



**PROCES VERBAL
DE LA SEANCE DU COMITÉ
du lundi 30 novembre 2020**

L'an deux mille vingt, le trente novembre à 14 heures 30, le COMITE de l'UNION SYNDICALE D'AMENAGEMENT HYDRAULIQUE DU NORD s'est réuni dans les locaux de la Communauté de Communes Flandre Intérieure à Hazebrouck sous la Présidence de Monsieur Jean-Jacques DEWYNTER.

Communauté de communes Flandre Intérieure

Présents : Monsieur Franck BAES – Monsieur Jean-Luc CAPPAERT – Monsieur Maxime CREPIN – Monsieur Benoît DECROCK – Monsieur Olivier DUCROQUET – Monsieur Joël DEVOS – Monsieur Jean-Jacques DEWYNTER - Monsieur Philippe GRIMBER - Monsieur François HEYMAN - Madame Sandrine KEIGNAERT – Monsieur Christophe LEGROIS – Monsieur Roger LEMAIRE – Monsieur Serge SOODTS – Madame Edith STAELEN – Monsieur Dominique VAESKEN – Monsieur Jean-Michel VERRIER

Procuration :

Monsieur Francis AMPEN a donné pouvoir à Madame Edith STAELEN

Excusés : Monsieur Christophe DEBREU – Monsieur Pierre BOURGEOIS – Monsieur François DRIEUX – Monsieur Dominique WALBROU

Communauté de communes Hauts de Flandre

Présents : Madame Marie-Andrée BECKAERT – Monsieur Stéphane COLAERT – Monsieur Christian DELASSUS — Madame Marie-Agnès SOETE – Monsieur Jérôme VERMERSCH

Procuration :

Monsieur Alain BONDUAEUX a donné pouvoir à Madame Edith STAELEN

Excusée : Madame Claudine DELASSUS

Communauté de communes Flandre Lys

Présents : Monsieur Jean-Philippe BOONAERT – Monsieur Jean-Marc BURETTE – Monsieur Christophe DELAVAL – Monsieur Joël DUYCK – Monsieur Edmond TURPIN

Procurations :

Monsieur François-Xavier HENNEON a donné pouvoir à Monsieur Jean-Philippe BOONAERT

Monsieur Eddy ROLIN a donné pouvoir à Monsieur Jean-Philippe BOONAERT

Monsieur Bruno NORO a donné pouvoir à Monsieur Edmond TURPIN

Excusés : Madame Jocelyne DURUT – Monsieur Bruno FICHEUX – Monsieur Pierre THUILLIER

Communauté de communes de Pévèle Carembault

Présents : Monsieur BOS Alain – Monsieur Bernard CHOCRAUX – Monsieur Thierry LAZARO

Procuration : Monsieur Michel DESMAZIERES a donné procuration à monsieur Bernard CHOCRAUX

Excusé : Monsieur Marcel PROCUREUR

Collège compétence SAGE

Présent : Monsieur André BALLEKENS

ACTE RENDU EXECUTOIRE LE :

Monsieur André BALLEKENS est désigné secrétaire de séance.

Le compte-rendu de la séance du comité du 8 octobre 2020 est adopté à l'unanimité.

Délibérations du Comité**Patrimoine :**

1 Acquisition d'un immeuble situé à Bailleul en vue d'y installer le siège de l'USAN-promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement.

Ressources humaines :

2 Création d'un poste d'agent polyvalent dans le cadre du dispositif du parcours emploi compétences.

3 Création d'un emploi non permanent pour mener à bien un projet ou une opération identifiée.

4 Création d'un emploi non permanent pour faire face à un besoin lié à un accroissement saisonnier d'activité.

1/ Acquisition d'un immeuble situé à Bailleul en vue d'y installer le siège de l'USAN-promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement

Rapporteurs : Monsieur Jean-Jacques DEWYNTER et Madame Edith STAELEN

1/ Le contexte

Comme vous le savez, la Métropole Européenne de Lille s'est retirée de notre syndicat mixte au 1er janvier 2019. La conséquence collatérale de ce retrait est, qu'actuellement ni le siège de l'USAN, ni notre hangar technique ne sont situés sur notre périmètre d'intervention entraînant de fait des surcoûts notamment en termes de déplacements.

2/ La priorité géographique

Après concertation avec les élus et les services, il s'avère que le secteur sud de Bailleul cumule des atouts certains pour l'implantation dans de notre siège.

En effet :

- Notre nouvel hangar n'est situé qu'à quelques centaines de mètres
- Cette implantation se situerait dans le périmètre de l'intercommunalité la plus représentée à l'USAN
- Cette implantation serait centrale par rapport à notre périmètre d'intervention
- Ce secteur est particulièrement bien desservi (Autoroute, train, bus, etc)

Après prospection, notre choix s'est donc arrêté sur un bien immobilier en état futur d'achèvement, propriété de la Société « AINO-BAILLEUL, situé allée des prêles à Bailleul.

3/ Les conditions de l'acquisition et ses caractéristiques essentielles

a) Base légale = articles L 2241-1 et L 5211-37 du Code général des collectivités territoriales

b) Situation et description du bien :

Dans un ensemble immobilier situé à BAILLEUL (59270), allée des Prêles, Lieudit "Eyer Straetje", destiné à la construction de trois immeubles de bureaux autorisés aux termes d'un permis de construire PC 059 043 18 O 0003.

Ledit immeuble cadastré :

Section : ZW

Numéro : 385p

Adresse ou lieudit : allée des Prêles

Contenance totale 26 a 24 ca

Consistant en :

- La pleine propriété d'une parcelle d'une surface de 2.624 m² environ qui sera extrait de la parcelle ZW 385 d'une surface de 7.366 m²,
- La pleine propriété de l'immeuble Innova'1, d'une surface plancher d'environ 496 m²,
- La pleine propriété de 25 places de stationnement.

c) Propriétaire : La société dénommée « AÏNO BAILLEUL »
Société par Actions Simplifiée au capital de MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200,00 €),
dont le siège social est à WASQUEHAL (59290), 29 Bis avenue de la Marne.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LILLE et identifiée sous le numéro
SIREN 889 100 178.

d) Prix de vente :

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal, hors taxe, de NEUF CENT VINGT-CINQ MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (925.772,00 €).

Auquel il y a lieu d'ajouter la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 %, soit CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (185.154,40 €)

Montant total du prix, taxe comprise : UN MILLION CENT DIX MILLE NEUF CENT VINGT-SIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (1.110.926,40 €).

Ce prix est convenu ferme et définitif jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente.

En plus du prix de vente, l'USAN supportera et acquittera tous les frais, droits, taxes et honoraires des présentes, taxe hypothécaire, contribution de sécurité immobilière et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence.

Etant ici précisé que l'USAN se réserve la possibilité recourir à un emprunt bancaire pour le financement des présentes.

Le prix ainsi fixé est ferme et définitif, donc non révisable pour quelque cause que ce soit.

e) Avis sur la valeur vénale par la Division de l'Evaluation Domaniale (DRFIP) :

-Date de saisine : 17/02/2020

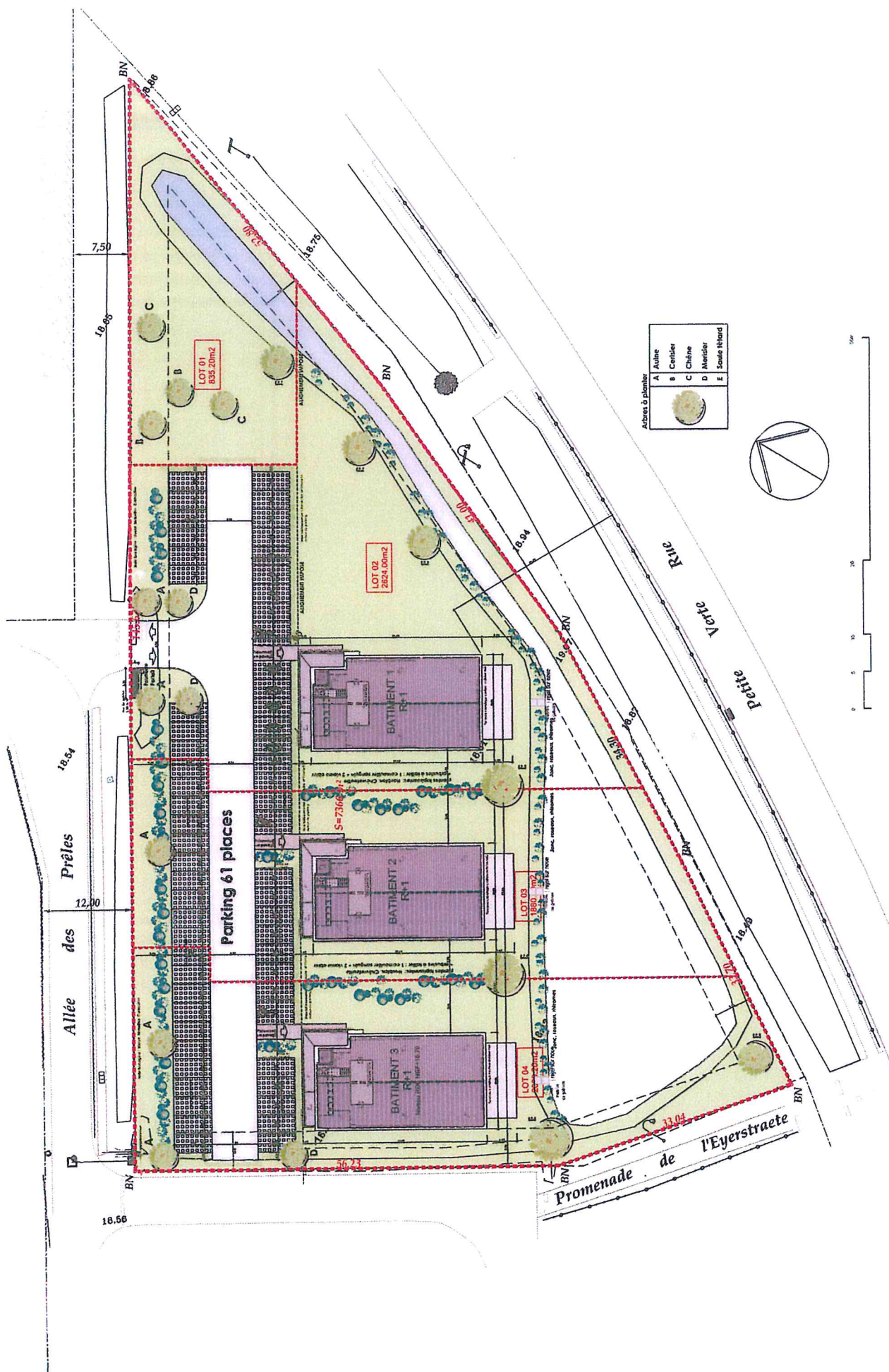
-Date de l'avis : 9/03/2020

Avis du domaine : « La valeur vénale du bien est déterminée par la méthode de comparaison.
Le prix proposé est conforme aux prix observés sur le marché immobilier local et n'appelle pas d'observation de la part du service des domaines »

Au vu des caractéristiques essentielles de cette acquisition ci-dessus rapportées mais également au vu de la présentation réalisée en séance par le promoteur et l'architecte de ce projet, il vous est donc proposé d'autoriser le Président à signer la promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement sous conditions suspensives, annexée à cette délibération, et plus généralement l'ensemble des pièces s'y rapportant.

Les crédits nécessaires à cette acquisition sont imputés au chapitre 21 du budget principal.

Adopté à l'unanimité.



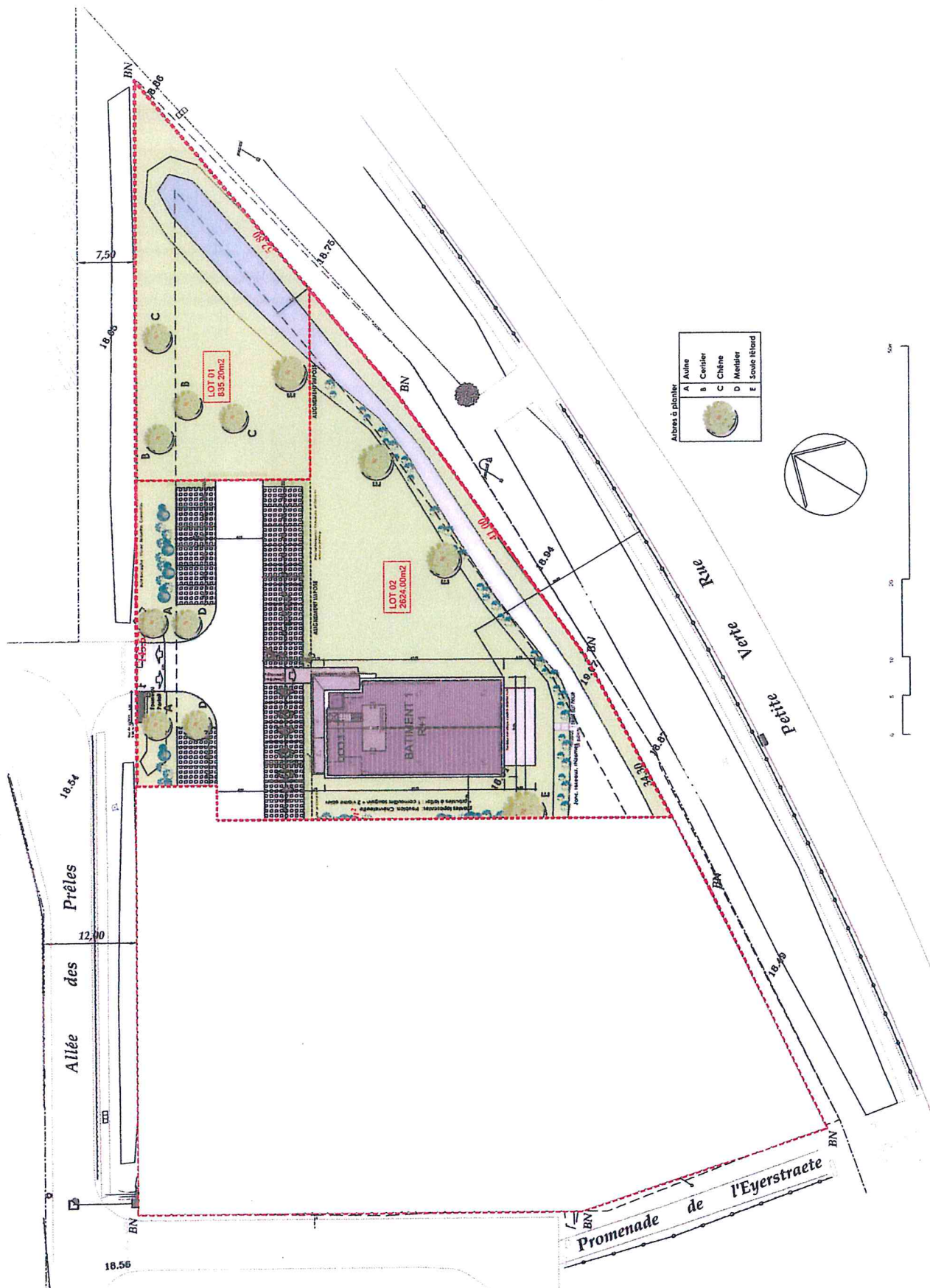
Ind.	Date	Observation
A	17/09/2019	
B	17/02/2020	
C	11/03/2020	
D	14/05/2020	
E	28/05/2020	
F	02/06/2020	
G	04/06/2020	

ETUDES
Ech: 1/500
Date: 04/06/2020
PLAN MASSE

VILLE DE BAILLEUL ZAC DE LA BLANCHE MAISON SUD PROJET D'IMMEUBLES DE BUREAUX

Maître d'ouvrage
ainowa
2964 avenue de la Marne
Parc des 3 Chênes
59290 WASQUEHAL

Maître d'œuvre
DD&L
FRANÇOIS DUSART
291er Avenue de la Marne
59290 WASQUEHAL
Tél: 03 20 00 94 00



Ind.	Date	Observation
A	17/09/2019	
B	17/02/2020	
C	11/03/2020	
D	14/05/2020	
E	28/05/2020	
F	02/06/2020	

ETUDES

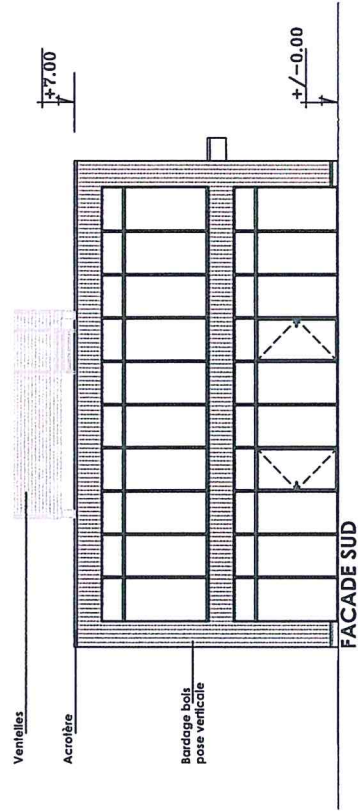
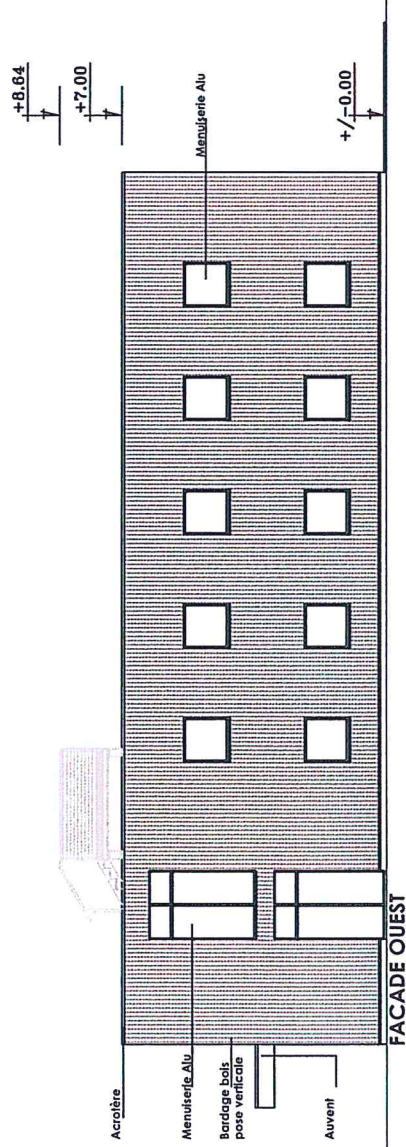
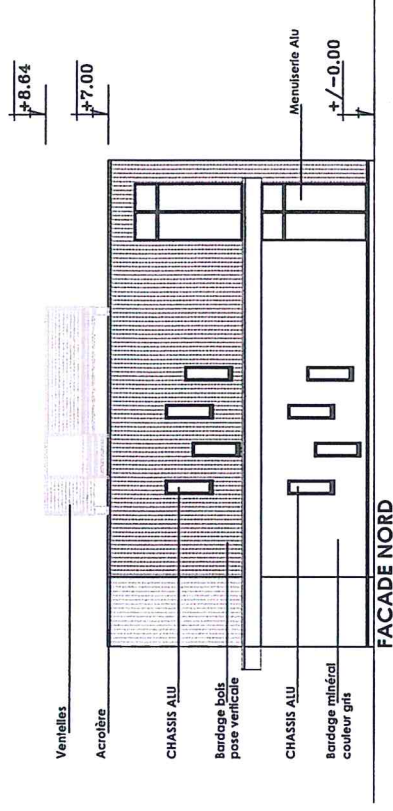
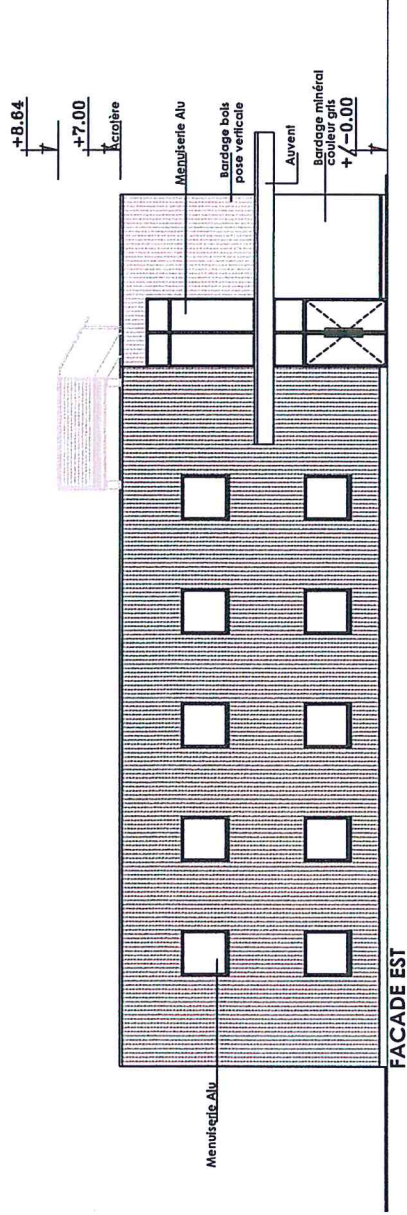
Ech. 1/500
M. L. L.

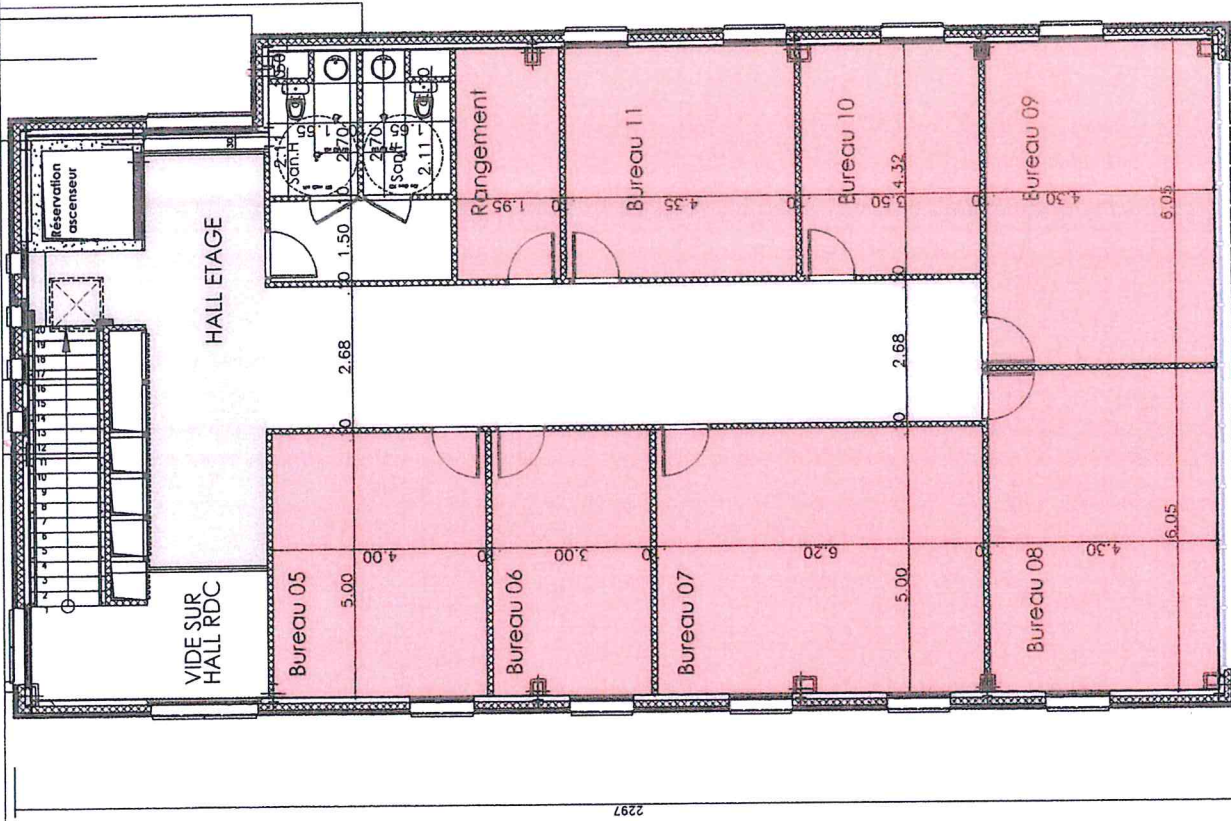
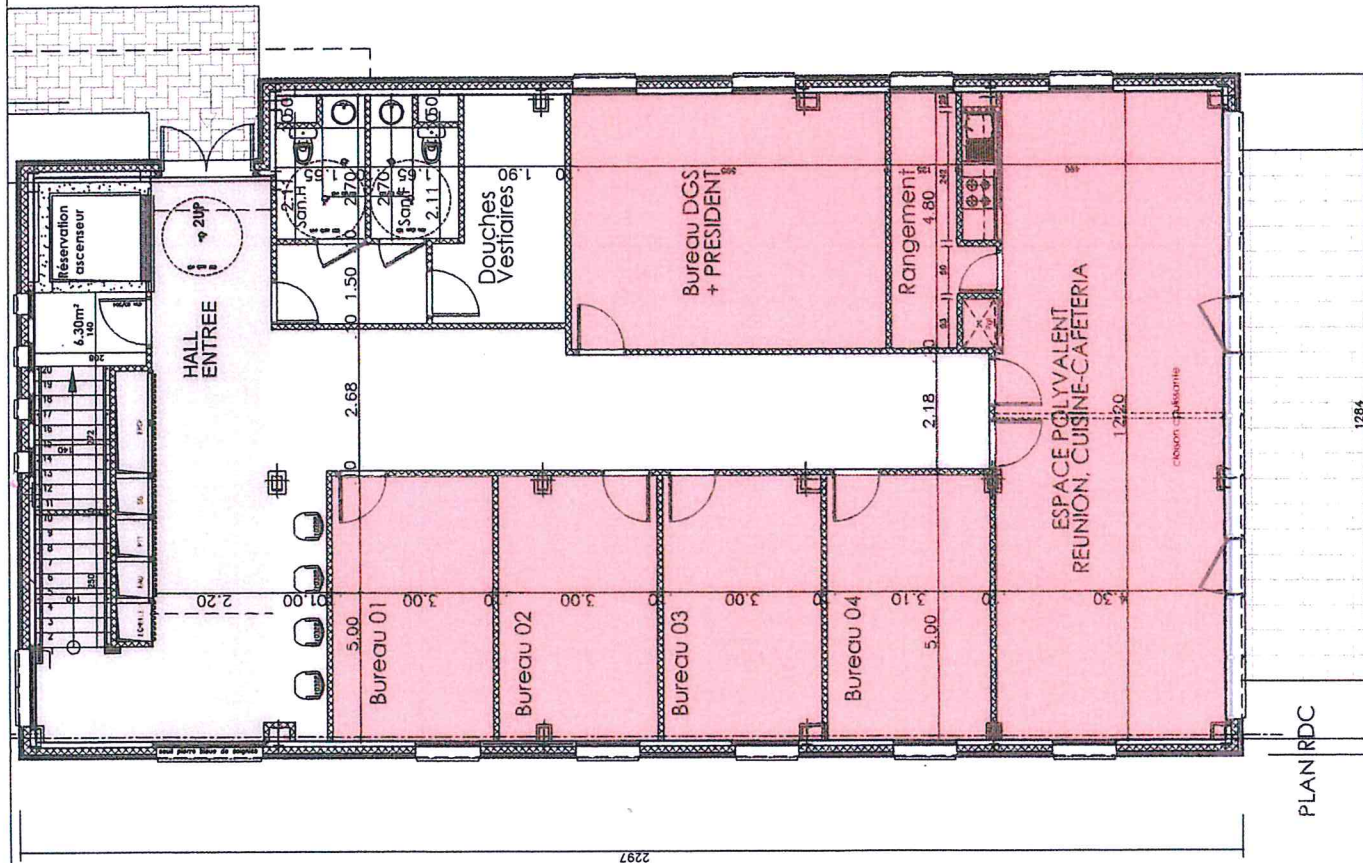
PLAN MASSE

Maître d'ouvrage
ainowa
29bis avenue de la Marne
Parc des 3 Chênes

Maître d'œuvre
DD&L
FRANÇOIS DUSART
29bis Avenue de la Marne
59290 WASQUEHAL

VILLE DE BAILLEUL ZAC DE LA BLANCHE MAISON SUD PROJET D'IMMEUBLES DE BUREAUX





réf : A 2020 45795 / ED/CV

ENTRE LES SOUSSIGNES

1) PROMETTANT

La société dénommée « **AÏNO BAILLEUL** »
Société par Actions Simplifiée au capital de MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200,00 €), dont le siège social est à WASQUEHAL (59290), 29 Bis avenue de la Marne.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LILLE et identifiée sous le numéro SIREN 889 100 178.

Ladite Société ci-après désignée "LE PROMETTANT"
D'UNE PART

2) BENEFICIAIRE

"**UNION SYNDICALE D'AMENAGEMENT HYDRAULIQUE DU NORD**",
Etablissement public syndicat mixte dont le siège social est à RADINGHEM EN WEPPE (59320), 5 rue du Bas.
Identifiée sous le numéro SIREN 200 074 086,
Non immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

Dont la dénomination sera ci-après "LE BENEFICIAIRE"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le PROMETTANT :

- La société "AINO BAILLEUL" est représentée par sa Présidente, la société "NORINVEST", Société A Responsabilité Limitée au capital de QUATRE MILLE UN EUROS (4.001,00 €), dont le siège social est à WASQUEHAL (59290), 29 Bis avenue de la Marne, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LILLE et identifiée sous le numéro SIREN 752 449 918,

Elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Timothée DUBAR, demeurant professionnellement à WASQUEHAL (59290), 29 bis avenue de la Marne, ici présent, agissant en qualité de gérant et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 26 octobre 2020, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

2) En ce qui concerne le BENEFICIAIRE :

- L'"UNION SYNDICALE D'AMENAGEMENT HYDRAULIQUE DU NORD", représentée par Monsieur Jean-Jacques DEWYNTER, agriculteur, demeurant à STEENBECQUE, ici présent, agissant en qualité de Président, et en vertu d'une délibération du Conseil Syndical en date du ---, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués


Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

* Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés.

En cas de pluralité, ou de substitution, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

* Le mot "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

* Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.

* Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.

* Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,
- que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

EXPOSE

OBJET DU CONTRAT

DESIGNATION DU BIEN

DESCRIPTION DU BIEN VENDU

PRIX - MODALITE DE PAIEMENT

EXIGIBILITE DU SOLDE - LIEUX DE PAIEMENT - PENALITES

DEPOT DE GARANTIE


Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

**FRAIS
ABSENCE DE NEGOCIATION
CONDITIONS DE LA VENTE
CONDITIONS SUSPENSIVES
PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE
REALISATION
CLAUSE PENALE
FORMALITES - ENREGISTREMENT - POUVOIRS**

Préalablement à l'acte de promesse de vente en l'état futur d'achèvement, il a été exposé ce qui suit :

EXPOSE

I/ CONTEXTE DE LA PROMESSE DE VENTE OBJET DES PRESENTES

Le PROMETTANT développe un ensemble immobilier à construire dénommé Parc Innova. Le Parc Innova sera composé à terme de 3 immeubles de bureaux : Innova'1, Innova'2 et Innova'3. Le tout sera complété par un parc de stationnement de 61 places. Les immeubles et les parkings qui leurs seront rattachés seront construits successivement, au fur et à mesure de leur commercialisation.

L'immeuble objet de la présente vente est le bâtiment Innova'1. Il correspond à la 1^{ère} tranche du programme.

Chacun des immeubles et des parkings qui leurs sont rattachés est vendu sous la forme de la pleine propriété. Une ASL sera mise en place à la livraison du second bâtiment. Elle permettra d'assurer de façon commune la gestion des espaces extérieurs (espaces verts, parkings, etc.).

II/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA BLANCHE MAISON SUD

L'immeuble objet des présentes dépend de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC de la Blanche Maison Sud".

Cette ZAC a été autorisée par délibération du Conseil de Communauté de la COMMUNAUTE DE COMMUNES "MONTs DE FLANDRE - PLAINE DE LA LYS" en date du 13 décembre 2005 n° 2005/52, dont une ampliation à laquelle étaient jointes les pièces constitutives du dossier de ladite Z.A.C., a été déposée au rang des minutes de l'OFFICE NOTARIAL de BAILLEUL, suivant acte du 7 mars 2008.

Une expédition de cet acte de dépôt de pièces a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'HAZEBROUCK le 28 mars 2008, volume 2008P numéro 1144.

(ANNEXE N°1. CAHIER DES CHARGES ZAC)

III/ PROMESSE UNILATERALE DE VENTE PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE FLANDRE INTERIEURE (CCFI) AU PROFIT DE LA SOCIETE SOFINE DEVELOPPEMENT

La société "SOFINE DEVELOPPEMENT" Société à responsabilité limitée au capital de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €), dont le siège social est à WASQUEHAL (59290), 29 bis avenue de la Marne, identifiée au SIREN sous le numéro 501 294 136 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE, a acquis de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure (CCFI) la maîtrise foncière d'un ensemble immobilier sis à BAILLEUL (59270), allée des Prêles, Lieudit "Eyer Straetje", aux termes d'une promesse unilatérale de vente reçue par Maître Patrick LOTTHE, notaire à


Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

BAILLEUL, le 22 décembre 2017, suivie d'un avenant en date du 1er février 2019, d'un second avenant en date du 16 décembre 2019, d'un troisième avenant en date du 10 juillet 2020, et d'un quatrième avenant en date du 23 septembre 2020.

Cette maîtrise foncière lui est acquise, ou au profit de toute autre personne physique ou morale à substituer qui restera tenue solidairement avec le bénéficiaire substitué.

La substitution a eu lieu au profit de la société AINO BAILLEUL, promettant aux présentes, à travers un acte en date du 28 septembre 2020.

IV/ PERMIS DE CONSTRUIRE DONT DEPEND LE BIEN OBJET DES PRESENTES EN DATE DU 17 MAI 2018

Aux termes d'un arrêté délivré par Monsieur le Maire de la Commune de BAILLEUL en date du 17 mai 2018 (ci-après le "Permis de Construire"), la société "SOFINE DEVELOPPEMENT" a obtenu un permis de construire repris sous le numéro PC 059 043 18 O 0003 ayant pour objet la construction de trois immeubles de bureaux, d'un accès véhicules au projet donnant sur la rue existante (Allée des Prêles), d'un parking et circulation avec 52 places de stationnement dont 3 pour PMR et la division du terrain en quatre lots.

Le PROMETTANT déclare que le permis de construire a été régulièrement affiché en Mairie ainsi qu'il résulte d'une attestation d'affichage délivrée par la Mairie de BAILLEUL en date du 11 septembre 2018.

Le PROMETTANT déclare que le permis de construire a été régulièrement affiché sur le terrain, conformément aux dispositions de l'article R 421-39 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constats dressé par Maître Fanny VANDEVOORDE, Huissier de Justice à WASQUEHAL, le 21 août 2018.

Le PROMETTANT déclare que le permis de construire a fait l'objet d'un premier transfert délivré par la Mairie de BAILLEUL en date du 24 juillet 2020 de la société « SOFINE DEVELOPPEMENT » au profit de la société « AÏNOWA » et d'un second transfert délivré par la Mairie de BAILLEUL en date du 16 octobre 2020 de la société « AÏNOWA » au profit de la société « AÏNO BAILLEUL ».

(ANNEXE N°2. ARRETE PC)

(ANNEXE N°3. AFFICHAGE PC)

Ceci exposé, il est passé à la promesse de vente en l'état futur d'achèvement objet des présentes :

OBJET DU CONTRAT

Le PROMETTANT s'engage irrévocablement à vendre au BENEFICIAIRE les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes. De la même façon, le BENEFICIAIRE s'engage réciproquement à acquérir lesdits biens sous les mêmes réserves.

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR
D'ACHEVEMENT SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**


Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

La présente promesse de vente en état futur d'achèvement ne concerne ni un immeuble à usage d'habitation, ni un immeuble à usage professionnel et d'habitation, elle demeure donc **hors du secteur protégé**, et n'est pas soumise aux dispositions des articles L261-1 à L.261-22 et R261-1 à R.261-33 du Code de la construction et de l'habitation.

DESIGNATION DU BIEN

BAILLEUL (Nord)

Dans un ensemble immobilier situé à BAILLEUL (59270), allée des Prêles, Lieudit "Eyer Straetje", destiné à la construction de trois immeubles de bureaux autorisés aux termes d'un permis de construire PC 059 043 18 O 0003.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZW	385p	allée des Prêles	26 a 24 ca
Contenance totale				26 a 24 ca

Consistant en :

- La pleine propriété d'une parcelle d'une surface de 2.624 m2 environ qui sera extrait de la parcelle ZW 385 d'une surface de 7.366 m²,
- La pleine propriété de l'immeuble Innova'1, d'une surface plancher d'environ 496 m²,
- La pleine propriété de 25 places de stationnement.

Pour désigner les biens vendus dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment d'immeuble ou de fractions d'immeuble.

DESCRIPTION DU BIEN VENDU

Plan - L'immeuble vendu figure en un plan dressé par le cabinet d'architecte "DD&L ARCHITECTURE", dont le siège est à WASQUEHAL (59290), 29ter avenue de la Marne, et demeuré ci-annexé.

Un plan Géoportail situant l'ensemble immobilier présentement vendu dans la commune de BAILLEUL est demeuré ci-annexé.

(ANNEXE N°4. PLAN DE DIVISION)

(ANNEXE N°5. PLAN GEOPORTAIL)

Descriptif - La consistance de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet du contrat résulte des documents ci-après énumérés :

- De la notice descriptive technique.
- Des plans de « commercialisation » (plan de masse Parc Innova, plan de masse de la première tranche, plan des niveaux, plans des façades),

(ANNEXE N°6. NOTICE DESCRIPTIVE TECHNIQUE)

(ANNEXE N°7. PLAN DE MASSE PARC INNOVA)

(ANNEXE N°8. PLAN DE MASSE DE LA PREMIERE TRANCHE)

(ANNEXE N°9. PLAN DES NIVEAUX)

(ANNEXE N°10. PLANS DES FAÇADES)


Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Les caractéristiques techniques du bien vendu et des équipements extérieurs sont précisées dans la notice descriptive ci-annexée.

Ces documents seront déposés au rang des minutes de l'office notarial de Maître Emmanuel DERAMECOURT, Notaire soussigné.

Il est expressément convenu qu'en cas de discordance entre les documents :

- Les plans prévaudront sur la notice technique descriptive en ce qui concerne l'aménagement et la desserte du bâtiment.
- La notice technique descriptive prévaudra sur les plans en ce qui concerne les éléments d'équipement.

Association syndicale - Le bien objet des présentes sera compris dans le périmètre d'une Association Syndicale Libre, dont les statuts et le règlement seront déposés au rang des minutes de Maître Emmanuel DERAMECOURT, notaire à FLEURBAIX.

Par le seul fait de son acquisition, le BENEFCIAIRE deviendra membre de plein droit de l'Association syndicale susvisée.

En outre, le BENEFCIAIRE supportera seul les charges et le coût des travaux décidés à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Il s'engage à respecter toutes les charges et conditions résultant de ces statuts et du règlement. L'ensemble de ces pièces sera remis à l'acquéreur avant la réitération authentique des présentes.

Absence de droit de rétractation - Le BENEFCIAIRE déclare ne pas destiner l'immeuble acquis à usage d'habitation. En conséquence, il reconnaît ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de dix jours au BENEFCIAIRE non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

PRIX - MODALITE DE PAIEMENT

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le **prix principal, hors taxe, de NEUF CENT VINGT-CINQ MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (925.772,00 €).**

Auquel il y a lieu d'ajouter la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 %, soit CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (185.154,40 €)

Montant total du prix, taxe comprise : UN MILLION CENT DIX MILLE NEUF CENT VINGT-SIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (1.110.926,40 €).

Ce prix est convenu ferme et définitif jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente.

En plus du prix de vente, le BENEFCIAIRE supportera et acquittera tous les frais, droits, taxes et honoraires des présentes, taxe hypothécaire, contribution de sécurité immobilière et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence.

Etant ici précisé que le BENEFCIAIRE se réserve la possibilité recourir à un emprunt bancaire pour le financement des présentes.

Le prix ainsi fixé est ferme et définitif, donc non révisable pour quelque cause que ce


Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

soit.

Il est toutefois également précisé que si une modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée venait à être votée, le nouveau taux serait applicable au prix de la présente vente, pour les échéances non réglées lors de la parution de ce nouveau taux. En effet, en application de l'article 269, §2, a bis du Code général des impôts, le taux de la TVA applicable est celui en vigueur lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement des travaux.

Observation étant ici faite que ce prix ne tient pas compte :

- des frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière,
- des frais d'hypothèque et charges financières des emprunts qui seront contractés le cas échéant par L'ACQUEREUR ainsi qu'il pourra être indiqué ci-après,
- des travaux particuliers demandés par L'ACQUEREUR, à compter de ce jour,
- de la contribution de L'ACQUEREUR dans les charges de l'Association Syndicale Libre à compter de la date à laquelle il lui aura été notifié que les locaux sont mis à sa disposition.
- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à la date de signature du contrat de réservation.

Le prix ci-dessus sera payable de la façon indiquée ci-après, étant fait observer que toutes les sommes énoncées sont toutes taxes comprises.

MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix principal de la présente vente est stipulé payable au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux. Étant fait observer que toutes les sommes énoncées sont toutes taxes comprises.

Stade	En % du prix total		Montants en € TTC	
	Echéance	Cumulé	Echéance	Cumulé
Signature de l'acte authentique réitérant la promesse de vente en l'état futur d'achèvement	20 %	20 %	222.185,28 €	222.185,28 €
Achèvement des fondations	15 %	35 %	166.638,96 €	388.824,24 €
Achèvement de la structure	15 %	50 %	166.638,96 €	555.463,20 €
Mise hors d'eau du bâtiment	15 %	65 %	166.638,96 €	722.102,16 €
Mise hors d'air du bâtiment	15 %	80 %	166.638,96 €	888.741,12 €
Livraison des biens vendus	15 %	95 %	166.638,96 €	1.055.380,08 €
Levée des réserves	3 %	98 %	33.327,79 €	1.088.707,87 €
Remise des documents administratifs	2 %	100 %	22.218,53 €	1.110.926,40 €

**EXIGIBILITÉ DU SOLDE - LIEUX DE PAIEMENT
PENALITES DE RETARD**

Exigibilité - Le prix sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le PROMETTANT devra justifier et notifier en tout état de cause au BENEFICIAIRE par lettre recommandée avec accusé réception, l'avancement des travaux et l'achèvement de l'immeuble, en fournissant l'attestation du maître d'œuvre chargé de la surveillance des travaux.


Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

A cette lettre devra être jointe la facture correspondant à l'appel de fonds, selon l'échéancier ci-dessus indiqué;

La somme stipulée payable devra être versée par le BENEFICIAIRE dans le délai de quinze (15) jours au plus tard à compter de la réception de cette lettre.

Lieu de paiement - Que tous paiements en principal et intérêts de retard auront lieu au moyen de versements effectués au crédit du compte centralisateur d'opération qui sera ouvert au nom de la société AÏNO BAILLEUL.

Moyen de paiement - Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article L.112-6.1 du Code monétaire et financier, le notaire est désormais tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

Pénalité de retard en cas de non règlement d'une échéance - Ladite somme, non indexée et sans intérêt jusqu'à cette date, sera productive d'intérêt au taux de 1% par mois de retard ensuite, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, tout mois commencé étant dû en entier, sans que cet intérêt ouvre droit à délai supplémentaire de paiement, et le versement de l'indemnité devant intervenir préalablement à tout autre paiement.

Cette stipulation d'intérêt de retard ne pourra en aucun cas être considérée comme valant octroi d'un délai supplémentaire de la part du PROMETTANT, ce dernier se réservant au contraire le droit de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

Ces dispositions s'appliqueraient le cas échéant au cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués au BENEFICIAIRE par application de l'article 1244-1 du Code civil.

Interdiction - Aussi longtemps que le prix de la présente vente n'est pas intégralement payé en principal, intérêts et accessoires, le BENEFICIAIRE s'interdit d'hypothéquer le Bien Vendu, si ce n'est pour sûreté de prêts destinés au financement de son acquisition, à peine d'inopposabilité des inscriptions hypothécaires.

Indivisibilité - Les sommes dues sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès du BENEFICIAIRE avant sa complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui resterait alors dû que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil.

DEPOT DE GARANTIE

Versement par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT

Pour garantir le sérieux de son engagement, le BENEFICIAIRE a versé dès avant ce jour, à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître Emmanuel DERAMECOURT qui est constitué séquestre dans les termes de l'article 1956 et suivants du Code civil, une somme de QUARANTE-SIX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (46.288,60 €), correspondant à 5% du prix de vente HT.

Sort de ce versement

1 - En cas de réalisation de la vente la somme ainsi versée s'imputera sur la fraction du prix payable comptant à la signature de l'acte authentique de vente.

2 - En cas de poursuites judiciaires en réalisation de la vente, à la diligence du PROMETTANT, par suite de défaillance du BENEFICIAIRE, cette somme restera acquise au PROMETTANT, à titre d'indemnité forfaitaire, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.


Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Le séquestre ne pourra remettre les fonds au PROMETTANT que du consentement de toutes les PARTIES ou en exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

3 - En cas de caducité des présentes par suite de défaillance de le BENEFICIAIRE, ladite somme restera acquise au PROMETTANT, à titre d'indemnité forfaitaire.

4 - La somme ci-dessus versée sera restituée au BENEFICIAIRE, à défaut de réalisation pour l'un des motifs suivants :

- si l'une des conditions suspensives n'était pas réalisée à moins que la partie concernée ait renoncé à s'en prévaloir,
- si le défaut de réalisation était imputable au PROMETTANT,
- si le PROMETTANT refusait de signer l'acte authentique alors que la ou les conditions stipulées en sa faveur seraient réalisées et que le BENEFICIAIRE renoncerait à le poursuivre en exécution forcée.

5 - La somme ci-dessus versée sera consignée en cas de contestation de l'une ou l'autre partie sur son sort.

Nature du versement

Les parties reconnaissent que le présent versement ne constitue pas des arrhes et renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code Civil.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, seront supportés par le BENEFICIAIRE qui s'oblige à leur paiement.

ABSENCE DE NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'aucun intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

CONDITIONS DE LA VENTE

Livraison du bien vendu

Le PROMETTANT s'oblige à livrer le bien vendu, au plus tard SEPT (7) mois après la signature de la vente.

Dans l'hypothèse d'un retard non justifié par une cause légitime de suspension de délai, le VENDEUR sera redevable envers l'ACQUEREUR d'une indemnité forfaitaire de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) HORS TAXE par jour calendaire de retard.

Tolérances

Une tolérance sera admise au titre des surfaces et cotes exprimées par les plans.

Il est convenu que les différences inférieures ou égales à **TROIS POUR CENT (3,00%)** des surfaces et des cotes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation de la part de l'ACQUEREUR qui en supportera la perte ou en bénéficiera, étant bien entendu que ces surfaces seront appréciées globalement, et non pièce par pièce.



Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Causes légitimes de suspension de délai - Le délai de livraison sera majoré d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'application de cette disposition, seront considérés comme causes légitimes de suspension du délai de livraison les événements suivants :

- * les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs, ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),
 - * les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier,
 - * le redressement ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs,
 - * la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs (la justification sera apportée par le VENDEUR à l'ACQUEREUR au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le maître d'œuvre à l'entrepreneur défaillant),
 - * la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à(aux) l'entreprise(s) défaillante(s), en redressement ou en liquidation judiciaire,
 - * les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux,
 - * la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette, ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
 - * la découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération, ou d'anomalies du sous-sol telles que notamment présence ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux;
- Ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous-œuvre des immeubles voisins et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires et nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,
- * les troubles résultant d'hostilité, attentats, cataclysmes, accidents de chantier, incendie, inondations, épidémies sanitaires,
 - * les retards imputables aux compagnies concessionnaires (Electricité De France, compagnie des eaux, France Télécom, etc...) et/ou à l'aménageur de la ZAC,
 - * les retards provenant d'anomalies du sous-sol, et plus généralement tout élément dans le sous-sol susceptible de nécessiter des travaux non programmés complémentaires entraînant un délai supplémentaire,
 - * l'intervention de la Direction des Monuments Historiques ou autre administration en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain,
 - * les difficultés d'approvisionnement,
 - * l'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par l'ACQUEREUR,
 - * les retards de paiement de l'ACQUEREUR dans le règlement des appels de fonds concernant tant la partie principale du prix et des intérêts de retard, que celle correspondant aux options, aux éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité, auquel seront joints, le cas échéant, les justificatifs convenus ci-dessus.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à deux fois



Notaire SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle directement ou par ses répercussions à la poursuite des travaux, majoré d'un mois pour tenir compte de leurs conséquences sur l'organisation générale du chantier.

L'ensemble immobilier dont s'agit, comprend des bâtiments dont la réalisation pourrait ne pas être simultanée. En conséquence, l'ACQUEREUR supportera les inconvénients ou servitudes inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier pour le cas où cette finition aurait lieu postérieurement à la livraison de ses locaux et renonce expressément à tous recours pour troubles de jouissance de ce fait.

Etat d'avancement des travaux

Le PROMETTANT déclare qu'à ce jour la construction de l'immeuble n'a pas encore débuté.

Charges et conditions relatives à la Z.A.C - La vente aura lieu sous les charges et conditions résultant de la délibération du Conseil de Communauté de la COMMUNAUTE DE COMMUNES "MONTS DE FLANDRE - PLAINE DE LA LYS" en date du 13 décembre 2005 n° 2005/52,

Le PROMETTANT s'engage à respecter l'ensemble des pièces du cahier des charges dans le cadre de la construction.

Assurances - Le BENEFICIAIRE s'oblige à fournir au PROMETTANT, avant toute intervention de sa part ou de l'une de ses entreprises, et au plus tard à la livraison du bâtiment, une attestation d'assurance multirisque propriétaire d'immeuble.

Le PROMETTANT s'oblige à faire couvrir à ses frais les risques des immeubles à construire auprès d'une compagnie notoirement connue, et à souscrire à cet effet toute assurance comportant la garantie des responsabilités encourues par le PROMETTANT d'un immeuble en vertu des dispositions de l'article 1646 -1 du code civil.

Le PROMETTANT s'engage à souscrire une assurance Dommage-Ouvrage, une assurance Responsabilité des Constructeurs Non-Réalisateurs et une assurance Responsabilité Civile, et à produire au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente les attestations de souscription desdites assurances et les attestations d'acquit des primes. Cet engagement constituant une condition déterminante du consentement du BENEFICIAIRE.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est soumise aux conditions suspensives suivantes ci-après, étant observé que la non réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où le PROMETTANT ou le BENEFICIAIRE pourront renoncer à se prévaloir de celle-ci.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel "La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement".

I - CONDITIONS SUSPENSIVES GENERALES

- Que les **titres de propriété** antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de


Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

nuire au droit de propriété ou de jouissance du BENEFICIAIRE.

- Que le PROMETTANT justifie d'une **origine de propriété trentenaire et régulière**.

- Que **les états délivrés** depuis moins de deux mois en vue de la réalisation des présentes ne révèlent pas de saisie ou d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

- Qu'aucun document ou une information, administratif, d'urbanisme ou autre, afférent à l'IMMEUBLE délivré entre ce jour et la Vente n'ait pour conséquence :

- * de déprécier l'IMMEUBLE ou de révéler un vice non déclaré aux présentes,
- * de le rendre impropre à la destination à usage de bureau que le BENEFICIAIRE envisage de lui donner.

- Du non-exercice, par leur titulaire respectif, des **droits de préemption** suivants, applicables à la mutation de l'immeuble :

Droit de préemption urbain.

Les notifications aux fins de purge des droits de préemption devront être faites dans les huit jours de la présente promesse de vente.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

La saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

- Qu'il soit délivré un **certificat d'urbanisme** informatif, ne révélant aucune contrainte ou servitude susceptible de déprécier la valeur de l'immeuble, devra être obtenu au plus tard le jour de la réitération authentique de la vente (article L410-1 du Code de l'urbanisme).

À défaut de l'obtention de ce certificat, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir d'une note de renseignement d'urbanisme délivrée par la commune.

En l'absence de tels documents, les présentes seront considérées comme caduques, sauf à ce que le BENEFICIAIRE renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

II - CONDITION SUSPENSIVE DANS L'INTERET DES DEUX PARTIES

Condition suspensive d'acquisition du foncier

Que le PROMETTANT acquière l'assiette foncière de l'ensemble immobilier dans un délai maximum de QUATRE (4) mois à compter de la signature de la promesse de vente.

III - CONDITION SUSPENSIVE DANS L'INTERET DU PROMETTANT

Condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours

Que le PROMETTANT obtienne un permis de construire modificatif purgé de tous recours des tiers dans un délai de SIX (6) mois à compter de la signature de la promesse de vente.



Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

La demande de permis de construire modificatif déposée par le PROMETTANT porte sur une extension du parking, une modification de la division foncière et une modification des façades.

Ledit permis de construire modificatif a d'ores et déjà été déposé en date du 23 octobre 2020.

IV - CONDITION PARTICULIERE

Vente du bâtiment de RADINGHEM appartenant au BENEFICIAIRE

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE n'aurait pas vendu son bâtiment sis à RADINGHEM, 5 rue du Bas, constituant son siège social, le ***date à compléter le jour de la signature de la promesse : 6 mois et 15 jours après signature de la promesse de vente***, la réitération de l'acte authentique de vente sera prorogée d'un délai de SIX (6) mois supplémentaire, si le BENEFICIAIRE en fait la demande.

Le BENEFICIAIRE devra alors informer le PROMETTANT de sa demande de prorogation au plus tard avant le ***date à compléter le jour de la signature de la promesse : 6 mois après signature de la promesse de vente***.

V - RECAPITULATIF DES DELAIS

Il est repris ci-après les délais maximum de réalisation des conditions suspensives :

- Levée de la condition suspensive d'acquisition du terrain : 4 mois après la signature de la promesse de vente
- Levée de la condition suspensive d'obtention et de purge du permis de construire modificatif : 6 mois après la signature de la promesse de vente
- Réitération de l'acte authentique : 6 mois et 15 jours après la signature de la promesse de vente

Durée totale : 6 mois et 15 jours, éventuellement prorogé des SIX (6) mois prévus en condition particulière.

CONSTITUTION DE SERVITUDE MUTUELLE RECIPROQUE NECESSAIRE AU BON FONCTIONNEMENT DU PROGRAMME PARC'INNOVA

Les parties conviennent de constituer la servitude réciproque de circulation suivante lors de la réitération authentique des présentes :

Assiette de la servitude : *Le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de circulation, qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.*

I. - FONDS DOMINANT,

Identification du propriétaire du fonds dominant : les lots numéros 1 à 4

II. - FONDS SERVANT,

Identification du propriétaire de la maîtrise foncière du fonds servant : les lots numéros 2 à 4.



Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Modalités de la servitude : Le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant qui accepte, à titre de servitude de circulation réelle et perpétuelle qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant, le droit de circuler sur les voies de desserte privées en tout temps et en toutes heures.

Ce droit de circuler profitera aux locataires, personnels et visiteurs du fonds dominant ainsi qu'à leurs propriétaires successifs.

La servitude s'exercera sur une bande visée sous quadrillée au plan demeuré ci-annexé.

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.

Parfaitement informé de la constitution future de la servitude ci-dessus rappelée, le BENEFICIAIRE donne dès à ce jour son consentement sur le principe de la constitution de ladite servitude.

Il est ici précisé que ladite servitude sera reprise dans le règlement de l'ASL.

SUIVI DU CHANTIER

Le PROMETTANT invitera 2 fois par mois le BENEFICIAIRE ou le consultant que le BENEFICIAIRE souhaiterait désigner à visiter le chantier en sa présence et en celle du Maître d'œuvre de l'opération. Il pourra alors présenter ses remarques au PROMETTANT et l'interroger sur le déroulé du chantier, procéder à des vérifications et d'une façon générale suivre l'évolution des travaux jusqu'à l'achèvement et la levée des réserves.

Le BENEFICIAIRE ne pourra toutefois donner aucune instruction directement au Maître d'œuvre, aux techniciens et aux entrepreneurs travaillant sur le chantier. Son seul interlocuteur restera le PROMETTANT.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

A - SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique – Il est ici précisé que la réglementation relative au dossier de diagnostic technique résultant de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation ne s'applique qu'aux immeubles bâtis et qu'en conséquence, aucun dossier de diagnostic technique ne sera annexé à la présente promesse ni à l'acte authentique de vente.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de	Parois verticales	Illimitée sauf si



Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

	construire antérieur au 1er juillet 1997)	intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérule	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	Indéterminé

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;

- que la liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 susvisé, mais que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de le BENEFICIAIRE telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le PROMETTANT s'engage, à ses seuls frais, à fournir au BENEFICIAIRE les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

Amiante - Le PROMETTANT déclare que la construction ne contiendra pas de matériaux ou de produits susceptibles de contenir de l'amiante, tels que visés par les décrets n°96-97 du 7 février 1996 et n° 97-855 du 12 Septembre 1997, numéro 2001-840 du 13 septembre 2001 et numéro 2002-839 du 3 mai 2002.

Diagnostic de performance énergétique - Pour l'application des articles L. 134-1 et suivants du Code la Construction et de l'Habitation, le PROMETTANT déclare :

- que le bien vendu est édifié en vertu d'un permis de construire dont la demande a été déposée après le 23 février 2018.

- que le Diagnostic de Performance Énergétique visé à l'article L 134-1 du Code la Construction et de l'Habitation sera remis au PROMETTANT lors de la livraison du bien vendu.

Le BENEFICIAIRE reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et décharge le PROMETTANT de toute responsabilité susceptible de résulter de la remise de ce document, du choix de l'auteur du diagnostic, de sa compétence, de son assurance et des informations contenues dans le diagnostic ou qui devraient y être contenues.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- *couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.*

- *non couverte par un plan de prévention des risques miniers.*

- *non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.*

- *de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.*

- *à potentiel radon en zone 1 définie par voie réglementaire.*

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département du Nord

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi et pollutions par le PROMETTANT, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

L'immeuble est situé dans le périmètre :

- *d'un PPR N inondation prescrit mais non approuvé en date du 13 février 2001*

- *d'une zone de sismicité faible*

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes et


Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

La carte des Zones d'Inondation Constatée (ZIC) de la ville de BAILLEUL est remise au BENEFICIAIRE pour parfaite information.

(ANNEXE N°11. ERP)

(ANNEXE N°12. CARTE DES ZONES D'INONDATION CONSTATEE)

Radon - Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en **zone 1**, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est demeurée ci-annexée.

(ANNEXE N°13. CARTOGRAPHIE RADON)

B - ABSENCE D'INSTALLATION CLASSEE

Réglementation relative aux établissements classés - Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, et notamment celles dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :


Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le PROMETTANT de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le PROMETTANT est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du PROMETTANT, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

Le PROMETTANT déclare et garantit en outre, que :

- le terrain d'assiette de l'IMMEUBLE n'a jamais été utilisé dans le cadre d'une exploitation soumise à autorisation à enregistrement ou à déclaration conformément à la législation sur les installations classées ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le PROMETTANT fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-6-1 du Code de l'Environnement.

- à sa connaissance, il en a été de même antérieurement à l'acquisition par lui-même du terrain d'assiette de l'IMMEUBLE.

- à sa connaissance, ni lui-même, ni aucun propriétaire antérieur, ni aucun locataire ou occupant du terrain d'assiette de l'IMMEUBLE objet des présentes n'y a traité ou stocké, soit en surface soit en souterrain, de déchets ou de substances toxiques.

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975.

(ANNEXE N°14. ICPE)

C - ETAT DU SOL ET DU SOUS-SOL

Information complémentaire relative à la pollution des sols - Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

"Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le PROMETTANT ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du PROMETTANT lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites GEORISQUES, INFOTERRE, BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites

Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il n'existe pas sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, d'installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

- mais qu'il existe, à proximité de l'immeuble, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

(ANNEXE N°15. GEORISQUES)

(ANNEXE N°16. ERPS)

D - RISQUE MINIERS ET CAVITES SOUTERRAINES

Réglementation relative aux mines et aux carrières - Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article L. 154-2 du Nouveau Code minier dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

"Le PROMETTANT d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du PROMETTANT, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente".

Le PROMETTANT déclare, qu'à sa connaissance, aucune mine ou carrière n'a été exploitée sur le tréfonds des Biens de sorte que ne sont pas applicables les dispositions de l'article L.154-2 du nouveau Code Minier.

Secteur de cavités souterraines - L'immeuble n'est pas situé dans un secteur de cavités souterraines tel que mentionné dans l'état des risques naturels et technologiques sus visé.

REALISATION

Notification du projet d'acte de vente

Lorsque le PROMETTANT sera en mesure de réaliser la vente, Maître Emmanuel DERAMECOURT, notaire chargé de la rédaction des présentes notifiera au BENEFICIAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception :

- le projet d'acte de vente et ses annexes,
- l'invitation à consulter les pièces qui ne seront pas annexées à l'acte,
- l'invitation à réaliser l'achat.

À compter de cette notification, le BENEFICIAIRE disposera d'un délai d'un mois pour examiner le projet d'acte et ses annexes.

Le BENEFICIAIRE pourra toutefois demander au PROMETTANT que l'acte de vente soit conclu avant l'expiration de ce délai.

Réitération

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties. Notamment, ce délai sera automatiquement prorogé pour tenir compte du délai supplémentaire accordé au BENEFICIAIRE et demandé par ce dernier pour vendre son immeuble de RADINGHEM EN WEPPE, 5, rue du Bas, soit 6 mois. La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de


Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente en l'état futur d'achèvement sera reçu par le Notaire rédacteur des présentes, avec la participation de Maître COUSTENOBLE-HINYOT, notaire à FOURNES-EN-WEPPE, notaire participant, **au plus tard le *date à compléter le jour de la signature de la promesse : 6 mois et 15 jours après signature de la promesse de vente***, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte.

Exécution

Pour être valable, la réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement du prix selon les modalités prévues aux présentes, et du versement des frais entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

L'attention du BENEFICIAIRE est particulièrement attirée sur les points suivants :

* l'obligation, aux termes des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier, de régler le prix et des frais exclusivement par virement,

* l'obligation de fournir une attestation bancaire justifiant de l'origine des fonds sauf si ces ceux-ci résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par Maître Emmanuel DERAMECOURT, notaire à FLEURBAIX, avec la participation de Maître COUSTENOBLE-HINYOT, notaire à FOURNES EN WEPPE.

Le délai ci-dessus indiqué est constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter. Par suite, alors que la ou les conditions suspensives seraient réalisées et les documents nécessaires à la perfection de l'acte obtenus et que l'acte authentique de vente ne soit pas signé dans le délai convenu, la partie la plus diligente procédera par acte d'huissier au domicile élu aux présentes à une mise en demeure de signer l'acte authentique en l'office notarial du notaire susnommé.

Cette mise en demeure sera faite à jour et heure fixés entre le cinquième et le dixième jour ouvré suivant la réception de la mise en demeure.

La date figurant en tête de l'acte fait partir le délai.

Les délais s'exprimant en jours, le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Tout délai expire le dernier jour à 24 heures.

Le délai qui expirerait un samedi, dimanche ou un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

A la date fixée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature de l'acte authentique de vente aux conditions fixées aux présentes,

- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté le défaut de l'autre partie. Dans ce dernier cas, l'auteur de la convocation pourra :

- soit poursuivre judiciairement la réalisation de la vente ;
- soit reprendre purement et simplement sa liberté.

Ce choix s'effectuera dans le procès-verbal qui sera notifié à la partie défaillante par voie d'Huissier avec effet au jour de la notification.

En outre, en cas de défaut du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT percevra l'indemnité d'immobilisation éventuellement convenue aux présentes, et en cas de défaut du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE percevra le montant prévu à la stipulation de pénalité convenue aux présentes.

CLAUSE PÉNALE


Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

Si une des parties se refuse à exécuter les présentes alors que les conditions suspensives stipulées dans son intérêt sont réalisées, elle devra verser à l'autre partie, à titre de clause pénale, une somme représentant DIX POUR CENT (10 %) du prix de vente. Si la somme est due par le BENEFICIAIRE, le montant du dépôt de garantie s'imputera à due concurrence.

Il est convenu entre les parties que la caducité de la vente ne remettra pas en cause l'existence de la présente clause pénale qui ne pourra en aucun cas être considérée comme une faculté de dédit.

POUVOIRS

Les parties se donnent réciproquement tous pouvoirs à l'effet de déposer, si besoin est, les présentes conventions aux minutes du notaire rédacteur susnommé.

En outre, les parties agissant dans un intérêt commun, mandatent expressément le ou les notaires susnommés à l'effet de prêter leur concours à la présente vente. En conséquence, le notaire du PROMETTANT est mandaté à l'effet notamment :

- de procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations en vue de purger tous droits de préemption,

- de signer en leur nom les documents administratifs nécessaires et de solliciter auprès de toutes personnes et administrations, les documents et pièces préalables nécessaires à la rédaction de l'acte authentique,

DECLARATIONS

Le PROMETTANT déclare :

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.

Qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour ledit immeuble.

Qu'aucun arrêté d'insalubrité, de péril ou péril imminent ne lui a été notifié à ce jour.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble présentement vendu.

DÉCLARATIONS FISCALES

Le BENEFICIAIRE fera, lors de la réitération des présentes par acte authentique, les déclarations fiscales prescrites par la loi, tant au sujet de la sincérité du prix, que celles devant permettre l'application des tarifs en vigueur.

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

FORMALITES - ENREGISTREMENT - POUVOIRS

FORMALITES

Le BENEFICIAIRE des présentes dispense expressément le notaire rédacteur des présentes de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière compétent, se réservant toutefois la possibilité de faire procéder à cette formalité ultérieurement s'il le juge


Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

utile.

A cet effet, les parties donnent tous pouvoirs à tout clerc ou collaborateur de l'étude afin de dresser tout acte complémentaire éventuellement nécessaire à la publication des présentes au service de la publicité foncière.

Frais - LE BENEFICIAIRE paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Les honoraires inhérents à la rédaction de procuration seront supportés par chaque partie qui en fera la demande.

Les honoraires de l'Etude de Maîtres GIVEL et DERAMECOURT, Notaires associés à FLEURBAIX, 7 rue des Glattignies au titre de la préparation, la rédaction et, le cas échéant, la réception des présentes et le rapprochement des parties, estimés conformément aux dispositions de l'article L.444-1 alinéa 3 du code de commerce et de l'article-annexe 4-9 23 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016, à la somme taxe sur la valeur ajoutée comprise de CINQ CENT QUARANTE EUROS (540,00 €), seront supportés

- par le PROMETTANT si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;

- par le BENEFICIAIRE dans tous les autres cas, ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation des conditions suspensives.

En conséquence, le BENEFICIAIRE versera dans les dix jours des présentes à titre de provision sur frais, la somme de HUIT CENTS EUROS (800,00 €).

Il autorise d'ores et déjà le notaire rédacteur à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais, en cas de réitération des présentes par acte authentique.

En cas de non réitération des présentes par fait, négligence ou défaillance du BENEFICIAIRE et ce quel que soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire susnommé en rémunération de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces.

DATA ROOM

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir eu la possibilité, dès avant ce jour, d'accéder à une data-room lui permettant de consulter l'ensemble des documents et informations sur la situation technique, environnementale, juridique et fiscale du bien vendu, assisté des personnes de son choix. Le sommaire de ladite DATA ROOM est demeuré ci-annexé.

(ANNEXE N°17. SOMMAIRE DATA ROOM)

ANNEXES

Aux présentes, sont demeurées annexées les pièces suivantes :

- ANNEXE N°1. CAHIER DES CHARGES ZAC
- ANNEXE N°2. ARRETE PC
- ANNEXE N°3. AFFICHAGE PC
- ANNEXE N°4. PLAN DE DIVISION
- ANNEXE N°5. PLAN GEOPORTAIL
- ANNEXE N°6. NOTICE DESCRIPTIVE TECHNIQUE



Notaire **SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg**

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

- ANNEXE N°7. PLAN DE MASSE PARC INNOVA
- ANNEXE N°8. PLAN DE MASSE DE LA PREMIERE TRANCHE
- ANNEXE N°9. PLAN DES NIVEAUX
- ANNEXE N°10. PLANS DES FAÇADES
- ANNEXE N°11. ERP
- ANNEXE N°13. CARTOGRAPHIE RADON
- ANNEXE N°13. CARTOGRAPHIE RADON
- ANNEXE N°14. ICPE
- ANNEXE N°15. GEORISQUES
- ANNEXE N°16. ERPS
- ANNEXE N°17. SOMMAIRE DATA ROOM
- ANNEXE N°18. TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE SOFINE DEVELOPPEMENT VERS AINOWA
- ANNEXE N°19. TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTUIRE AINOWA VERS AINO BAILLEUL

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du Notaire rédacteur des présentes.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion des présentes leur soient communiqués par courrier


Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

Document de travail susceptible de modifications dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et leurs Conseils.

électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

La société dénommée "AINOWA" : tdubar@ainowa.fr

L'"UNION SYNDICALE D'AMENAGEMENT HYDRAULIQUE DU NORD" :
jpdombrowski@usan.fr

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique sécurisée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à FLEURBAIX, en l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.


Notaire

SCP GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

Fichier : C:\Fichorga\Authentic\Fichiers\AC_48646.doc

2/ Création d'un poste d'agent polyvalent dans le cadre du dispositif du parcours emploi compétences.

Rapporteur : Monsieur DEWYNTER Jean-Jacques

Dans le cadre du dispositif parcours emploi compétences, il vous est proposé de créer un emploi dans les conditions ci-après, à compter du 1er décembre 2020.

Le parcours emploi compétences est prescrit dans le cadre d'un contrat d'accompagnement dans l'emploi.

Ce contrat est un contrat aidé, réservé à certains employeurs, en particulier les collectivités territoriales et leurs regroupements.

Ce contrat s'adresse aux personnes sans emploi rencontrant des difficultés sociales et professionnelles particulières d'accès à l'emploi.

L'autorisation de mise en œuvre du contrat d'accompagnement dans l'emploi est placée sous la responsabilité du prescripteur agissant pour le compte de l'Etat (Pôle emploi, Cap emploi, Mission locale).

Il est proposé aux membres du Comité :

- D'autoriser monsieur le Président à intervenir à la signature de la convention avec la mission locale Flandre Intérieure et du contrat de travail à durée déterminée, pour une durée de 12 mois, étant précisé que ce contrat pourra être renouvelé dans la limite de 24 mois, sous réserve du renouvellement préalable de la convention passée entre l'employeur et le prescripteur.
- De créer un poste d'Agent polyvalent à compter du 1er décembre 2020 dans le cadre du dispositif « parcours emploi compétences ».
- De préciser que le contrat d'accompagnement dans l'emploi établi à cet effet sera d'une durée initiale de 12 mois, renouvelable expressément, dans la limite de 24 mois, après renouvellement de la convention.
- D'indiquer que la durée du travail est fixée à 35 heures par semaine.
- D'informer que sa rémunération sera fixée sur la base minimale du SMIC horaire, multiplié par le nombre d'heures de travail.
- D'autoriser l'autorité territoriale à mettre en œuvre l'ensemble des démarches nécessaires pour ce recrutement.

Adopté à l'unanimité.

3/ Création d'un emploi non permanent pour mener à bien un projet ou une opération identifiée.

Rapporteur : Monsieur DEWYNTER Jean-Jacques

Le Comité Syndical ;

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires;

Vu la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, notamment son article 3-II ;

Considérant qu'il est nécessaire de recruter un agent contractuel pour mener à bien un projet ou une opération identifiée à savoir le renouvellement des Plans de Gestion écologique des cours d'eau et le plan de restauration de la continuité écologique sur l'Yser ;

Sur le rapport de Monsieur le Président et après en avoir délibéré ;

DECIDE

La création à compter du 6 janvier 2021 d'un emploi non permanent de Technicien de rivière contractuel relevant de la catégorie hiérarchique B à temps complet.

Cet emploi non permanent est créé pour mener à bien un projet ou une opération identifiée, à savoir la conduite d'un projet complexe dans le cadre de la compétence GEMAPI et en particulier la restauration écologique des cours d'eau.

Le projet est prévu sur une durée prévisionnelle de 2 ans.

Il s'agira de conduire :

- Le renouvellement des Plans de Gestion écologiques des cours d'eau, qui arrivent à échéance après 5 années de mise en œuvre,
- Le suivi, le bilan et l'évolution des Plans de Gestion écologiques des cours d'eau qui sont mis en œuvre depuis 5 années,
- L'animation, la programmation et la mise en œuvre d'un Plan de restauration de la continuité écologique (en particulier pour l'anguille) sur l'Yser, en application du Plan de Gestion écologique.

Les tâches à accomplir seront :

- Le pilotage d'un groupe « projet », interservices, couvrant l'ensemble des phases de conception, de mise en œuvre et de rapportage des Plans de Gestion,
- La réalisation d'un tableau de bord de la mise en œuvre des actions inscrites aux Plans de Gestion, dont un d'un Plan de restauration de la continuité écologique (en particulier pour l'anguille) sur l'Yser,
- Améliorer, compléter et mettre à jour les tableaux de suivi des interventions, en particulier par la création d'une Base de Données géoréférencée (utilisation du SIG / Q Gis),
- Concevoir et éditer des cartes thématiques rendant compte des actions programmées et réalisées,

- En extraire les bilans des actions d'entretien et de restauration réalisées durant les 5 premières années des plans de gestion concernés et les actions restant à réaliser,
- Préparer et mettre en œuvre des études, analyses et investigations nécessaires pour :
 - o renseigner les indicateurs écologiques fixés par la réglementation,
 - o mettre à jour les états des lieux des bassins versants et du réseau hydrographique,
- Contribuer aux procédures réglementaires liés au renouvellement des Plan de Gestion, sur le volet autorisation environnementale comme sur le volet Déclaration d'Intérêt Général,
- Animer la concertation par la mise en place d'un Comité technique et d'un Comité de Pilotage pour chaque Plan de Gestion,

Les objectifs pour les années 2021 et 2022 sont :

- Produire les dossiers réglementaires de renouvellement des Plans de Gestion listés dans le tableau suivant,
- Obtenir les autorisations réglementaires afférentes,
- Restaurer la continuité écologique de 3 ouvrages sur l'Yser.

Cet emploi non permanent sera occupé par un agent contractuel recruté par voie de contrat à durée déterminée pour une durée de 2 ans allant du 6 janvier 2021 au 5 janvier 2023 inclus.

Le contrat peut être renouvelé par reconduction expresse dans la limite d'une durée totale de 6 ans.

Le contrat prendra fin :

- soit avec la réalisation de l'objet pour lequel il a été conclu,
- soit si le projet ou l'opération pour lequel il a été conclu ne peut pas se réaliser.

L'agent devra justifier d'un niveau BAC+3 (licence professionnelle privilégiée) et de 5 ans d'expérience dans le domaine de l'eau et de la cartographie SIG.

La rémunération de l'agent sera calculée par référence à l'indice brut 513 du grade de recrutement.

Le recrutement de l'agent contractuel sera prononcé à l'issue d'une procédure de recrutement prévue par les décrets n°2019-1414 du 19 décembre 2019 et n°88-145 du 15 février 1988, ceci afin de garantir l'égal accès aux emplois publics.

Les crédits correspondants sont inscrits au budget.

Adopté à l'unanimité.

4/ Création d'un emploi non permanent pour faire face a un besoin lié à un accroissement saisonnier d'activité.
--

Rapporteur : Monsieur DEWYNTER Jean-Jacques

Le Comité Syndical ;

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires;

Vu la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, notamment son article 3 - I – 2° ;

Considérant qu'il est nécessaire de recruter un agent contractuel pour faire face à un besoin lié à un accroissement saisonnier d'activité du service de l'entretien des réseaux ;

Il est proposé aux membres du comité d'approuver :

- La création à compter du 2 novembre 2020 d'un emploi non permanent pour faire face à un besoin lié à un accroissement saisonnier d'activité dans le grade d'Adjoint Technique relevant de la catégorie hiérarchique C à temps complet.
- Cet emploi non permanent sera occupé par un agent contractuel recruté par voie de contrat à durée déterminée allant du 2 novembre 2020 au 30 novembre 2020 inclus.
- La rémunération de l'agent sera calculée par référence à l'indice brut 350 du grade de recrutement.

Il devra être titulaire d'un BAC et justifier d'une spécialisation en maintenance des matériels agricoles.

Les crédits correspondants sont inscrits au budget.

Adopté à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, monsieur le Président remercie les membres du Comité et lève la séance.

Les membres du comité syndical