constructeur au sens des articles 1792 et suivant du Code Civil, chaque souscripteur d’une police « Dommage – Ouvrage » devra simultanément souscrire une police pour couvrir sa responsabilité décennale.

2.5.2. – Assurances après l’achèvement des constructions ou reconstructions

2.5.2.1. – Assurances immeubles

2.5.2.1.1. - Généralités

Chacun des propriétaires des volumes du complexe immobilier souscrira une police d’assurance « multirisque immeuble »:

Au titre de cette police, seront notamment couverts l’ensemble des immeubles, le recours des voisins et des tiers, la perte de loyer et (ou) la privation de jouissance, les honoraires d’expert et d’architecte.

Cette police sera souscrite pour le montant déclaré dans la police « dommage – ouvrage » et ses avenants, majorés, éventuellement, de la valeur expertisée du bâtiment réhabilité ou pour la valeur de l’immeuble déclarée au moment de la cession.

Cette police comportera également des clauses d’indexation afin que les garanties soient suffisantes pour permettre la reconstruction du complexe à l’identique.

2.5.2.1.2. - Versement de l’indemnité dans les mains d’un tiers séquestre

Ce contrat d’assurance précisera qu’en cas de sinistre l’indemnité sera versée entre les mains d’un tiers séquestre désigné soit à l’amiable par les propriétaires de volume, soit par le Président du Tribunal de Grande Instance sur requête du propriétaire le plus diligent. Le tiers séquestre veillera à ce que les fonds soient employés à la reconstruction ou à la remise en état des biens.

En cas de renonciation de tous les propriétaires de l'E.I.C., les fonds consignés seront reversés à chacun d'eux.

Toute modification qui entraînerait une surprime sera à la charge du propriétaire qui en serait la cause.

2.5.2.1.3. - Renonciation à recours

Cette police stipulera que la compagnie d'assurance renonce à tout recours contre les propriétaires des volumes, les locataires et (ou) occupants des locaux situés dans lesdits volumes, à quelque titre que ce soit, le cas de malveillance excepté.

Le ou les bailleurs des volumes consentiront au profit de chaque locataire ou occupant la même renonciation à recours dans la limite des risques et capitaux garantis par la police précitée.

Chaque bailleur de volume obligera ses locataires ou occupants à renoncer à tout recours contre les propriétaires, locataires et voisins et à souscrire des polices d'assurances prévoyant les mêmes clauses.

2.5.2.2. - Assurances immobilières

2.5.2.2.1. - Généralités

Chaque propriétaire ou occupant garantira par une police d'assurance suffisante les aménagements ou embellissements réalisés par lui, ses immeubles par destination et ses biens meubles, ainsi que le recours des tiers situés hors du complexe.

Cette assurance sera souscrite à concurrence de la valeur réelle desdits aménagements et biens et contre les événements suivants, sans que cette liste soit limitative :

- bris de glaces
- détérioration immobilière, à la suite de vol ou tentative de vol
- incendie, explosions, foudre
- tempêtes, ouragans, cyclones, grêle, poids de la neige
- dommages électriques
- dégât des eaux
- responsabilité civile des propriétaires d'immeubles

Chaque propriétaire ou occupant garantira par une assurance suffisante sa responsabilité civile dans l'hypothèse où elle serait recherchée sur la base des dispositions des articles 1382 et suivants du Code Civil.

2.5.2.2.2. - Renonciation à recours

La police souscrite par chaque propriétaire ou occupant devra comprendre une renonciation à recours contre les autres propriétaires de l'ensemble immobilier, l'Association Syndicale et en général, contre tous les occupants quels qu'ils soient, le cas de malveillance excepté.

Cette renonciation s'entend pour les dommages pouvant affecter son matériel, son mobilier, ses marchandises ainsi que ses aménagements, embellissements, installations qu'il aura pu réaliser dans les lieux loués ou occupés.

L'obligation de renonciation à recours dont il est question au 2^{ème} alinéa ci-dessus, devra être stipulée dans tout bail ou tout contrat d'occupation consenti par un propriétaire de volume.

2.5.2.3 - Droit réel ou personnel

Chaque titulaire de droit réel ou personnel dans l'ensemble immobilier, s'engage à transcrire dans tout acte de disposition et (ou) d'administration, les obligations mises à sa charge par le présent Cahier des Charges.

L'emprunteur hypothécaire sur son volume devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 2.5.2.1.1., 2.5.2.1.2., 2.5.2.1.3. et obliger ce dernier à se soumettre aux présentes.

Il devra obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement sans son concours et hors sa présence entre les mains du tiers séquestre et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930 modifiée.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France, dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

TITRE III

ARTICLE 3.0 - TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES PAR NIVEAU

Niveaux	Volume 1	Volume 2	Volume 3
	Parcelle AB n° 106	Parcelle AB n° 106	Parcelle AB n° 106
Tréfonds à + 30.10 m	-	-	245
+30.10 m à 33.43 m	221	24	-
+ 33.43 m à l'espace aérien	-	245	-

ARTICLE 3.1 – TABLEAU DES SURFACES PONDEREES

3.1.0. – Volume 1

Fraction	Surface Pondérée	
Unique	333 m ²	
Total Volume 1	333 m²	333/1000^e

3.1.1. – Volume 2

Fraction	Surface Pondérée	
A	33 m ²	
B	301 m ²	
Total Volume 2	334 m²	334/1000^e

3.1.2. – Volume 3

Fraction	Surface Pondérée	
Unique	333 m ²	
Total Volume 2	333 m²	333/1000^e

Département du Pas-de-Calais

Commune de Beuvry

Section AB N°106

45, Rue Pasteur

Reprise de la division en volume pour créer un volume cave

PLAN DES LOTS
REZ-DE-CHAUSSÉE

Système de projection altimétrique : IGN-NGF 69 rattaché au repère D.M.K 3-232 (altitude 30.874 m)
Système de projection planimétrique : Lambert CC50 rattaché par GPS (Teria)

Fichier : 1410801B

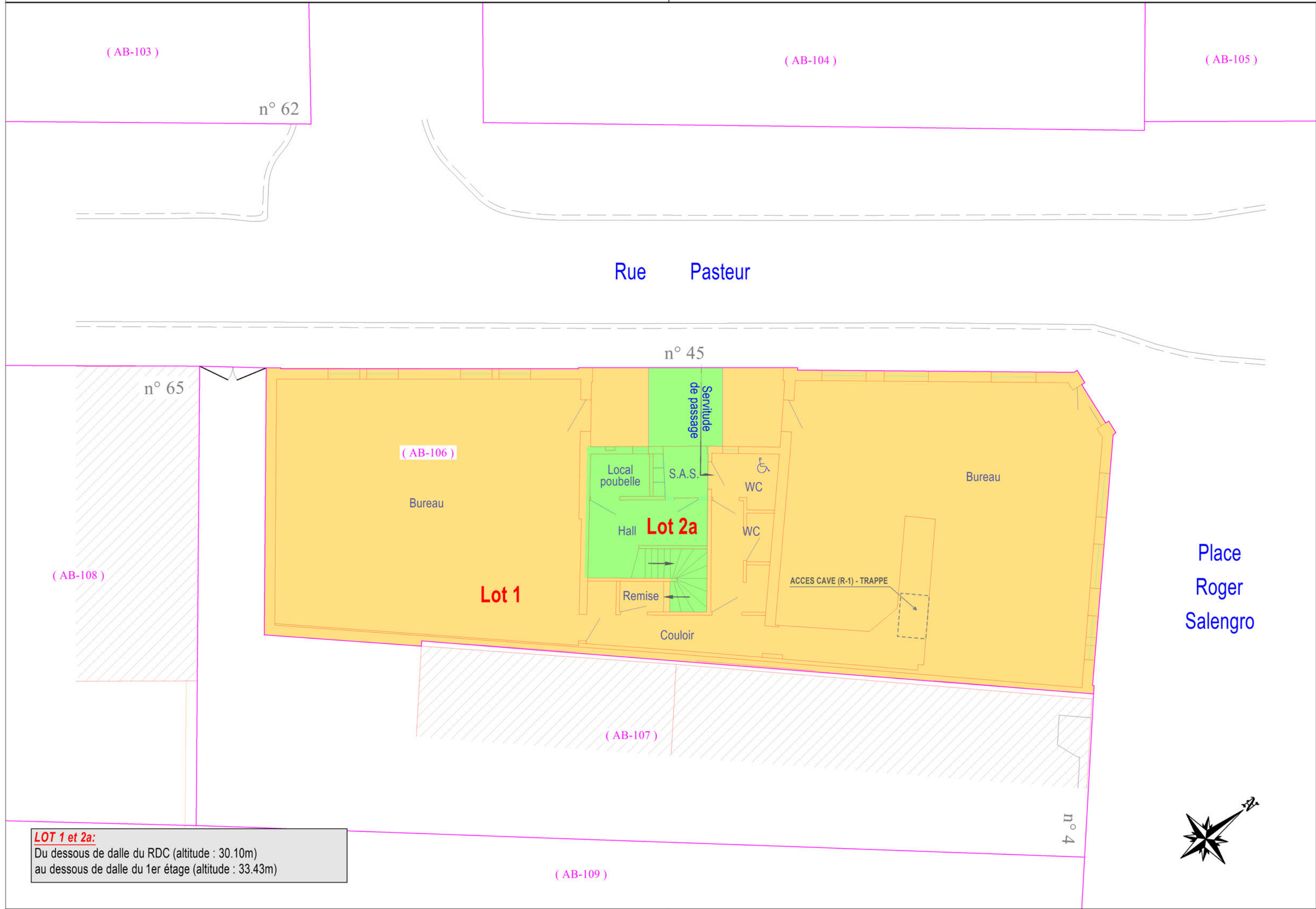
Modifications	Date	Auteur
Création du plan	25/08/2025	Romain PIGE (pige@bg-expert.fr)

Siège Social BÉTHUNE
1485, rue de l'université
Technoparc Futura - BP583
62411 BETHUNE CEDEX
Tél : 03.21.57.30.54

Agence de LILLERS
6, rue Fossé Cave
62190 LILLERS
Tél : 03.21.61.02.33

Agence de DUNKERQUE
52, rue Henri Terquem
59140 DUNKERQUE
Tél : 03.28.66.76.79

www.bg-expert.fr
contact@bg-expert.fr



LOT 1 et 2a:
Du dessous de dalle du RDC (altitude : 30.10m)
au dessous de dalle du 1er étage (altitude : 33.43m)

Département du Pas-de-Calais

Commune de Beuvry

Section AB N°106

45, Rue Pasteur

Reprise de la division en volume pour créer un volume cave

PLAN DES LOTS
1ER ÉTAGE

Système de projection altimétrique : IGN-NGF 69 rattaché au repère D.M.K 3-232 (altitude 30.874 m)
Système de projection planimétrique : Lambert CC50 rattaché par GPS (Teria)

Fichier : 1410801B

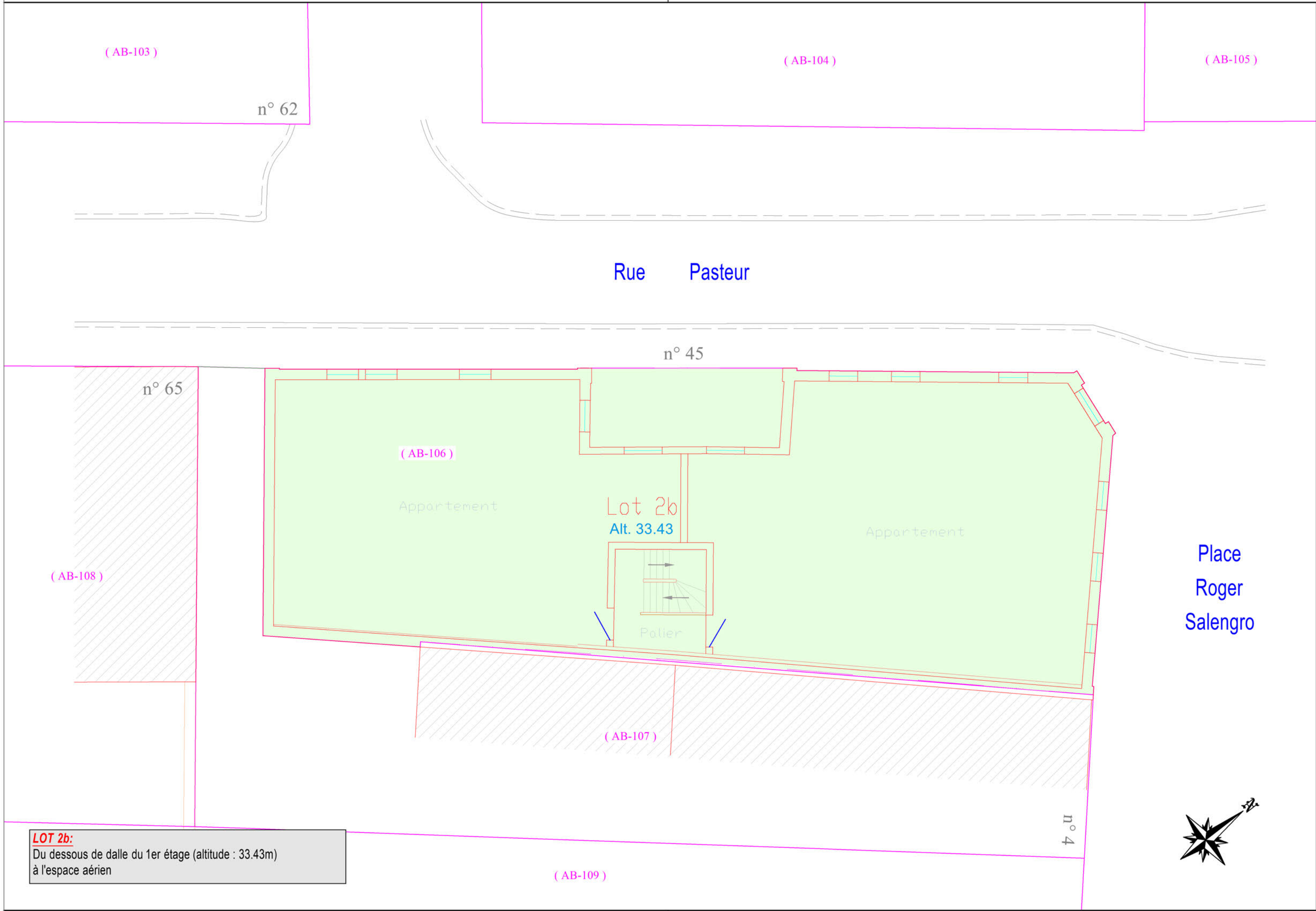
Modifications	Date	Auteur
Création du plan	25/08/2025	Romain PIGE (pige@bg-expert.fr)

Siège Social BÉTHUNE
1485, rue de l'université
Technoparc Futura - BP583
62411 BETHUNE CEDEX
Tél : 03.21.57.30.54

Agence de LILLERS
6, rue Fossé Cave
62190 LILLERS
Tél : 03.21.61.02.33

Agence de DUNKERQUE
52, rue Henri Terquem
59140 DUNKERQUE
Tél : 03.28.66.76.79

www.bg-expert.fr
contact@bg-expert.fr



Département du Pas-de-Calais

Commune de Beuvry

Section AB N°106

45, Rue Pasteur

Reprise de la division en volume pour créer un volume cave

PLAN DES LOTS
CAVE

Système de projection altimétrique : IGN-NGF 69 rattaché au repère D.M.K 3-232 (altitude 30.874 m)
Système de projection planimétrique : Lambert CC50 rattaché par GPS (Teria)

Fichier : 1410801B

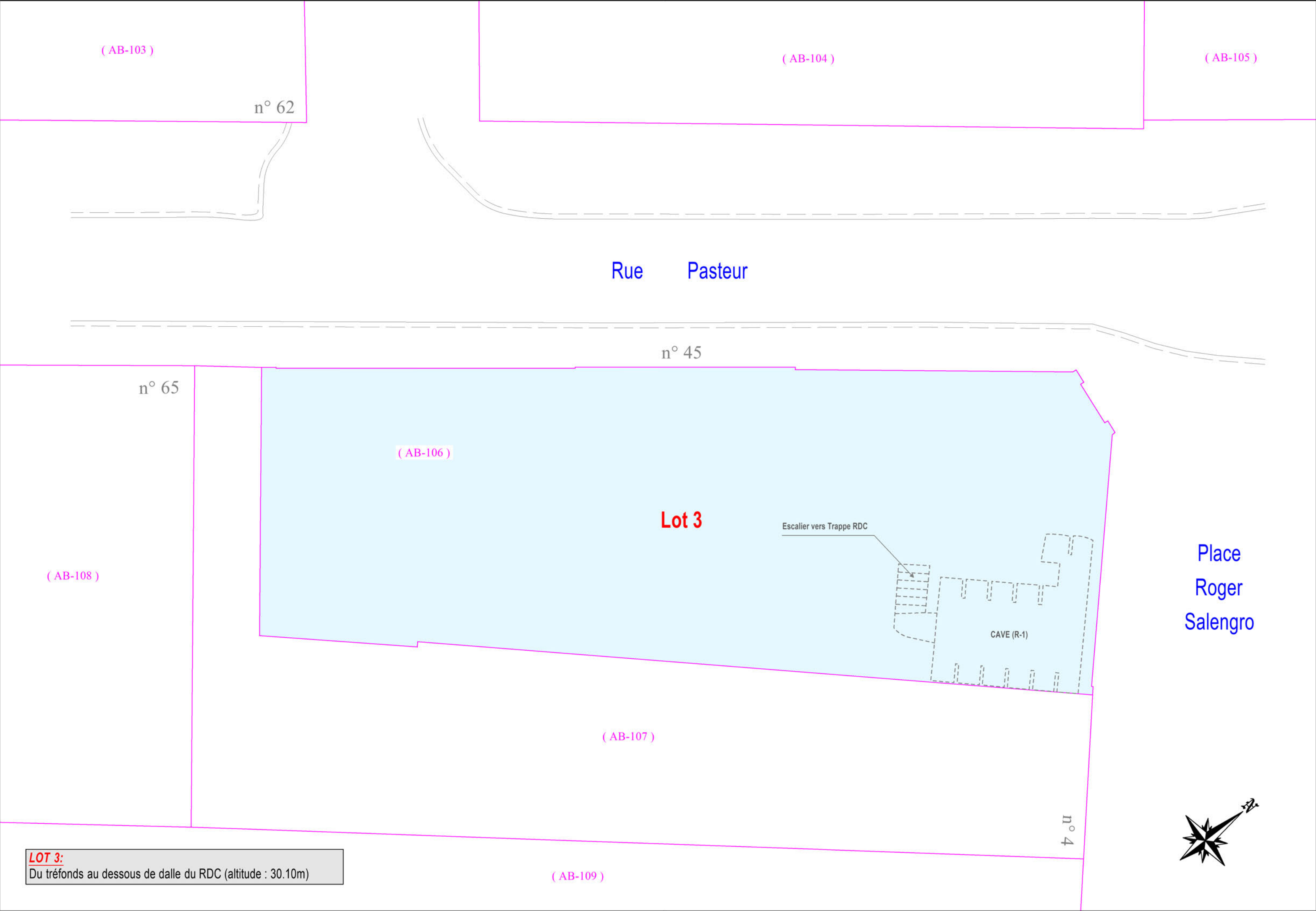
Modifications	Date	Auteur
Création du plan	25/08/2025	Romain PIGE (pige@bg-expert.fr)

Siège Social BÉTHUNE
1485, rue de l'université
Technoparc Futura - BP583
62411 BETHUNE CEDEX
Tél : 03.21.57.30.54

Agence de LILLERS
6, rue Fossé Cave
62190 LILLERS
Tél : 03.21.61.02.33

Agence de DUNKERQUE
52, rue Henri Terquem
59140 DUNKERQUE
Tél : 03.28.66.76.79

www.bg-expert.fr
contact@bg-expert.fr



LOT 3:
Du tréfonds au dessous de dalle du RDC (altitude : 30.10m)



BEUVRY, le 18 AOUT 2023

Madame le Maire
à

Monsieur Bruno FONTALIRAND
Directeur Général Pas de Calais Habitat
Allée Saint Michel
62 000 ARRAS

Objet : Problématiques foncières

Monsieur le Directeur Général,

Je me permets de vous solliciter sur différents points liés à la gestion juridique et foncière de dossiers à régulariser ou en cours de régularisation entre l'office public et la ville de Beuvry.

- ✓ La GMBI : la ville de Beuvry et Pas-de-Calais Habitat avaient établi un bail emphytéotique sur un immeuble situé 2 Place Salengro et 45 Rue Pasteur. Le rez de chaussée, propriété de la commune, est occupé par les services de la ville. Les étages, constitués d'appartements, sont des logements locatifs sociaux appartenant à votre structure. Lors de la régularisation de ce dossier, a été constatée l'absence de relevé d'un sous-sol. Ce dossier, n'ayant jamais été soldé, le bâtiment est apparu au registre de GMBI de la ville de Beuvry.
- ✓ La rétrocession des espaces publics des opérations de logements : Résidence Eden, Résidence du Ballon, Résidence les Mousquetaires...
- ✓ La nécessité de mettre en place une convention d'occupation de terrains sur vos propriétés du site du Ballon afin de permettre la réalisation d'une opération de travaux urbains pour les habitants du QPV.

Ainsi, afin de permettre d'engager, de solder l'ensemble de ces dossiers, je vous serai reconnaissante de bien vouloir indiquer à la commune l'interlocuteur chargé dans vos services de ces problématiques foncières.

Vous remerciant par avance et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de mes sentiments les meilleurs

*Cordialement -
F. FEFVRE*



Ville de BEUVRY Hôtel de ville - Place de la Liberté - 62660 Beuvry
Tél. : 03 21 61 82 90 Fax : 03 21 61 82 91 e-mail : contact@villedebeuvry.fr www.villedebeuvry.fr

Tout courrier doit être adressé de façon impersonnelle à Madame le Maire.