

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-216204982-20220302-DLB6_CM020322-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/03/2022

Notification : 04/03/2022

NOMENCLATURE 2.2.3
VILLE DE LENS
CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 02 MARS 2022

**ACCORD SUR LA PROLONGATION PAR LE CENTRE COMMUNAL
D'ACTION SOCIALE DU BAIL A CONSTRUCTION CONSENTI A LA
SOCIÉTÉ PAS DE CALAIS HABITAT SUR DES TERRAINS SIS A LENS
RUES LOUIS LOUCHEUR ET ALEXANDRE RIBOT**

Rapporteur : Monsieur Jean-Pierre HANON

Le Centre Communal d'Action Sociale de la Ville a conclu avec la société Pas de Calais Habitat le 13 mai 1977, un bail à construction (cf copie de l'acte en annexe 1) pour une durée de 45 ans sur des terrains sis rues Louis Loucheur et Alexandre Ribot (cf liste des parcelles concernées et plan en annexe 2), en vue de la réalisation de la résidence dite « Ribot – Loucheur ».

Ce bail arrivant à expiration le 13 mai 2022, Pas de Calais Habitat a sollicité le C.C.A.S. en vue de sa prolongation jusqu'au 31 décembre 2036, correspondant à l'échéance des prêts contractés par le bailleur en 2019, 2020 et 2021 pour la réalisation de travaux d'aménagement des abords de la résidence, de renouvellement de chaudières, et de plomberie et sanitaires.

Un premier avenant avait déjà pu être régularisé entre les parties le 31 août 1989 afin de permettre la cession par le C.C.A.S. à un particulier d'une parcelle incluse initialement dans le périmètre du bail.

Les services du Domaine ayant été régulièrement consultés (cf annexe 3), il est proposé à notre Assemblée :

- d'autoriser le Centre Communal d'Action Sociale de la Ville de Lens à prolonger jusqu'au 31 décembre 2036 le bail à construction consenti à Pas de Calais sur le site dit « Ribot – Loucheur ».
- d'autoriser Monsieur le Président du Centre Communal d'Action Sociale ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à cette prolongation du bail à construction, les frais inhérents à celles-ci étant à la charge de Pas de Calais Habitat.

La commission Travaux a émis un avis favorable.

⇒ Adoptée à l'unanimité après que le Conseil Municipal en eut délibéré.

BUREAU DES HYPOTHÈQUES		DÉPÔT	DATE	N° 3265
		21.12.78	7 MAI 1978 Vol. 1120 N° 11	
PUBLICATION	TAXE	SALAIRES		
(1) <i>Bail à construction</i> <i>13 mai 1978</i> <i>746.000</i> <i>27.000</i> <i>747.000</i>	<i>1 duplicata</i>	<i>(env. deliv)</i> <i>492,20</i> <i>10,00</i>		

L'an mil neuf cent soixante dix sept, le treize Mai.

Par devant nous, André DELELIS, Député-Maire de la Ville de LENS,

ONT COMPARU :

1°) - Monsieur Jean LALOUX, Administrateur du Bureau d'Aide Sociale de la Ville de LENS, agissant en vertu d'une délibération de la Commission Administrative en date du 21 Mai 1976, approuvée par Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais le 7 Octobre 1977,

et désigné par les mots "le Bailleur" dans le présent acte,

d'une part,

2°) - Monsieur Henri DARRAS, Président de l'Office Public Départemental d'H.L.M. du Pas-de-Calais, 70 Boulevard Faidherbe, à ARRAS, Etablissement Public institué par décret du 22 Juillet 1931,

et désigné par les mots "le Preneur" dans le présent acte,

d'autre part,

Lesquels ont exposé et convenu ce qui suit

ARTICLE 1er - BAIL A CONSTRUCTION

Le Bureau d'Aide Sociale de la Ville de LENS par ces présentes, donne à bail à construction dans les termes de la loi n° 64 1247 du 16 Décembre 1964, du décret n° 64 1323 du 24 Décembre 1964 pris pour son application et éventuellement de tous les textes subséquents pouvant être pris en cette matière.

Au preneur qui prend à bail :

- 1°) l'immeuble dont la désignation suit :

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Deux parcelles de terrain situées de part et d'autre de la bretelle de raccordement de la Rocade Minière à la R.N. 25 vers LILLE entre R.N. 25 et route de Loison, figurant au cadastre de la Ville de LENS d'une superficie respective de 48 a 32 ca et 67 a 27 ca d'après arpentage et de 48 a 32 ca et 75 a 38 ca d'après cadastre :

- la première de 48 a 32 ca figurant au cadastre sous les références :
BM 302 pour 2 a 77 ca, BM 303 pour 1 a 44 ca, BM 304 pour 2 a 17 ca,
BM 305 pour 2 a 13 ca, BM 306 pour 1 a 94 ca, BM 307 pour 2 a 03 ca,
BM 308 pour 0 a 82 ca, BM 309 pour 3 a 60 ca, BM 310 pour 0 a 95 ca,
BM 311 pour 1 a 70 ca, BM 312 pour 0 a 94 ca, BM 313 pour 0 a 33 ca,
BM 314 pour 0 a 83 ca, BM 315 pour 10 a 42 ca, BM 316 pour 1 a 38 ca,
BM 317 pour 2 a 50 ca, BM 318 pour 2 a 50 ca, BM 319 pour 2 a 54 ca,
BM 320 pour 2 a 66 ca, BM 321 pour 4 a 67 ca ;

- la seconde de 75 a 38 ca figurant au cadastre sous les références :
BM 266 pour 1 a 75 ca, BM 267 pour 3 a 21 ca, BM 268 pour 2 a 00 ca,
BM 269 pour 3 a 49 ca, BM 295 pour 3 a 34 ca, BM 296 pour 3 a 30 ca,
BM 297 pour 3 a 59 ca, BM 298 pour 2 a 64 ca, BM 299 pour 4 a 08 ca,
BM 512 pour 4 a 81 ca, BM 514 pour 0 a 16 ca, BM 516 pour 2 a 65 ca,
BM 518 pour 0 a 02 ca, BM 520 pour 0 a 66 ca, BM 522 pour 1 a 03 ca,
BM 524 pour 0 a 51 ca, BM 526 pour 2 a 26 ca, BM 528 pour 13 a 63 ca,
BM 530 pour 0 a 27 ca, BM 532 pour 1 a 37 ca, BM 536 pour 1 a 04 ca,
BM 538 pour 0 a 04 ca, BM 540 pour 1 a 34 ca, BM 542 pour 10 a 23 ca,
BM 568 pour 0 a 09 ca, BM 534 pour 0 a 01 ca, BM 453 pour 0 a 10 ca,
BM 455 pour 0 a 05 ca, BM 454 pour 0 a 93 ca, BM 256 pour 2 a 11 ca,
BM 260 pour 1 a 66 ca, BM 262 pour 2 a 95 ca.

.../...

(2)

telles que ces parcelles figurent, délimitées en rouge, au plan qui restera annexé aux présentes, étant précisé que ces terrains sont livrés au Preneur totalement viabilisés, équipés des éléments de voirie et réseaux nécessaires aux constructions qu'il s'engage à y établir aux conditions de l'article 7 ci-après.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DES TERRAINS

Les terrains faisant l'objet du présent bail sont depuis un temps immémorial propriété du Bureau d'Aide Sociale de la Ville de LENS qui en a toujours joui paisiblement.

ARTICLE 3 - ETAT DU TERRAIN

Le Preneur prendra les terrains viabilisés et équipés sur toute leur superficie y compris accès et branchements jusqu'au pied des bâtiments à construire, tous les travaux nécessaires étant exécutés par le Bailleur.

Le Preneur ne pourra prétendre à l'indemnité en raison du bon ou du mauvais état du sous-sol, d'un vice caché ou de toute autre cause. Il prend aussi les terrains sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins, et fût-elle supérieure au 1/20^{ème}.

ARTICLE 4 - SERVITUDES

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes qui peuvent grever les terrains loués, notamment de celles qui résulteraient des plans d'urbanisme, des prescriptions réglementaires s'appliquant à la Commune de LENS.

A cet égard, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres que celles qui découlent des prescriptions du règlement d'urbanisme actuellement en vigueur.

Le Preneur fera son affaire personnelle et sans recours contre le Bailleur des servitudes de toute nature pouvant grever les terrains loués sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe.

ARTICLE 5 - SITUATION LOCATIVE - ENTREE EN JOUISSANCE

Le Bailleur déclare que les terrains présentement donnés à bail à construction sont libres de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

Le Preneur entrera en jouissance des terrains loués à compter de ce jour.

ARTICLE 6 - DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de quarante cinq ans (45 ans) qui commencera à courir à compter de ce jour pour se terminer à la date anniversaire de la quarante cinquième année.

En aucun cas, la durée du bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

ARTICLE 7 - CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties s'obligent chacune en ce qui la concerne à exécuter :

1°) Engagement de construction

Le preneur s'oblige à édifier à ses frais sur les terrains

.../...

(2)

présentement loués, 45 logements PLR constituant une "Cité de Promotion Familiale" dont :

12 maisons individuelles (11 types V + 1 type IV)

33 logements répartis en deux immeubles collectifs de trois niveaux
(4 types II + 12 types III + 14 types IV + 3 types V)

dans les conditions prévues par la législation en vigueur, en la matière et suivant un plan arrêté en accord avec le Bailleur.

Le preneur s'oblige à poursuivre l'édification de ces constructions jusqu'à leur complet achèvement.

La destination des immeubles ne pourra être modifiée sans l'accord exprès et par écrit du Bailleur.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art et aux prescriptions réglementaires.

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines.

En cas de troubles, il en serait seul responsable sans que le Bailleur puisse être inquiété à ce sujet, cette clause ne privant nullement le Preneur d'exercer, si bon lui semble, tout recours ou appel en garantie contre toute autre personne dont il estimerait la responsabilité engagée.

2°) Constitution et acquisition de droits réels.

Le Preneur pourra grever son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet, de privilèges et d'hypothèques.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être qu'avec le consentement du bailleur.

Le Bailleur donne également tous pouvoirs au Preneur à l'effet d'acquiescer les servitudes, mitoyennetés, droits de vue et droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction.

Ces pouvoirs sont conférés au Preneur dans l'intérêt commun du Bailleur et du Preneur, et en contre partie, des engagements contractés par le Preneur envers le Bailleur.

En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de la délivrance du certificat de conformité des constructions prévues au présent bail à construction.

Le Preneur devra, dans le délai d'un mois à compter de la délivrance du certificat de conformité, rendre compte au Bailleur (conformément à l'article 1933 du Code Civil).

Il est expressément convenu au surplus, que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le Preneur, seront supportées

.../...

③

(4)

exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

3°) A l'expiration du présent bail à construction par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, totale ou partielle, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues, et celles à la construction desquelles le Bailleur aura consenti ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le Preneur ou ses ayants-droit, s'éteindront de plein droit.

Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

Le Preneur devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées, et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations conformément aux dispositions des articles 606 et 1720 du Code Civil et des usages en la matière, ainsi que le remplacement de tous les éléments de la construction et des aménagements, au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le Bailleur aura le droit de faire visiter une fois par an à ses frais la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation ou de ravalement.

Le Preneur répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le Preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstitution des fractions détruites.

Si les constructions périssent par cas fortuits ou force majeure, le Preneur ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou de l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

4°) Cession - Apport en société

Le Preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le Bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Ils demeureront tenus solidairement entre eux et avec le Preneur vis-à-vis du Bailleur, des mêmes obligations que le Preneur, Celui-ci en restera garant et en demeurera tenu solidairement avec ceux qu'il se sera substitué.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au Bailleur qui conservera tous ses droits vis-à-vis tant du Preneur que de ceux qu'il se sera substitué, avec solidarité, et sans division entre eux.

Une grosse de l'acte sera délivrée au Bailleur aux frais du cessionnaire.

.../...

(4)

- 5 -

N° 3266

Le Bailleur pourra toutefois accepter la cession ou l'apport en Société dans un acte authentique et dispenser les parties de le lui notifier. Il pourra également dispenser le Preneur de rester garant des obligations de commissionnaires ou de la société.

5°) Location

Le Preneur pourra louer librement la construction édifiée par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail, et sous réserve du respect des dispositions réglementaires relatives aux types de logements qu'il aura édifiés.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques, consentis par le Preneur ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit, et sans que le Bailleur ait à payer d'indemnité à qui que ce soit, étant précisé qu'en cas de division du bail, puis de résolution partielle seules prendront ainsi fin les locations ou conventions d'occupation concernant la partie du bail objet de la résiliation.

6°) Contributions

Le Preneur acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujettis.

7°) Le Preneur sera tenu d'assurer, dès le début des travaux et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux les constructions édifiées.

Il supportera la responsabilité décennale de maître d'ouvrage selon les prescriptions légales en vigueur.

Les assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction des locaux ou leur remise en état, ou la reconstitution des parties détruites.

Il devra garantir sa responsabilité civile en ce qui concerne son activité de propriétaire d'immeuble.

Le Preneur ou ses ayants-droit devront justifier des contrats d'assurance souscrits ou des avenants passés dès leur signature sans que le Bailleur ait à formuler aucune demande expresse. Ils seront tenus de justifier sur simple requête du Bailleur du paiement des primes.

Le Preneur devra, par ailleurs, signifier aux compagnies d'assurances qu'elles ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard dans le paiement des primes, qu'un mois après notification par leurs soins, au Bailleur de ce défaut de paiement. Le Bailleur aura la faculté de se substituer au Preneur défaillant pour effectuer ce paiement.

Le Bailleur aura, en outre, le droit de souscrire des polices complémentaires si le Preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par le présent article.

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le Preneur devra rembourser au Bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction des immeubles ou à leur remise en état, ou encore à la

.../...

6

- 6 -

reconstitution des parties détruites. Pour assurer au Bailleur l'exécution par le Preneur de l'engagement de reconstruire, celui-ci délègue et transporte au profit du Bailleur le montant des indemnités qui lui seraient allouées. Celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation des biens, rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera, en outre, l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Il est toutefois, d'ores et déjà, entendu que le séquestre devra verser au Preneur, ou à ses ayants-droit, le montant de l'indemnité payée par les assurances, par dixième, au fur et à mesure des travaux de reconstruction, le premier dixième devant être versé dès le commencement des travaux.

Les conditions relatives au règlement en cas de sinistre notamment celles concernant le transport au profit du Bailleur du montant des indemnités à un séquestre devront être insérées dans les contrats d'assurance dont un exemplaire sera notifié au Bailleur.

Dans le cas exceptionnel prévu ci-dessus, où la reconstruction de l'immeuble reste facultative pour le preneur, l'indemnité allouée par les assureurs sera remise à un tiers séquestre désigné conformément aux dispositions exposées ci-dessus dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation du bail ou de sa continuation.

7°) Résiliation

Le bail pourra être résilié de plein droit, mais le cas échéant, en partie seulement dans le cas de cession ou d'apport partiel, pour défaut de paiement du prix ou d'exécution de l'une ou de l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au Bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeuré infructueux.

Toutefois, dans le cas où le Preneur aurait conféré des droits hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inefficacité à ces derniers, intervenir à la requête du Bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés au titulaire de ces droits réels.

Si, dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au Bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du Preneur, la résiliation pourra intervenir.

En cas de résiliation, amiable ou judiciaire, totale ou partielle, toutes les constructions élevées par le Preneur ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur les terrains loués ou sur la partie du terrain concernée par la cession ou l'apport, selon le cas, ainsi que toutes améliorations, deviendront la propriété du Bailleur sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

Le Preneur aura droit, en contre-partie, à une indemnité de résiliation qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1 - si la résiliation intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au montant effectivement payé du loyer, déduction faite de 20 % ;

2 - si la résiliation intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale à 70 % de

.../...

6

la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre utilisés, compte-temu de l'état dans lequel se trouveront les constructions et ouvrages.

Au cas où les travaux auraient apporté une moins value aux terrains, cette indemnité sera diminuée du montant de cette moins value. Si le montant de cette dernière se révélait supérieur au montant de l'indemnité, la différence en serait versée au Bailleur par le Preneur.

La plus-value, ou la moins value, sera fixée par voie d'expertise, l'expert du Bailleur et du Preneur étant l'Administration des Domaines.

L'indemnité de résiliation revenant à l'une ou l'autre des parties sera déterminée et fixée par une commission tripartite, comprenant le bailleur, le preneur, et l'Administration des Domaines, les autorités judiciaires statuant en cas de désaccord.

En cas d'inexécution totale ou partielle de l'une des clauses du présent bail, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résolu de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable et toutes les constructions édifiées par le Preneur deviendront immédiatement et de plein droit la propriété du Bailleur, sans qu'il soit besoin d'un acte constatant le transfert de propriété.

La présente clause est stipulée à titre de clause pénale et par dérogation aux dispositions de l'article 1231 du Code Civil.

Tous les frais seront à la charge du Preneur.

8°) Propriété des constructions édifiées par le Preneur

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le Preneur resteront sa propriété ou celle de ses ayants-cause pendant toute la durée du présent bail.

A l'expiration du bail par arrivée du terme, toutes les constructions édifiées par le Preneur ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué ainsi que toutes améliorations, deviendront de plein droit la propriété du Bailleur, sans indemnité, et sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

Devront être éteints à la fin du bail à construction, tous autres droits consentis par le Preneur, et notamment tous privilèges et hypothèques ainsi que toutes servitudes, autres que ceux indispensables à la réalisation du programme de construction prévu à la constitution desquels le Bailleur aura donné son accord.

.../...

(8)

9°) Solidarité - Indivisibilité

Pendant le cours du présent bail, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le Preneur et ses ayants-cause ; ils supporteront les frais de toutes significations à leur faire.

Il est rappelé qu'en cas de cessions ou d'apports partiels par le Preneur des constructions ou plus précisément des droits qu'il tient du présent contrat sur lesdites constructions ; il y aura indivisibilité du bail en sorte qu'il y aura autant de chaînes de solidarité que de cession ou d'apports partiels sans solidarité entre elles.

10°) Droits préférentiels de location à l'expiration du bail à construction

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme, et si le Bailleur décidait de consentir des contrats de location portant sur tout ou partie des immeubles issus du présent bail à construction, et dans cette hypothèse seulement, le Bailleur promet d'accorder la préférence au locataire ou occupant régulier au chef du Preneur ou de ses ayants-cause.

Les contrats de location seront soumis, le cas échéant, aux règles spéciales que la législation en vigueur à l'époque de leur conclusion pourra prévoir pour les locaux en raison de leur nature et de leur destination à l'époque.

ARTICLE 9 - FISCALITE

1°) Option pour l'assujettissement du bail à la valeur ajoutée

Conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 72.630 du 11 Juillet 1972, le Bailleur, avec le consentement du Preneur, opte pour que le bail à construction faisant l'objet des présentes, soit soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, selon le régime applicable aux ventes de terrain à bâtir. Le taux applicable sera le taux en vigueur à la date des présentes (taux

.../...

(8)

- 9 -

intermédiaire avec réfaction de 70 % soit - actuellement et à titre indicatif - au taux effectif de 5,28 %).

Cette option porte sur la totalité du bail.

Le Preneur prend l'engagement prévu à l'article 691 du Code Général des Impôts d'édifier les constructions prévues à l'article 7 - 1° du présent bail dans un délai de quatre ans à compter de ce jour.

Corrélativement à cet assujettissement à la taxe à la valeur ajoutée, le bail à construction se trouve exonéré du droit de bail.

2°) Avertissement au Preneur

Le Preneur reconnaît avoir été averti qu'en cas d'inexécution des travaux dans le délai de 4 ans, éventuellement prorogé et sauf cas de force majeure, le droit de bail deviendrait exigible outre le droit supplémentaire de six pour cent (article 1840 G ter du Code Général des Impôts).

3°) Paiement de la taxe à la valeur ajoutée

La taxe à la valeur ajoutée sera acquittée par le Bailleur, lors de la publication du présent bail.

4°) Les constructions édifiées par le preneur devenant la propriété du bailleur en fin de bail sont évaluées à la somme de mille francs. (Mille francs).

ARTICLE 10 - PRIX

1°) Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant un prix consistant :

a) en la remise au Bailleur par le Preneur qui s'y oblige expressément de toutes les constructions et aménagements qu'il aura réalisés sur le terrain loué et des améliorations qu'il y aura apportées, dans les conditions indiquées à l'article 7 (7e et 8e) ;

b) une somme de SEPT CENT QUARANTE SIX MILLE FRANCS (746.000 Francs) payable en une seule fois, lors de la signature du présent bail

.../...

9

9

(10)

- 12 -

à construction.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail à construction, les parties font élection du domicile en l'Hôtel-de-Ville de LENS,

Dont acte

Fait et passé à LENS, en l'Hôtel-de-Ville, les jour, mois et an que dessus et après lecture faite, les comparants ont signé avec nous.

L'Administrateur du Bureau d'Aide
Sociale de la Ville de LENS,
Jean LALOUX

Le Président de l'Office Public
Départemental d'H.L.M. du Pas-
de-Calais,
Henri DARRAS

Le soussigné, André DELELIS, Député-Maire de la Ville de LENS, certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle figure en tête, à la suite de leur nom et prénom, lui a été régulièrement justifiée.

A LENS, le 26 M.A.R.S 1979.





CCAS

(BUREAU D'AIDE SOCIALE)
Adresser la correspondance à
Monsieur le Sénateur-Maire
Président du Centre Communal
d'Action Sociale

FD/FK/AV

2, rue de Metz - B.P. 259 - 62307 LENS Cédex - Tél. 21.43.20.20.

LENS. LE

CITE DE PROMOTION FAMILIALE

BAIL A CONSTRUCTION DU 13 MAI 1977

Droits	—	Publié et enregistré au 2 ^e Bureau des Hypothèques de LENS le 30 OCT. 1989 V. Lenoir 3711 N° 19 Dépt. 79-856 Cinquante francs
Solaires	50	
Total	50	

AVENANT N° 1

LE CONSERVATEUR,

LE 31 Août 1989
MIL NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF
EN L'HOTEL DE VILLE DE LENS,

Entre

- l'Office Public d'Aménagement et de la Construction du Pas-de-Calais "O.P.A.C.", Etablissement Public institué par arrêté ministériel du 15 Décembre 1987 portant transformation de l'Office Public Départemental d'H.L.M. du Pas-de-Calais "O.H.L.M." créé par décret du 22 Juillet 1931, dont le siège social est à ARRAS, 68/70, Boulevard Faidherbe, représenté aux présentes par Monsieur Edmond MOTTE, Directeur des Investissements,

Agissant en cette qualité en vertu de la délégation de signature (dont copie ci-annexée) du 8 Septembre 1988, lui ayant été conférée par Monsieur LEGRAS, Directeur Général de l'O.P.A.C.,

D'UNE PART,

ET

- le Centre Communal d'Action Sociale de la Ville de LENS "C.C.A.S.", représenté aux présentes par Monsieur André DELELIS, Sénateur-Maire Président dudit Centre,

Agissant en cette dernière qualité en vertu de la délibération n° 11 de la Commission Administrative du 21 Février 1989, dont un extrait certifié conforme demeure ci-joint,

D'AUTRE PART,

Il a été convenu ce qui suit :

I - EXPOSE

Par bail à construction du 13 Mai 1977, publié et enregistré au 2e Bureau des Hypothèques de BETHUNE le 7 Mai 1979, volume 1120, N°11, dépôt 21.1268, le Centre Communal d'Action Sociale (ex Bureau d'Aide Sociale) de la Ville de LENS, mettait à la disposition de l'Office Public d'Habitations à Loyer Modéré du Pas-de-Calais "O.H.L.M" transformé par acte du 9 Mai 1988 dont un extrait demeurera ci-annexé, en Office Public d'Aménagement et de Construction du Pas-de-Calais "O.P.A.C" pour une durée de 45 ans, deux parcelles de terrain sises à 62300 LENS, routes de Lille et de Loison, de part et d'autre de la Rocade Minière, d'une superficie respective de 4832 m2 et 6727 m2 constituant les terrains d'assiette de la Cité de Promotion Familiale, moyennant la somme de 746 000 Francs.

Madame VASSEUR-CAYEZ, domiciliée à 62218 LOISON-SOUS-LENS, 1, place Bocquet, propriétaire de la parcelle sise à LOISON-SOUS-LENS cadastrée Section AD n° 426, sollicite l'acquisition du terrain contigu à celle-ci, cadastrée Section BM n° 454, d'une contenance de 99 m2 inclus à l'intérieur du périmètre des terrains d'assiette de la Cité de Promotion Familiale.

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public d'Aménagement et de Construction du Pas-de-Calais, par délibération du 24 Février 1989, dont un extrait demeurera joint au présent avenant, ayant émis un avis favorable au souhait du Centre Communal d'Action Sociale tendant à la cession, au profit de Madame VASSEUR-CAYEZ, du terrain sus-désigné,

Il est passé à l'avenant, objet des présentes :

II - AVENANT

ARTICLE 1° : L'Office Public d'Aménagement et de Construction du Pas-de-Calais autorise le Centre Communal d'Action Sociale à céder, au profit de Madame VASSEUR-CAYEZ, la parcelle de terrain cadastrée section BM N°454, d'une superficie de 99 m2, sise à l'intérieur du périmètre constituant les terrains d'assiette de la Cité de Promotion Familiale.

ARTICLE 2° : S'agissant d'une emprise de faible contenance, l'Office Public d'Aménagement et de Construction du Pas-de-Calais s'engage à ne réclamer, au Centre Communal d'Action Sociale, aucune indemnité de quelque nature que ce soit au titre du préjudice subi.

.../...

ARTICLE 3° : Compte tenu de ce qui précède et afin de définir le nouveau périmètre des terrains d'assiette de la Cité de Promotion Familiale mis à la disposition de l'O.P.A.C., le premier alinéa de l'article 2 "Désignation" du bail à construction du 13 Mai 1977 est annulé et remplacé comme suit :

"Deux parcelles de terrain situées de part et d'autre de la bretelle de raccordement de la Rocade Minière à la R.N. 25 vers LILLE entre R.N. 25 et route de Loison figurant en cadastre de la Ville de LENS Section BM N°302 à 321 pour 48 a 32 ca, N° 259 - 260 - 262 - 266 - 267 - 268 - 269 - 297 - 298 - 299 - 453 - 455 - 512 - 514 - 516 - 518 - 520 - 522 - 524 - 526 - 528 - 530 - 532 - 534 - 538 - 540 - 542 - 568 pour 66 a 28 ca,...

ARTICLE 4° : Les autres dispositions du bail à construction du 13 Mai 1977 demeurent inchangées.

ARTICLE 5° : Pour les besoins du salaire du Conservateur des Hypothèques, la valeur du terrain, objet du présent avenant, est évaluée à 1 980 Francs, soit 20 Francs le mètre carré.

Fait à Lens, les jour, mois et an que susdits,

LE DIRECTEUR DES INVESTISSEMENTS
ET DES PROGRAMMES DE L'OFFICE PUBLIC
D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION
DU PAS-DE-CALAIS,



Edmond MOTTE.

LE PRESIDENT DU CENTRE
COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
SENATEUR-MAIRE DE LENS,



André DELELIS.

LISTE DES PARCELLES

BM 259 (devenue 792 & 793), 260 (devenue 794 & 795), 262, BM 624 (ex-BM 266 à 269), 297 à 299, 453, 455 (devenue 798 & 799), 512, 514, 516, 518, 520, 522, 524, 526, 528, 530, 532, 534, 538, 540, 542, 568, 627 (ex-BM 302 à 321)

Plan – Bail construction - rue Loucheur



7300 - SD



Direction départementale des Finances Publiques du
Pas de Calais

Pôle d'évaluation domaniale- Immeuble Foch
5, rue du Docteur Brassart
62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00
mél. : dgf@52.pole-evaluation.dgfin.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : S. CLABAUX
téléphone : 03 21 27 27 43
courriel : sonia.clabaux@dgfin.finances.gouv.fr

Réf. DS : 7366615

Réf DSE : 2022-62488-08689

le 11/02/2022

Le Directeur à

Monsieur le Maire de Lens

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<i>Désignation du bien :</i>	Ensemble immobilier
<i>Adresse du bien :</i>	Rue Louis Loucheur-rue Alexandre Ribot, 62 300 Lens
<i>Valeur vénale :</i>	1€ H.T

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

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Lens.

Affaire suivie par : Mme. Jablonka.

2 - DATE

de consultation : 07/02/2022

de réception : 07/02/2022

de visite : sans visite

de dossier en état : 07/02/2022

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

Prorogation d'un bail à construction pour une nouvelle durée fixée au 31 décembre 2036 entre Pas de Calais Habitat et le CCAS de Lens.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Par acte administratif en date du 13/05/1977, le CCAS de la ville de Lens (le bailleur) a donné à Bail à Construction au profit de Pas de Calais Habitat (le preneur), un ensemble de terrains (pour la réalisation de 45 lgts) sis à Lens, Rues Louis Loucheur et Alexandre Ribot cadastrés BM 259 (devenue 792 & 793), 260 (devenue 794 & 795), 262, BM 624 (ex-BM 266 à 269), 297 à 299, 453, 455 (devenue 798 & 799), 512, 514, 516, 518, 520, 522, 524, 526, 528, 530, 532, 534, 538, 540, 542, 568, pour une superficie de 6 628m² et parcelle de terrain cadastrée BM 627 (ex-BM 302 à 321) pour une superficie de 4 832m². L'ensemble des parcelles de terrain est situé de part et d'autre de l'A21 et de ses voies de raccordement vers Lens et Loison sous Lens, au nord-est de Lens.

Le présent bail à construction a été consenti moyennant :

- la remise au bailleur (CCAS de Lens) par le preneur (Pas de Calais Habitat), qui s'y oblige expressément de toutes les constructions et aménagements qu'il aura réalisés sur le terrain loué et des améliorations qu'il y aura apportées dans les conditions de l'article 7(7^e et 8^e).
- une somme de 746 000 francs (113 726,97€) payable en une seule fois à la signature du présent bail à construction.

En 2019, 2020 et 2021, Pas de Calais Habitat a contracté des prêts (dont les échéances sont respectivement en 2029, 2033 et 2036) pour la réalisation de travaux d'aménagement des abords, de plomberie/sanitaires et de renouvellement de chaudières. La durée (de 45 ans) dudit bail arrivant à échéance le 15 mai 2022, il y a lieu aujourd'hui de la prolonger (d'environ 15 ans), par voie d'avenant, soit jusqu'au 31 décembre 2036 (date d'échéance du dernier prêt). Par courriel du 07/02/2022, la ville de Lens a précisé que les conditions du bail à construction initial demeuraient inchangées et qu'aucune nouvelle redevance n'était prévue.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom des propriétaires : Pendant la durée du bail, SA HLM Pas de Calais Habitat pour les constructions et CCAS ville de Lens pour les terrains.

Situation d'occupation : louée.

6 - URBANISME - RESEAUX

Plan Local d'Urbanisme.

Zone UP : Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité et d'habitat de type individuel (zone urbaine pavillonnaire). Cette zone correspond aux quartiers périphériques du centre-ville et

se compose entre autres des anciennes cités minières qui pour certaines ont le caractère de cité jardin. Elle joue ainsi le rôle de ceinture verte au centre-ville. L'objectif est de conserver l'aspect végétal de ces cités. Cette zone comprend également la Cité 12/14 qui fait l'objet d'une intervention en renouvellement urbain dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sous l'impulsion de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). L'objectif sur cette cité est d'y améliorer l'habitat, le cadre de vie, rénover les équipements publics, permettre une ouverture sur les autres quartiers et enfin, amorcer le lien avec la restructuration du site du Centre Hospitalier de Lens suite au déménagement de celui-ci au nord du quartier. Cette zone comprend également la Cité 4 repérée au titre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier, qui a pour objectif de réhabiliter un grand nombre de logements miniers qui aujourd'hui, ne répondent plus aux attentes et aux besoins des habitants.

Périmètre de protection : 500m autour des stations TCSP.

Servitudes administratives ou de droit privé ou d'utilité publiques : Axe Terrestre Bruyant-Ruissellement: zone d'accumulation potentielle et zone de ruissellement, zonage archéologique, interdiction accès voie express, protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques, protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réception, zones potentiellement sujettes aux inondations de cave.

Réseaux et voiries : Rues Alexandre Ribot, Louis Loucheur, Route de Loison.

7 - DATE DE REFERENCE

Sans objet.

8 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

Au vu des éléments communiqués dans votre saisine, la prorogation du bail à construction conclu entre Pas de Calais Habitat et le CCAS de Lens pour une nouvelle durée, soit jusqu'au 31 décembre 2036 sans versement d'une nouvelle redevance et sans modification des conditions du bail initial, n'appelle pas d'observations de la part du Pôle Evaluations Domaniales 62.

9 - DUREE DE VALIDITE

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

10 - OBSERVATIONS PARTICULIERES

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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Evaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Sonia CLABAUX
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.