



DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

**DELIBERATION DE LA COMMISSION PERMANENTE
DU CONSEIL DEPARTEMENTAL**

REUNION DU 18 NOVEMBRE 2024

PRESIDENCE DE MONSIEUR JEAN-CLAUDE LEROY

Secrétaire : M. Marc SARPAUX

Étaient présents : M. Jean-Claude LEROY, Mme Mireille HINGREZ-CÉRÉDA, M. Daniel MACIEJASZ, Mme Valérie CUVILLIER, Mme Blandine DRAIN, Mme Maryse CAUWET, M. Ludovic LOQUET, Mme Bénédicte MESSEANNE-GROBELNY, Mme Laurence LOUCHAERT, M. Laurent DUPORGE, Mme Karine GAUTHIER, M. Alain MEQUIGNON, Mme Evelyne NACHEL, Mme Florence WOZNY, M. Jean-Jacques COTTEL, Mme Caroline MATRAT, M. Sébastien CHOCHOIS, Mme Sophie WAROT-LEMAIRE, Mme Fatima AIT-CHIKHEBBIH, Mme Carole DUBOIS, M. Olivier BARBARIN, Mme Zohra OUAGUEF, M. Etienne PERIN, Mme Maryse DELASSUS, M. Claude BACHELET, M. Bruno COUSEIN, Mme Stéphanie RIGAUX, M. Philippe FAIT, Mme Emmanuelle LAPOUILLE, M. Alexandre MALFAIT, Mme Sylvie MEYFROIDT, M. Frédéric MELCHIOR, Mme Brigitte PASSEBOSC, M. François LEMAIRE, M. Marc SARPAUX, Mme Marie-Line PLOUVIEZ, M. Steeve BRIOIS, M. Ludovic PAJOT, M. René HOCQ, Mme Emmanuelle LEVEUGLE.

Excusé(s) : M. Jean-Claude DISSAUX, M. André KUCHCINSKI, M. Pierre GEORGET, Mme Maïté MULOT-FRISCOURT.

Assistant également sans voix délibérative : M. Bertrand PETIT, M. Jean-Marc TELLIER.

Excusé(s) sans voix délibérative : M. Jean-Louis COTTIGNY, M. Michel DAGBERT.

**ARRAS, 16 RUE DES FOURS - AVENANT N°3 AU BAIL EMPHYTÉOTIQUE
ADMINISTRATIF CONCLU AVEC CDC HABITAT**

(N°2024-490)

La Commission Permanente du Conseil départemental du Pas-de-Calais,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et, notamment, ses articles L.3121-14, L.3121-14-1, L.3211-1 et L.3211-2 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et, notamment, ses articles L.1311-2 à L.1311-4 ;

Vu la délibération n°2021-257 du Conseil départemental en date du 01/07/2021 « Délégation d'attributions à la Commission Permanente » ;

Vu la délibération n°2023-460 de la Commission Permanente en date du 16/10/2023 « Arras, 16 rue des Fours - Avenant n°2 au bail emphytéotique administratif conclu avec CDC Habitat » ;

Vu la délibération n°2022-194 de la Commission Permanente en date du 13/06/2022

« Commune d'Arras, désaffectation et déclassement du site de l'ancienne gendarmerie sis 16 rue des fours » ;

Vu la délibération n°131 de la Commission Permanente en date du 08/06/2009 « Transfert de la gestion des casernes de gendarmerie - Signature du bail emphytéotique administratif » ;

Vu le bail emphytéotique administratif consenti par le Département à la société CDC Habitat en date du 30/07/2009 ;

Vu le rapport du Président du Conseil départemental, ci-annexé ;

Vu l'avis de la 6^{ème} commission « Finances et service public départemental » rendu lors de sa réunion en date du 04/11/2024 ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article unique :

D'autoriser le Président du Conseil départemental à signer, au nom et pour le compte du Département, l'avenant n°3 au bail emphytéotique administratif du 30 juillet 2009, portant modification de la prise d'effet de la résiliation partielle du bail, laquelle devra intervenir au plus tard à la date du 30 novembre 2025, dans les termes du projet joint en annexe à la présente délibération.

Dans les conditions de vote ci-dessous :

Pour : 44 voix (Groupe Socialiste, Républicain et Citoyen ; Groupe Communiste et Républicain ; Groupe Union pour le Pas-de-Calais ; Groupe Rassemblement National ; Non-inscrit) Contre : 0 voix Abstention : 0 voix
--

(Adopté)

.....
LE PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL,

Jean-Claude LEROY

ARRAS, le 18 novembre 2024

Pour le Président du Conseil départemental,
La Directrice générale des services,

Signé

Maryline VINCLAIRE

PROJET

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE _____,

A ARRAS (Pas-de-Calais), Hôtel du Département, rue Ferdinand Buisson,

Maître [REDACTED], Notaire soussigné, Membre de la Société par Actions Simplifiée « DLF Notaires », titulaire d'un Office Notarial à PARIS (75007), 23 rue de Bourgogne,

A REÇU le présent acte contenant MODIFICATIF à L'AVENANT DE RESILIATION PARTIELLE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMISNISTRATIF en date du 15 novembre 2023 à la requête des parties ci-dessous identifiées,

IDENTIFICATION DES PARTIES

La collectivité territoriale dénommée **DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS** personne morale de droit public régie par le Code général des collectivités territoriales, ayant son siège à Arras (62000) Hôtel du département et identifié au SIREN sous le numéro 226 200 012

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**"

D'UNE PART

La société dénommée **CDC HABITAT**, Société Anonyme d'Economie Mixte à directoire et conseil de surveillance, dont le siège est à Paris (75013) 33, avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 470801168 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

Observation étant ici faite que :

- la société **CDC HABITAT** était précédemment dénommée « SOCIETE NATIONALE IMMOBILIERE » par abréviation « SNI », que le changement de dénomination a été décidé aux termes d'une Assemblée Générale Mixte (Ordinaire et Extraordinaire) des actionnaires de ladite SOCIETE NATIONALE IMMOBILIERE en date du 15 mai 2018, que cette nouvelle dénomination a été publiée au registre du commerce et des sociétés de PARIS et a fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par Maître Virginie Dequesne, notaire associé à PARIS, le 7 juin 2018, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ARRAS 1 le 11 juin 2018 volume 2018P n°3489
- la société CDC HABITAT avait son siège précédemment à Paris (75013) 100-104 avenue de France, qu'aux termes du Conseil de Surveillance en date du 26 septembre 2018, il a été décidé et approuvé de transférer le siège social de CDC HABITAT du 100-104, avenue de France, 75013 Paris, au 33, avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris, que ce transfert de siège a été enregistré au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et a fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par Maître Virginie Dequesne, notaire associé à PARIS, le 16 novembre 2018, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ARRAS 1 le 22 novembre 2018 volume 2018P n°7061

Figurant ci-après sous la dénomination "**PRENEUR**"

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le **DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS** est représenté par Monsieur Jean-Luc DEHUYSSER, en sa qualité de Directeur du Pôle Aménagement et Développement Territorial ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté du 2 janvier 2024 portant délégation de signature de Monsieur Jean-Claude LEROY, dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes.

Monsieur Jean-Claude LEROY agissant en sa qualité de Président du Conseil départemental et habilité à l'effet des présentes par une délibération n° [REDACTED], dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes.

(Annexe n°1 : Pouvoirs du Bailleur)

- La **société CDC HABITAT** est représentée par [REDACTED], agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement conférés par Madame Brigitte LAURENT, Directrice Clients, Gestion locative et Numérique de la société CDC HABITAT, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du [REDACTED], dont une copie est demeurée ci-annexée.

Madame Brigitte LAURENT agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs et de responsabilité pénale en date du 19 avril 2023 consentie par Monsieur Clément LECUIVRE, Directeur Général de la société dénommée CDC HABITAT, dont une copie est demeurée ci-annexée

Monsieur Clément LECUIVRE a lui-même agi à ladite délégation de pouvoirs en sa qualité de Directeur Général de la société CDC HABITAT, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée, aux termes d'une délibération du Conseil de Surveillance de ladite société en date du 31 mars 2022, dont une copie de l'extrait du procès-verbal est demeurée ci-annexée et en vertu d'une délibération du Directoire en date du 13 octobre 2023 dont une copie de l'extrait du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°2 : Pouvoirs du Preneur)**DEFINITIONS**

Certains termes employés au cours des présentes prenant une majuscule à la première lettre répondent aux définitions suivantes :

- « **Bailleur** » désigne le Département du PAS-DE-CALAIS.
- « **Bail Emphytéotique** » ou « **Bail** » désigne le bail emphytéotique administratif consenti le 30 juillet 2009 par le Département du PAS-DE-CALAIS au profit de CDC Habitat.
- « **Caserne** » ou « **Bien** » désigne l'ensemble immobilier sis à ARRAS (62000) 16 rue du Fours objet des présentes ci-après désigné.
- « **Preneur** » désigne la société dénommée CDC HABITAT.
- « **Parties** » désigne le Bailleur et le Preneur.

EXPOSE

Préalablement aux présentes, les Parties exposent ce qui suit :

1) Aux termes d'un acte reçu par Maître Virginie Dequesne, notaire à Paris le 30 juillet 2009, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière d'Arras 1 le 17 septembre 2009 volume 2009P numéro 4852, les Parties ont établi un bail emphytéotique administratif consenti par le Département du Pas-de-Calais à la société dénommée CDC HABITAT (alors dénommée Société Nationale Immobilière), portant sur 11 casernes de gendarmerie, dont celle objet des présentes.

Ledit Bail conclu pour une durée de 50 ans à compter du 1^{er} juillet 2009.

En sa qualité d'emphytéote, le Preneur a conclu un bail de location avec l'Etat sur le Bien pour le casernement des fonctionnaires de la Gendarmerie Nationale. A la suite du départ des fonctionnaires, les Parties se sont rapprochées dans le cadre de la cession du Bien au Preneur en vue de sa réhabilitation et ont convenu de procéder préalablement à la résiliation partielle du Bail Emphytéotique.

2) Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre-Emmanuel Lotthé, notaire à Paris le 15 novembre 2023, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière d'Arras 1 le 27 novembre 2023 volume 2023P numéro 9955 les Parties ont convenu de procéder à la résiliation partielle anticipée du Bail avec effet différé au jour de la réitération de l'acte authentique de la vente du Bien au profit du Preneur et au plus tard le 31 décembre 2024.

3) Suite au recours exercé à l'encontre du permis de construire déposé par le Preneur dans le cadre de la réhabilitation de la Caserne, les Parties ont convenu de proroger le délai de réitération de la vente du Bien au profit du Preneur.

A ce titre les Parties se sont accordées pour modifier le paragraphe de prise d'effet de la résiliation partielle du Bail stipulée lors de l'avenant du 15 novembre 2023 susvisé.

Ceci exposé il est passé au présent acte.

DESIGNATION

A ARRAS (62000), 16 rue des Fours, un ensemble immobilier composé de sept bâtiments (A, B, C, D, E, F et G) figurant actuellement au cadastre sous les références suivantes:

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	157	16 rue des Fours	00ha 46a 00ca

Tel que le Bien existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

Le Bien appartient au Bailleur pour l'avoir acquis antérieurement au 1^{er} janvier 1956, aux termes d'un acte reçu par Maître Eugène CASSEL, notaire à Arras, les 7 et 8 août 1885 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'Arras le 19 août 1885 volume 1913 numéro 69.

MODIFICATIF A L'AVENANT DE RESILIATION PARTIELLE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le Bailleur et le Preneur d'un commun accord décident de modifier la prise d'effet stipulée à l'avenant de emportant résiliation partielle anticipée du Bail comme suit :

PRISE D'EFFET

Les Parties conviennent de la résiliation partielle anticipée du bail emphytéotique avec effet différé au jour de la réitération de l'acte authentique de vente du Bien au profit du Preneur **et au plus tard le 30 novembre 2025**.

Précision étant ici faite qu'en ce qui concerne les autres conditions, les Parties n'entendent apporter aucune modification à l'avenant au Bail Emphytéotique.

FISCALITE

Le présent acte est soumis au droit fixe de 125,00 EUR prévue à l'article 680 du Code général des impôts.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront soumises à la formalité de la publicité foncière auprès du service de la publicité foncière d'ARRAS.

Conformément à l'article 881 C du Code général des impôts la contribution à la sécurité immobilière est de QUINZE EUROS (15,00 euros).

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le Preneur.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- . le Bailleur en l'Hôtel du Département
- . le Preneur en son siège.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le Bailleur et le Preneur déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité et caractéristiques sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de contracter par suite de redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, régime de protection quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné tant par la production des pièces d'état civil des représentants que des extraits d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés et certificats de non-faillite.
- Que les délibérations visées aux présentes ont été inscrites au registre des délibérations de chacune des parties.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de l'indemnité pouvant être convenue ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant modification des conditions économiques convenues.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur _____ pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

BAILLEUR	
PRENEUR	
NOTAIRE	

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

Pôle Aménagement et Développement Territorial
Direction de l'Immobilier
Service Immobilier Départemental

RAPPORT N°25

COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

REUNION DU 18 NOVEMBRE 2024

ARRAS, 16 RUE DES FOURS - AVENANT N°3 AU BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF CONCLU AVEC CDC HABITAT

Aux termes d'un bail emphytéotique administratif (BEA) signé le 30 juillet 2009, le Département du Pas-de-Calais a mis à disposition de la société CDC HABITAT (anciennement dénommée Société Nationale Immobilière), 11 casernes de gendarmerie.

Ledit bail est conclu pour une durée de 50 ans à compter du 1^{er} juillet 2009.

En cas de libération des locaux par l'Etat, le BEA stipule l'engagement de CDC Habitat d'étudier une nouvelle affectation qui devra être conforme à l'intérêt général à savoir notamment la transformation en logements locatifs sociaux ou en services et équipements publics. Cette clause a notamment été appliquée pour l'ancienne caserne de gendarmerie de LAVENTIE qui a été reconvertie en logements.

Par contre, si l'immeuble ne peut être affecté en tout ou partie à une nouvelle opération d'intérêt général, ou si l'opération ne permet pas de rentabiliser les investissements réalisés ou à réaliser, un avenant doit être signé afin de soustraire la caserne dudit BEA. Dans cette hypothèse, le bailleur se doit de verser au preneur une indemnité destinée à compenser le préjudice subi du fait de la résiliation.

Cette situation a été appliquée pour la brigade de CROISILLES qui s'est installée dans une nouvelle caserne de gendarmerie plus fonctionnelle, construite par Pas-de-Calais Habitat, libérant de fait l'ancien site. Un premier avenant a été signé le 9 août 2016 pour soustraire ce bien immobilier du BEA en vue de sa cession.

Le cas s'est à nouveau présenté avec le groupement de gendarmerie départemental qui a libéré la caserne située au 16 rue des Fours à ARRAS, cadastrée section BD n°157 pour une surface de 46 a 00 ca, pour s'installer sur le site réhabilité du quartier Baudimont, propriété de l'Etat.

Selon un deuxième avenant signé le 15 novembre 2023, les parties ont donc convenu de procéder à une nouvelle résiliation partielle anticipée du bail. Il était prévu que cette résiliation prenne effet au jour de la réitération de l'acte authentique de vente du bien consentie par le Département au profit de CDC HABITAT et du groupe Histoire et Patrimoine et au plus tard le 31 décembre 2024.

La réitération, conditionnée par l'obtention d'un permis de construire au bénéfice de CDC Habitat, est actuellement retardée par l'effet du dépôt d'un recours contre ce permis. Les parties ont par conséquent convenu de proroger le délai de réitération jusqu'au 30 novembre 2025 et de modifier le paragraphe de prise d'effet de la résiliation partielle du bail stipulée lors de l'avenant du 15 novembre 2023.

Il convient de statuer sur cette affaire et, le cas échéant :

- de m'autoriser à signer, au nom et pour le compte du Département, l'avenant n° 3 au bail emphytéotique administratif du 30 juillet 2009, portant modification de la prise d'effet de la résiliation partielle du bail, laquelle devra intervenir au plus tard à la date du 30 novembre 2025.

La 6ème Commission - Finances et Service Public Départemental a émis un avis favorable sur ce rapport lors de sa réunion du 04/11/2024.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président du Conseil Départemental

SIGNE

Jean-Claude LEROY