

USAN

COMITE SYNDICAL DE L'USAN  
Séance du lundi 27 septembre 2021

ORDRE DU JOUR

Appels des membres élus – Quorum  
Désignation d'un secrétaire de séance  
Approbation des comptes rendus des dernières séances

Délibération pour vote du Comité

**Patrimoine :**

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

**Finances :**

2. Reprise de la provision pour risques et charges.
3. Indemnités aux cultures – Détermination des Tarifs 2021.
4. Indemnités pour résiliation d'un bail rural verbal en vue de la réalisation de la ZEC de Saint Jans Cappel / Berthen

**Administration générale :**

5. Malfaçons sur les ZECs de BORRE- Proposition de protocole d'accord transactionnel avec la société Ingérop, maître d'œuvre, Zurich insurance et la société GUINTOLI suite à médiation judiciaire.

**Ressources humaines :**

6. Tableau des effectifs au 1<sup>er</sup> octobre 2021
7. Indemnités horaires pour travaux supplémentaires (IHTS)
8. Création d'un poste permanent.

Questions diverses :



DGS/JPD

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU NORD

**USAN**

NOMBRE DE MEMBRES PRESENTS

Afférents au Comité Syndical	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération
47	47	
Délibération		
21	09	01

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE  
DE L'UNION SYNDICALE D'AMENAGEMENT HYDRAULIQUE DU NORD**

SEANCE DU LUNDI 27 SEPTEMBRE 2021

Date de la convocation  
21/09/2021  
Date d'affichage  
/09/2021

**OBJET : Patrimoine – Acquisition d'un immeuble situé à Bailleul en vue d'y installer le siège de l'USAN- Acte définitif de vente en l'état de futur 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/ La promesse synallagmatique de vente en date du 8 décembre**

Notre assemblée a autorisé le Président par voie de délibération en date du 30 novembre 2020 à signer sous conditions suspensives une promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement afin d'acquérir un immeuble sis à Bailleul en vue d'y installer le siège de l'USAN.

Ainsi, aux termes d'un acte contenant promesse synallagmatique, reçu par Maître Emmanuel DERAMECOURT, notaire à FLEURBAIX, avec la participation de Maître Valérie COUSTENOBLE, notaire à FOURNES EN WEPPE, en date du 08 décembre 2020, nous nous sommes engagés à acquérir en

l'état futur d'achèvement, de la société "AÏNO BAILLEUL", la pleine propriété d'une parcelle d'une surface de 2.624 m<sup>2</sup> sur laquelle sera érigé un bâtiment à usage de bureaux dénommé "Innova'1", d'une surface de plancher d'environ 496 m<sup>2</sup>, auquel seront rattachées 25 places de stationnement.

Ladite promesse a eu lieu sous diverses conditions suspensives qui ont été levées.

#### **4/ 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) Désignation 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 et de 2 permis de construire modificatifs.

##### Ledit immeuble cadastré :

Section : ZW

Numéro : 400

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 m<sup>2</sup> environ qui provient de la division de la parcelle plus importante originellement cadastrée ZW 385 d'une surface de 7.366 m<sup>2</sup> constituant le lot de 2 de l'ensemble immobilier,

- La pleine propriété d'un immeuble, d'une surface plancher d'environ 496 m<sup>2</sup>

- 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 sous réserve du taux de la TVA.

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.

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 de ce projet, il vous est donc proposé d'autoriser le Président à signer l'acte définitif de vente en l'état futur d'achèvement 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.

réf : A 2020 45795 / ED/CV

## PARTIE NORMALISEE

### L'AN DEUX MIL VINGT ET UN

Le --

Maître Emmanuel DERAMECOURT notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la société par actions simplifiée titulaire d'un office notarial, dénommée "Pierre-Philippe GIVEL et Emmanuel DERAMECOURT, Notaires associés », dont le siège social est à FLEURBAIX (Pas-de-Calais), 7, rue des Glattignies

Avec la participation de Maître Valérie COUSTENOBLE-HINYOT, notaire à FOURNES-EN-WEPPE (59134), 701 rue Faidherbe, assistant l'ACQUEREUR,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

### VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

##### 1) VENDEUR

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.

Ci-après dénommé "LE VENDEUR"  
D'UNE PART

##### 2) ACQUEREUR

L'établissement public syndicat mixte communal dénommé "UNION SYNDICALE D'AMENAGEMENT HYDRAULIQUE DU NORD", 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.

Ci-après dénommé "L'ACQUEREUR"  
D'AUTRE PART

##### Présence - représentation

##### En ce qui concerne le VENDEUR :

- La société "AÏNO BAILLEUL", est représentée par Monsieur Timothée DUBAR, chef d'entreprise, demeurant professionnellement à WASQUEHAL (59290), 29 bis avenue de la Marne, ici présent, agissant en qualité de gérant de la société "NORINVEST", et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date à WASQUEHAL, du 15 septembre 2021, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé

  
Notaire

SAS GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

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

La société "NORINVEST", Société à Responsabilité Limitée au capital de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €) 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 Présidente de la société "AÏNO BAILLEUL", nommée à cette fonction aux termes des statuts sous seing privés en date à WASQUEHAL du 12 septembre 2020.

(ANNEXE N°1. POUVOIR VENDEUR)

En ce qui concerne l'ACQUEREUR :

- L'"UNION SYNDICALE D'AMENAGEMENT HYDRAULIQUE DU NORD", représenté 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 à \*\*\*\*\*, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

(ANNEXE N°2. POUVOIR ACQUEREUR)

Election de domicile - Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile, savoir :

Par les parties en leur demeure ou siège respectif.

Pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes et pour le renvoi des pièces, en l'étude du notaire soussigné.

### CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus, et notamment :

- que la société est une société française et a son siège social en France ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que la société ne fait pas l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde des entreprises, de redressement ou liquidation judiciaires, de surendettement ou procédure similaire et généralement qu'il n'existe aucun obstacle à la libre disposition de ses biens ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumis à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise ;
- qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou au blanchiment des capitaux ;
- qu'il dispose de sa pleine capacité civile et commerciale pour s'engager au présent acte ;
- qu'il n'est pas, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiements ;

Documents relatifs à la capacité des parties - Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

#### Concernant le VENDEUR

- Extrait Kbis en date du 14 septembre 2021 ; lequel est demeuré ci-annexé.

  
Notaire

SAS GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

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

- Certificat de non faillite négatif en date du 15 septembre 2021 ; lequel est demeuré ci-annexé.

(ANNEXE N°3. KBIS VENDEUR)

(ANNEXE N°4. CERTIFICATION DE NON FAILLITE VENDEUR)

#### Concernant l'ACQUEREUR

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

(ANNEXE N°5. BODACC ACQUEREUR)

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

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

- Les mots "BIEN" ou "BIENS" ou "IMMEUBLE" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

*Préalablement aux dispositions qui vont suivre, il a été exposé ce qui suit :*

### EXPOSE PREALABLE

#### I - CONTEXTE DE LA VENTE OBJET DES PRESENTES

Le VENDEUR a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier sis à BAILLEUL, allée des Prêles, Lieudit "Eyer Straetje", cadastré section ZW numéros 385 d'une contenant de 7.366 m<sup>2</sup> auprès de la COMMUNAUTE DE COMMUNES FLANDRE INTERIEURE, suivant acte reçu par Maître Emmanuelle GHILBERT, en date du 04 mars 2021.

La parcelle cadastrée section ZW numéros 400, objet des présentes, provient de la division de la parcelle cadastrée section ZW numéro 385, tel qu'il sera expliqué ci-après.

Le VENDEUR développe sur cette assiette foncière un ensemble immobilier à construire dénommé "Parc Innova". Le Parc Innova sera composé à terme de trois (3) immeubles de bureaux : Innova'1, Innova'2 et Innova'3. Le tout sera complété par un parc de stationnement. 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<sup>ère</sup> tranche du programme.

#### II - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERNE 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.

  
Notaire

SAS GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg



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

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.

**III - PERMIS DE CONSTRUIRE DONT DEPEND LE BIEN OBJET DES PRESENTES**

Le VENDEUR déclare que dans le cadre de la construction de l'ensemble immobilier dont dépend le bien objet des présentes, il a obtenu :

- Un permis de construire valant division repris sous le numéro PC 059 03 18 O 0003 délivré par Monsieur le Maire de BAILLEUL en date du 17 mai 2018 et ayant vocation à la construction de trois (3) immeubles de bureaux en R+1, création d'un accès véhicules donnant sur la rue existante (Allée des Prêles), d'un parking et circulation, 52 places de stationnement ainsi que la division du terrain en quatre lots : lot 01, lot 02, lot 03 et lot 04.

Ce permis a par la suite fait l'objet d'une prorogation de sa durée de validité accordée par Monsieur le Maire de la Commune de BAILLEUL le 18 mars 2021.

- Un premier transfert de permis de construire au profit de la SARL AINOWA repris sous le numéro PC 059 03 18 O 0003 T01 délivré par Monsieur le Maire de BAILLEUL le 24 juillet 2020 et un second transfert de permis de construire au profit de la SARL AINO BAILLEUL repris sous le numéro PC 059 03 18 O 0003 T02 délivré par Monsieur le Maire de BAILLEUL le 16 octobre 2020.

- Un premier permis de construire modificatif repris sous le numéro PC 059 03 18 O 0003 M01 délivré par Monsieur le Maire de BAILLEUL le 18 janvier 2021.

- Un second permis de construire modificatif repris sous le numéro PC 059 03 18 O 0003 M02 délivré par Monsieur le Maire de BAILLEUL le 20 mai 2021.

**IV - ASSOCIATION SYNDICALE**

Les biens objets des présentes sont compris dans le périmètre de l'Association Syndicale Libre dont les statuts ont été déposés au rang des minutes de Maître Emmanuel DERAMECOURT, notaire à FLEURBAIX, concomitamment aux présentes.

**V - PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE EN DATE DU 08 DECEMBRE 2020**

Aux termes d'un acte contenant promesse synallagmatique, reçu par Maître Emmanuel DERAMECOURT, notaire à FLEURBAIX, avec la participation de Maître Valérie COUSTENOBLE, notaire à FOURNES EN WEPPE, en date du 08 décembre 2020, l'"UNION SYNDICALE D'AMENAGEMENT HYDRAULIQUE DU NORD" s'est engagée à acquérir en l'état futur d'achèvement, de la société "AÏNO BAILLEUL", la pleine propriété d'une parcelle d'une surface de 2.624 m<sup>2</sup> sur laquelle sera érigé un bâtiment à usage de bureaux dénommé "Innova'1", d'une surface de plancher d'environ 496 m<sup>2</sup>, auquel seront rattachées 25 places de stationnement.

Ladite promesse a eu lieu sous diverses conditions suspensives qui ont été levées.

*Ceci exposé, les parties ont convenu ce qui suit :*

**VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**

Le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties de fait et de droit en pareille matière, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, envisagés dans leur futur état d'achèvement.

La présente 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 L.261-1 à L.261-22 et R.261-1 à R.261-33 du Code de la construction et de l'habitation.

**DESIGNATION**

BAILLEUL (Nord)

La pleine propriété d'un immeuble à usage de bureaux d'une surface plancher d'environ 496 m<sup>2</sup> et des 25 places de stationnement qui lui sont rattachées, situé à BAILLEUL (59270), allée des Prêles, Lieudit "Eyer Straetje".

Cadastré sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZW	400	allée des Prêles	26 a 24 ca
Contenance totale				26 a 24 ca

Ledit bien constituant le lot numéro 2 de l'ensemble immobilier dénommé "Parc Innova".

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

Division cadastrale - Ladite parcelle cadastrée section ZW numéro 400 provient de la division de la parcelle de plus grande importance, originairement cadastrée section ZW, numéro 385, pour une contenance de 73 ares 66 centiares.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Jean-François GANOOTE, le 28 mars 2021, publié au service de la publicité foncière de DUNKERQUE le 13 avril 2021 volume 2021 P numéro 3219.

(ANNEXE N°6. DOCUMENT D'ARPENTAGE)

Plan - L'immeuble vendu figure sur une copie du plan cadastral et 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, demeurés ci-annexés.

(ANNEXE N°7. PLAN DE DIVISION)

(ANNEXE N°8. PLAN CADASTRAL)

(ANNEXE N°9. PLAN GEOFONCIER)

Zone d'aménagement concerté - Le BIEN constitue l'un des lots 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 "MONT'S 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.



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

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 2008 P numéro 1144.

Une copie dudit acte de dépôt de pièces a été remise à l'ACQUEREUR dès avant ce jour, lors de la promesse de vente, ainsi qu'il le reconnaît.

Description de l'ensemble immobilier "Parc Innova" dont dépend le bien vendu

L'ensemble immobilier Parc Innova est composé :

- De 3 immeubles de bureaux à construire,
- D'une voirie, d'espaces de stationnement, de réseaux divers et d'équipement communs divers à réaliser,
- D'espaces verts à réaliser.

Énumération des équipements à usage commun - Les équipements mis à disposition de l'Ensemble Immobilier "Parc Innova", sont désignés dans le cahier des charges comme suit :

- Les espaces verts, haies et plantations de l'ensemble immobilier
- Les noues, bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et leurs accessoires
- Le système d'éclairage des espaces extérieurs et tous ses éléments d'équipements
- Tous les éléments d'équipements et de mobilier (poubelles, abri-vélos, signalétique, etc.) à usage commun de l'ensemble immobilier
- Les canalisations d'eaux pluviales des voiries et parkings et leurs accessoires.
- Les canalisations des ouvrages de rétention des eaux (bassins, noues, etc.) et leurs accessoires
- Les séparateurs hydrocarbures des eaux de voirie et leurs accessoires

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au VENDEUR seul en pleine propriété.

**REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE**

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Emmanuelle GHILBERT, notaire à BAILLEUL, en date du 04 mars 2021, en cours de publication au service de la publicité foncière de DUNKERQUE.

**FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites s'il y a lieu, seront à la charge de l'ACQUEREUR.

**PROPRIETE - JOUISSANCE**

Propriété - L'ACQUEREUR est propriétaire du terrain d'assiette du bien objet des présentes et des constructions existantes à compter de ce jour.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'immeuble au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

Jouissance - Il aura la jouissance du bien vendu et en prendra possession après achèvement, dès sa livraison, dans les conditions définies ci-après, étant toutefois précisé que la prise de possession ne pourra avoir lieu qu'après paiement de la totalité du prix de la vente et, s'il y a lieu, des intérêts de retard qui pourraient être dus.

  
Notaire

**SAS GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg**

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

L'ACQUEREUR s'interdit de consentir à qui que ce soit, avant de s'être intégralement libéré de son prix d'acquisition, aucun droit ou de promesse d'un droit quelconque de jouissance, notamment sous forme de bail, sauf accord préalable écrit du VENDEUR.

### PRIX - PAIEMENT DU PRIX - REVISION DU PRIX

#### PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **UN MILLION CENT DIX MILLE NEUF CENT VINGT-SIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (1.110.926,40 €)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 20,00 % défini par l'article 278 du Code général des impôts.

Soit **NEUF CENT VINGT-CINQ MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (925.772,00 €) hors taxe**, la taxe sur la valeur ajoutée étant comprise dans le prix pour **CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (185.154,40 €)**.

Ce prix est ferme, définitif et non révisable, sous réserve toutefois du taux de la taxe à la valeur ajoutée.

Il est 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.

Précision étant ici faite que le prix hors taxe ci-dessus fixé comprend notamment:

- toutes taxes et redevances liées au permis de construire, et à toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation du bâtiment ;
- les droits de raccordement à l'eau et aux égouts éventuellement exigibles, travaux d'amenées de l'ensemble des fluides, en ce compris les travaux à réaliser ou financer par les établissements publics ou concessionnaires ;
- les taxes et frais de raccordement et de branchement à tous réseaux utiles à la desserte du bâtiment ;
- les contributions légales ou réglementaires mises à la charge du constructeur aux termes des documents d'urbanisme et des autorisations de construire ;
- toutes charges pouvant affecter le terrain et la construction restant à la charge du VENDEUR, à l'exception toutefois des abonnements ou contrats, notamment techniques à souscrire par l'ACQUEREUR et/ou le ou les locataires, pour l'alimentation, la maintenance et la gestion du bâtiment.

En plus du prix de vente, l'ACQUEREUR 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
- les frais divers et charges des prêts sollicités le cas échéant par l'ACQUEREUR ;
- les frais de dépôt de pièces et ASL fixés forfaitairement à la somme de **MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (1.250,00 €) HORS TAXES** dus au VENDEUR.

### FRACTIONNEMENT DES VERSEMENTS

Le prix principal de la présente vente est stipulé payable, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code civil, au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux, à concurrence de, savoir :

Stade	Pourcentage		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 €

### PAIEMENT DU PRIX

Le prix ci-dessus fixé est et sera payable ainsi qu'il suit :

Partie du prix payable comptant ce jour - La partie du prix immédiatement exigible s'élève à 35 % du prix, soit la somme de **TROIS CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE HUIT CENT VINGT-QUATRE EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (388.824,24 €) toutes taxes comprises**, soit la somme hors taxes de **TROIS CENT VINGT-QUATRE MILLE VINGT EUROS ET VINGT CENTIMES (324.020,20 €)**.

La taxe sur la valeur ajoutée étant comprise dans le prix pour **SOIXANTE-QUATRE MILLE HUIT CENT QUATRE EUROS ET QUATRE CENTIMES (64.804,04 €)**.

Laquelle somme l'ACQUEREUR a payé comptant au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

### DONT QUITTANCE

Etant précisé que ce paiement a eu lieu :

- A concurrence de **TROIS CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS ET HUIT CENTIMES (333.278,08 €)** à l'instant même ainsi que le constate la comptabilité du notaire soussigné.

- Et à concurrence de **CINQUANTE-CINQ MILLE CINQ CENT QUARANTE-SIX EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES (55.546,32 €)** par virement au compte du VENDEUR chez le notaire soussigné du dépôt de garantie constitué par l'ACQUEREUR chez ledit notaire, conformément à la promesse de vente préliminaire à la présente vente.

Exigibilité du solde - Quant à la somme de **SEPT CENT VINGT-DEUX MILLE CENT DEUX EUROS ET SEIZE CENTIMES (722.102,16 €)** formant le solde du prix de la présente vente, elle sera payable au VENDEUR au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon l'échelonnement prévu ci-dessus.

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

Exigibilité - le VENDEUR devra justifier et notifier en tout état de cause à l'ACQUEREUR 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.

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 l'ACQUEREUR dans le délai de TRENTE (30) jours calendaires au plus tard à compter de la réception de cette lettre.

Lieu de paiement - Il est convenu dès à présent entre les parties ce qui suit :

- pour la partie payée comptant par la comptabilité de l'office notarial : mandat irrévocable est donné au Notaire soussigné afin d'en verser sans délai le montant sur le compte ouvert au nom de la société AÏNO BAILLEUL, auprès de la banque "CIC NORD OUEST" sous le numéro suivant : code banque 30027 code guichet 17423 n° de compte 00020232503 clé RIB 64 - IBAN FR76 3002 7174 2300 0202 3250 364 BIC CMCIFRPP.

- pour le solde du prix de vente : Tout paiement à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts et accessoires, pour être libératoire, devra être obligatoirement effectué par l'ACQUEREUR, au moyen de versements effectués au crédit du compte ouvert au nom de la société AÏNO BAILLEUL, auprès de la banque "CIC NORD OUEST" sous le numéro suivant : code banque 30027 code guichet 17423 n° de compte 00020232503 clé RIB 64 - IBAN FR76 3002 7174 2300 0202 3250 364 BIC CMCIFRPP.

Il est expressément convenu entre les parties qu'aussi longtemps que le prix de la présente vente ne sera pas intégralement payé en principal, intérêts et accessoires, l'ACQUEREUR s'interdit d'hypothéquer les biens et droits immobiliers présentement acquis, si ce n'est pour sûreté des éventuels prêts destinés au financement de son acquisition, à peine de nullité et d'inopposabilité des inscriptions hypothécaires.

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 VENDEUR, 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 à l'ACQUEREUR par application de l'article 1244-1 du Code civil.

## GARANTIE DE PAIEMENT DU SOLDE DU PRIX

### CLAUSE RESOLUTOIRE

Pour le cas où l'ACQUEREUR serait défaillant dans son obligation de payer les fractions du prix stipulées payables à terme, le VENDEUR aura la faculté, un mois après une sommation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou après un commandement de payer demeuré infructueux, de se prévaloir d'office et sans formalité, de la résolution des présentes, sans préjudice toutefois des délais qui pourraient être impartis à l'ACQUEREUR par le juge, en application de l'article 1244 du Code civil, si ces délais sont demandés avant l'expiration du délai d'un mois ci-dessus visé.

  
Notaire

SAS GIVEL & DERAMECOURT - Fleurbaix - Richebourg

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

S'il advient que la résolution soit prononcée pour une cause imputable à l'une ou l'autre des parties, celle à laquelle elle est imputable devra verser à l'autre une indemnité forfaitaire, insusceptible de modération ou de révision, de dix pour cent du prix de vente éventuellement révisé.

### PRIVILEGE DE VENDEUR ET ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix de la présente vente, en principal, intérêts, frais et accessoires, ainsi que de l'exécution des conditions de cette vente, les biens présentement vendus demeureront affectés par privilège spécial, lequel est expressément réservé par le VENDEUR, indépendamment de l'action résolutoire.

Le représentant ~~es~~ qualités du VENDEUR requiert le notaire soussigné de prendre cette inscription de privilège jusqu'au 01 mars 2023

### FORMALITE UNIQUE

En application des articles 28 et 32 du décret n° 55-22 du 04 janvier 1955, la présente vente sera publiée au service de la publicité foncière de DUNKERQUE par les soins du notaire soussigné et aux frais de l'ACQUEREUR, de la manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 du décret précité.

Et si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus par les dispositions du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du VENDEUR ou des précédents propriétaires, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans un délai de cinq mois, à compter de ce jour.

### CLAUSE PARTICULIERE

#### *Etat d'avancement des travaux*

Le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît que les travaux de construction sont au stade "achèvement des fondations", ainsi qu'il résulte de l'attestation dressée le \*\*\*\* par \*\*\*\*\*, dont une copie est demeurée ci-annexée.

#### *Achèvement du bien vendu*

Le VENDEUR s'oblige à achever le bien vendu, au sens ci-après défini en 2<sup>ème</sup> partie, au plus tard le 01 mars 2022.

Les parties conviennent qu'en cas de 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.

### DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value - Le VENDEUR déclare, sous sa responsabilité :

- Que la société venderesse a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés.
- Et qu'elle dépend pour ses déclarations du Centre des finances publiques situé à ROUBAIX NORD, 35 avenue Charles Fourier.

  
Notaire

SAS GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

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

Et que les parties vendues dépendent d'un immeuble édifié sur un terrain lui appartenant, pour l'avoir acquis suivant acte dressé par Maître Emmanuelle GHILBERT, notaire à BAILLEUL, le 04 mars 2021.

Taux de la TVA - La taxe sur la valeur ajoutée sera perçue au taux de 20,00 % défini par l'article 278 du Code général des impôts.

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de UN MILLION CENT DIX MILLE NEUF CENT VINGT-SIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (1.110.926,40 €).

Montant de la CSI :  $1.110.926,40 \text{ €} \times 0,10 \% = 1.111,00 \text{ €}$

Taxe sur la valeur ajoutée - La présente vente en l'état futur d'achèvement, ayant pour objet un immeuble neuf tel que défini par l'article 257 I 2 2°, se trouve assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

La taxe sur la valeur ajoutée sera payable par le VENDEUR qui l'acquittera sur imprimé CA3.

Impôt sur la mutation - Conformément à l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts, la taxe de publicité foncière ou les droits d'enregistrement au taux de 0,70 % sur le prix de vente hors taxe et la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts sont à la charge de l'ACQUEREUR.

Projet de liquidation des droits

Base d'imposition : NEUF CENT VINGT-CINQ MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (925.772,00 €).

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	925.772,00	0,70 %	6.480,00
Frais d'assiette	6.480,00	2,14 %	139,00
Total			6.619,00

**ATTESTATION**

Le notaire soussigné, atteste que la partie normalisée du présent document contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

\*\*\*\*\*



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

## DEUXIEME PARTIE NON NORMALISEE

### **ABSENCE DE DELAI DE RETRACTATION VENTE HORS SECTEUR PROTEGE**

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, offrant à l'ACQUEREUR un droit de rétractation ne sont pas applicables aux présentes, le bien vendu étant à usage de bureaux. De même, en raison de l'affectation du bien vendu, la présente vente en l'état futur d'achèvement se trouve en dehors du secteur protégé tel que défini par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

### **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.

## TITRE I - DESCRIPTION DE L'OPERATION

### I - FILIATION CADASTRALE

La parcelle cadastrée section ZW numéro 400 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZW numéro 385, par suite d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet GEOLYS, Géomètres Experts à ARMENTIERES (Nord) 7, avenue de l'Europe, sous le numéro d'ordre 932Z.

La parcelle cadastrée section ZW numéro 385 provient de la division de la parcelle cadastrée section 382 en parcelles cadastrées section ZW numéros 385 et 386.

La parcelle cadastrée section ZW numéro 382 provient de la division de la parcelle cadastrée section 374 en parcelles cadastrées section ZW numéros 380, 381 et 382.

La parcelle cadastrée section ZW numéro 374 provient de la division de la parcelle cadastrée section 365 en parcelles cadastrées section ZW numéros 373 et 374.

La parcelle cadastrée section ZW numéro 365 provient de la division de la parcelle cadastrée section 357 en parcelles cadastrées section ZW numéros 365 et 366.

La parcelle cadastrée section ZW numéro 357 provient de la division de la parcelle cadastrée section 353 en parcelles cadastrées section ZW numéros 357 et 358.

La parcelle cadastrée section ZW numéro 353 provient de la division de la parcelle cadastrée section 352 en parcelles cadastrées section ZW numéros 353 et 354.

La parcelle cadastrée section ZW numéro 352 provient de la division de la parcelle cadastrée section 348 en parcelles cadastrées section ZW numéros 351 et 352.

La parcelle cadastrée section ZW numéro 348 provient de la division de la parcelle cadastrée section 344 en parcelles cadastrées section ZW numéros 347 et 348.

La parcelle cadastrée section ZW numéro 344 provient de la division de la parcelle cadastrée section 168 en parcelles cadastrées section ZW numéros 344, 345 et 346.

### II - ORIGINE DE PROPRIETE

1°/ Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à la société "AÏNO BAILLEUL" par suite de l'acquisition de la parcelle cadastrée ZW numéro 385 d'une contenance totale de 7366 m<sup>2</sup> qui en a été faite de :

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

La COMMUNAUTE DE COMMUNES FLANDRE INTERIEURE, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Nord, dont l'adresse est à HAZEBROUCK (59190), 222 Bis rue de Vieux Berquin, identifiée au SIREN sous le numéro 200040947.

Créée au 1er janvier 2014 par arrêté préfectoral n°2013150-0011 en date du 30 mai 2013 et provenant de la fusion de :

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CASSEL,
- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DES GEANTS,
- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'HOUTLAND,
- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VOIE ROMAINE,

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES "MONTES DE FLANDRE - PLAINE DE LA LYS", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du NORD, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de BAILLEUL (59270), identifiée au SIREN sous le numéro 245900667.

- La COMMUNAUTE RURALE DES MONTES DE FLANDRE,
- Les COMMUNES de HAZEBROUCK, BLARINGHEM et WALLON CAPPEL,

Suivant acte reçu par Maître Emmanuelle GHILBERT, notaire à BAILLEUL, le 04 mars 2021.

Cette acquisition a été payée comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique dudit acte de vente est en cours de publication service de la publicité foncière de DUNKERQUE le 01 avril 2021 volume 2021 P numéro 2888.

2°/ Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartenaient à la COMMUNAUTE DE COMMUNES FLANDRE INTERIEURE par suite de l'acquisition de la parcelle cadastrée ZW numéro 168 d'une contenance plus grande contenance.

Pour l'origine de propriété, tant du chef de la CCFI que des précédents propriétaires, les parties déclarent vouloir s'en référer à celle établie dans l'acte de dépôt de pièces sus-visé, et dont l'origine est énoncée dans une note annexée. (ANNEXE N°10. ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE)

Constatation du transfert de propriété de la Communauté de Communes "Monts de Flandre - Plaine de la Lys" au profit de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure

Aux termes d'un acte administratif dressé par Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure en date du 16 avril 2014, il a été constaté le transfert des biens appartenant à la COMMUNAUTE DE COMMUNES "MONTES DE FLANDRE - PLAINE DE LA LYS au profit de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE FLANDRE INTERIEURE (C.C.F.I.) à la suite de la création au 1er janvier 2014 de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE FLANDRE INTERIEURE par arrêté préfectoral n° 2013150-0011 et provenant de la fusion de :

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CASSEL,
- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DES GEANTS,
- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'HOUTLAND,
- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VOIE ROMAINE,
- La COMMUNAUTE DE COMMUNES "MONTES DE FLANDRE - PLAINE DE LA LYS",
- La COMMUNAUTE RURALE DES MONTES DE FLANDRE,
- Les COMMUNES de HAZEBROUCK, BLARINGHEM et WALLON CAPPEL,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Service de la publicité Foncière de Hazebrouck le 23 avril 2014 volume 2014P numéro 1245.

Une attestation rectificative a été dressée par Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure en date du 12 juin 2014 publiée au Service de la Publicité Foncière de Hazebrouck le 20 juin 2014 volume 2014P numéro 1741.

  
Notaire

SAS GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

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

### **III - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

Il est précisé qu'il résulte du titre de propriété du VENDEUR, contenant vente à son profit par la "COMMUNAUTE DE COMMUNES FLANDRE INTERIEURE", Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Nord, que la parcelle cadastrée à BAILLEUL, section ZW, numéro 400, fait partie intégrante de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC de la Blanche Maison Sud".

Un extrait des dispositions dudit titre relative à cette Z.A.C sont ci-après littéralement retranscrite :

#### **"CHAPITRE 1er**

##### **OBJET**

*Article 1 - Objet du présent Cahier des Charges.*

*Le présent Cahier des Charges a pour objet de fixer les droits et obligations de la Communauté de Communes Monts de Flandre - Plaine de la Lys et des ACQUEREURS des différents lots. Ces dispositions seront complétées et précisées en tant que de besoin par les divers actes à intervenir.*

*Le présent Cahier des Charges s'imposera non seulement aux ACQUEREURS, mais à leurs héritiers et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit. Il sera annexé obligatoirement à tous les actes intéressant les terrains en cause.*

#### **CHAPITRE II**

##### **TERRAINS ET OUVRAGES DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC**

(...)

##### **Article 4 - Droits et obligations de l'ACQUEREUR**

*L'ACQUEREUR s'engage à :*

*respecter le présent cahier des charges de cession de terrain, le règlement de ZAC, le PLU ...*

*fournir les éléments suivants lors de l'élaboration du dossier de permis de construire : plan de nivellement détaillé des constructions et des aménagements réalisés sur la parcelle, plan détaillé des réseaux et de leur nivellement*

*prendre en compte les préoccupations de développement durable dans la construction et l'aménagement de sa parcelle, notamment en matière d'économies d'énergie, de gestion de la ressource en eau, de choix des matériaux de construction, de gestion des rejets dans l'atmosphère, d'ergonomie des espaces de travail. Une note justificative sera jointe au dossier de demande de permis de construire*

*édifier les constructions suivant les dispositions reprises au plan qui aura donné lieu à l'obtention du permis de construire ou des autorisations qui en tiennent lieu. L'affectation des constructions devra être conforme au permis de construire*

*réaliser l'aménagement des espaces verts et des espaces plantés suivant les dispositions du chapitre V dans le délai de deux ans prévu à l'article 8 du chapitre III*

*Il est interdit à l'ACQUEREUR d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux permis de construire agréés par la Communauté de Communes.*

*L'ACQUEREUR ne devra faire sur les voies et places aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres. Il n'occupera pas le domaine public, ni les lots voisins, même temporairement.*

*Les travaux de viabilité incombant à l'ACQUEREUR (accès, branchements particuliers, etc.) devront obligatoirement être soumis à l'accord préalable de la Communauté de Communes.*

*Ces travaux ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques.*

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

*Lors de ces travaux, le propriétaire veillera à ne pas salir ou détériorer les parties publiques. Si les travaux (et/ou l'activité) de l'ACQUEREUR (ou de l'occupant) salissent la chaussée, celui-ci prendra toutes les mesures pour maintenir la chaussée en bon état de propreté et ce, autant de fois que nécessaire.*

*La remise en état des sols de la partie à usage public pourra être effectuée d'office par la Communauté de Communes, sans mise en demeure préalable, si elle juge cet état comme préjudiciable pour la sécurité publique, et le coût de cette remise en état sera à la charge de l'ACQUEREUR.*

*Tout remplacement de réseaux qui se révélerait nécessaire à l'activité de l'ACQUEREUR sera supporté en coût par l'ACQUEREUR.*

*Les ACQUEREURS de lots seront responsables de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ces travaux particuliers.*

*a) voirie - terrain*

*Tout ACQUEREUR sera tenu d'aménager à ses frais l'accès privé à son lot.*

*Les dispositions et détails à prévoir (seuils, bateaux, signalisation, voies de dégagement, etc.) lui seront indiquées par la Communauté de Communes pour chaque cas particulier. La pente du terrain sera réalisée de façon à recueillir toutes les eaux pluviales et à les empêcher de se répandre sur la voirie.*

*b) branchements*

*Tous les branchements seront exécutés aux frais des ACQUEREURS. Ils seront obligatoirement souterrains et réalisés par les concessionnaires concernés ou avec leur accord. Ils se feront sur les réseaux existants aux endroits où ceux-ci sont placés.*

*c) assainissement - eau*

*Le raccordement aux égouts publics est obligatoire. Les installations et branchements particuliers devront satisfaire aux prescriptions des règlements sanitaires, entre autres au règlement sanitaire départemental qui précise les règles d'évacuation des eaux usées et pluviales.*

*Les eaux usées, avant rejet dans le réseau public, doivent satisfaire une norme qualitative minimale exigée par le SIAN. Cet organisme pourra demander au propriétaire la signature d'une convention de rejet.*

*Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau public sont limités à 2 litres/hectare/seconde au moyen d'une technique alternative. Le débit sera mis en œuvre par une pompe d'évacuation ou tout système assurant le rejet du débit autorisé. L'ACQUEREUR donnera toutes instructions à son maître d'œuvre pour qu'il intègre cette donnée dans ses calculs et projets et se rapproche de la Communauté de Communes pour connaître le débit autorisé en ce qui le concerne (voir annexe).*

*Un piégeage primaire des hydrocarbures sera assuré par une lame plongeante et des sables (décantation et filtre géotextile). En tant que de besoin pour les installations présentant un risque plus important, une vanne d'isolement sera installée à l'amont du dispositif de tamponnement.*

*Tout ACQUEREUR fera son affaire du versement des taxes, redevances et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par les concessionnaires.*

*Les branchements eau et assainissement devront être réalisés par les ACQUEREURS avec l'accord et sous contrôle des concessionnaires.*

*Au cas où un renforcement des réseaux se révélerait nécessaire à l'activité de l'ACQUEREUR, le coût de ce renforcement sera supporté par le propriétaire ou l'utilisateur demandeur et devra faire l'objet d'un accord de la Communauté de Communes.*

*d) télécommunications*

*Les ACQUEREURS devront supporter le coût de leur raccordement particulier dans les conditions fixées par France Télécom ou tout autre opérateur existant.*

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

e) plan coté et bornage

Les ACQUEREURS devront supporter le coût du plan coté, la réalisation du bornage ainsi que le plan de vente de la parcelle acquise qui seront demandés par la Communauté de Communes au géomètre choisi par elle.

f) électricité - gaz

Les ACQUEREURS devront déterminer en relation avec les services concédés les puissances nécessaires à leur activité et supporter les frais de raccordement, contrats, taxes, etc. s'y rapportant, les prix étant fixés par les services concédés.

La Communauté de Communes met à disposition de l'entreprise une puissance électrique B.T. (basse tension) de 250 KW minimum. Au-delà de cette puissance, E.D.F. exigera la construction, aux frais de l'ACQUEREUR d'un poste de transformation.

Les lots sont desservis par le gaz selon les débits et pressions imposés par Gaz de France.

Au cas où un renforcement des réseaux se révélerait nécessaire à l'activité de l'ACQUEREUR, le coût de renforcement sera supporté par le propriétaire ou l'utilisateur demandeur.

Au titre des dispositions du décret du 20 mars 1970, l'ACQUEREUR doit mettre à la disposition d'E.D.F. les terrains ou locaux destinés aux postes de transformation de distribution publique d'électricité.

L'ACQUEREUR s'engage, en outre, à consentir à E.D.F., exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement au réseau, de faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et aux locaux en cause et de leur assurer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

g) organisation du chantier

L'ACQUEREUR s'engage à prendre toutes dispositions utiles à la réalisation d'un chantier propre dans une note jointe à la demande de permis de construire, en particulier des dispositions seront prises en matière de nuisances concernant le bruit, l'entretien et la sécurité des voiries, l'organisation et le balisage des accès au chantier, la gestion différenciée des déchets de chantier. Si nécessaire une information des riverains sera réalisée.

(...)

### CHAPITRE III

#### CONSTRUCTIONS

##### Article 8 - Délais d'exécution

L'ACQUEREUR doit :

obtenir le permis de construire dans un délai d'un an à dater de la signature du compromis de vente, condition nécessaire à la signature de l'acte de cession avoir terminé les travaux et présenté le certificat de conformité dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire

(...)

### CHAPITRE IV

#### OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

##### Article 12 - Utilisation des équipements du parc

Les ACQUEREURS de parcelles auront la jouissance de la totalité des équipements.

##### Article 13 - Vente - location - partage des terrains cédés

Il est interdit à l'ACQUEREUR de mettre en vente des terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus sans en avoir au mois 4 mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception, avisé la Communauté de Communes ; celle-ci pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un ACQUEREUR agréé ou désigné par elle.

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

*Toute cession devra faire l'objet d'une notification préalable à la Communauté de Communes, l'acte de cession devant obligatoirement faire mention de l'obligation de respect du règlement de construction et du cahier des charges du parc. Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux ventes publiques forcées.*

*Avant la revente de tout ou partie du terrain, le notaire vérifiera que le VENDEUR est à jour de ses charges de copropriété.*

*Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés, est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale préalable et expresse accordée par la Communauté de Communes, et ce, en tenant compte, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.*

*Toutefois, l'ACQUEREUR, après réalisation de la première tranche de travaux prévus, pourra vendre la partie des terrains non utilisés par lui à condition d'en avoir avisé la Communauté de Communes 4 mois à l'avance. La Communauté de Communes pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que ces terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un ACQUEREUR agréé ou désigné par elle.*

*En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues à l'article 10 pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %. En cas de vente à un ACQUEREUR désigné ou agréé par la Communauté de Communes, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.*

*Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.*

*Les actes de vente, de location, de partage ou de concession d'usage qui seraient consentis par l'ACQUEREUR en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet en application des articles L 21-1 et L 21-3 du Code de l'Expropriation.*

*Le propriétaire informera la Communauté de Communes des arrivées et départs de locataires dans sa propriété.*

**Article 14 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après la fin des travaux.**

*L'ACQUEREUR s'engage expressément à conserver au lot son affectation conforme au règlement de zone. Il s'engage également à obliger d'éventuels sous-acquéreurs de tout ou partie desdits terrains à respecter cette affectation.*

**Article 15 - Publicité**

*Toute publicité sera soumise à l'accord préalable de la Communauté de Communes et de l'architecte conseil du Parc d'Activités.*

*Cette autorisation préalable trouvant son origine dans un souci de qualité de l'environnement, il est précisé que l'ACQUEREUR s'engage :*

*à refuser sur son terrain et ses bâtiments toute implantation de publicités ou d'informations étrangères à son entreprise*

*à se soumettre aux décisions de la Communauté de Communes et de l'architecte conseil du Parc d'Activités sur le principe et les modalités de publicité ou d'information ayant trait aux activités exercées sur le lieu*

*à exiger de ses locataires ou sous-locataires le respect de ces dispositions*

*Toute signalétique sur le parc d'activités sera réalisée selon les prescriptions de la Communauté de Communes à la charge des copropriétaires ou de l'utilisateur.*

*Les mâts, drapeaux, bannières ou oriflammes ne sont pas autorisés. Les totems ne dépasseront pas une hauteur de 4,5 mètres.*

**Article 16 - Sanctions**

*Le non-respect des dispositions des articles 14 et 15 sera sanctionné par une pénalité et une indemnité journalière jusqu'à cessation de l'infraction, le montant de l'une et de l'autre étant laissées à l'appréciation du juge sachant que le minimum sera pour l'une 2 300 euros, pour l'autre 3 000 euros.*

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

*Ces montants seront indexés sur l'indice INSEE du coût de la construction (la base retenue sera celle du trimestre en vigueur à la date de la vente du lot par la Communauté de Communes) ou son remplaçant.*

Une copie du cahier des charges a été remise à l'ACQUEREUR qui le reconnaît et est demeurée jointe et annexée aux présentes.

(ANNEXE N°11. CAHIER DES CHARGES ZAC)

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de la situation du BIEN vendu se trouvant compris dans le périmètre de la ZAC et s'oblige à supporter l'ensemble des charges liées à la situation du BIEN vendu et à respecter, fidèlement à compter de ce jour les stipulations et obligations figurant dans les documents organiques régissant la ZAC et, notamment les règles de droit privé édictées par le cahier des charges de cession de terrains de la ZAC. Il s'engage également à faire respecter et exécuter les stipulations et obligations contenues dans les documents organiques de la ZAC par tout locataire ou occupant de l'immeuble.

La COMMUNAUTE DE COMMUNES FLANDRE INTERIEURE a d'ores et déjà :

- Accepté de modifier le délai de présentation du certificat de conformité prévu à l'article 8 du Cahier des Charges de la ZAC en le portant à 6 ans à dater de la délivrance du permis de construire ainsi qu'il résulte d'un courrier de la CCFI daté du 15 novembre 2017,

- Donné son autorisation expresse au morcellement du terrain et à la vente du premier bâtiment préalablement au démarrage des travaux de construction ainsi qu'il résulte d'un courrier de la CCFI daté du 16 février 2021.

(ANNEXE N°12. COURRIER INFORMATION VENTE)

(ANNEXE N°13. COURRIER D'AUTORISATION AU MORCELLEMENT ET A LA VENTE)

#### **IV - DESCRIPTION DE L'OPERATION ENVISAGEE PAR LE VENDEUR**

##### **A - PERMIS DE CONSTRUIRE**

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 valant division 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.

(ANNEXE N°14. ARRETE PC)

Le permis de construire PC 059 043 18 O 0003 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 HAZEBROUCK, le 21 août 2018.

(ANNEXE N°15. PV D'AFFICHAGE)

Le permis de construire PC 059 043 18 O 0003 a fait l'objet d'une prorogation de sa durée de validité accordée par Monsieur le Maire de la Commune de BAILLEUL le 18 mars 2021.

(ANNEXE N°16. ARRETE DE PROROGATION DE PC)



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

## **B - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER "PARC'INNOVA"**

### **Dépôt de pièces constitutives de l'ensemble immobilier "Parc'Innova"**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Emmanuel DERAMECOURT, notaire soussigné le 23 septembre 2021, il a été déposé au rang des minutes les diverses pièces relatives à la réalisation de l'ensemble immobilier "Parc'Innova", dont dépendent l'immeuble vendu, savoir :

### **I. PERMIS DE CONSTRUIRE PC 059 043 18 O 0003**

1° - Copie de la demande de permis de construire déposée par la société "SOFINE DEVELOPPEMENT", en Mairie de BAILLEUL en date du 19 février 2018, reçue le 23 février 2018,

2° - Copie des pièces annexées à la demande de Permis de construire :

- PC1. Plan de situation du terrain;
- PC2. Plan de masse
- PC3. Plan en coupe
- PC4. Notice descriptive
- PC5. Plan des façades
- PC6. Document graphique
- PC7. Photographie environnement proche
- PC8. Photographie paysage lointain

3° - Copie de l'arrêté accordant le permis de construire numéro PC 059 043 18 O 0003 délivré par Monsieur le Maire de BAILLEUL le 17 mai 2018.

4° - Copie du procès-verbal de constat d'affichage du permis de construire PC 059 043 18 O 0003 dressé par Maître Fanny VANDEVOORDE, Huissier de Justice à HAZEBROUCK, le 21 août 2018,

5° - Copie de l'arrêté de transfert de permis de construire au profit de la SARL AINOWA repris sous le numéro PC 059 043 18 O 0003 T01 délivré par Monsieur le Maire de BAILLEUL le 24 juillet 2020

6° - Copie de l'arrêté de transfert de permis de construire au profit de la SARL AINO BAILLEUL repris sous le numéro PC 059 043 18 O 0003 T02 délivré par Monsieur le Maire de BAILLEUL le 16 octobre 2020.

7° - Attestation de non recours et de non retrait à l'encontre du permis de construire PC 059 043 18 O 0003 et des transferts de permis de construire PC 059 043 18 O 0003 T01 et PC 059 043 18 O 0003 T02, délivrés par la Ville de BAILLEUL en date du 03 décembre 2020.

8° - Copie du procès-verbal de constat d'affichage du permis de construire PC 059 043 18 O 0003 T01 et PC 059 043 18 O 0003 T02 dressé par Maître François MARQUILLY, Huissier de Justice à HAZEBROUCK, le 11 janvier 2021.

### **II. PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 1 PC 059 043 18 O 0003 M01**

9° - Copie de la demande de Permis de construire modificatif





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

10° - Copie de l'arrêté accordant le permis de construire modificatif PC 059 043 18 O 0003 M01 délivré par Monsieur le Maire de BAILLEUL le 18 janvier 2021, au profit de la société "AINO BAILLEUL".

11° - Copie du procès-verbal de constat d'affichage du permis de construire PC 059 043 18 O 0003 M01 dressé par Maître François DEMARQUILLY, Huissier de Justice à HAZEBROUCK, le 16 avril 2021.

12° - Attestation de non recours et de non retrait à l'encontre du permis de construire PC 059 043 18 O 0003 M01, délivrés par la Ville de BAILLEUL en date du 11 mai 2021.

### III. PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2 PC 059 043 18 O 0003 M02

13° - Copie de la demande de Permis de construire modificatif

14° - Copie de l'arrêté accordant le permis de construire modificatif numéro PC 059 043 18 O 0003 M02 délivré par Monsieur le Maire de BAILLEUL le 20 mai 2021, au profit de la société "AINO BAILLEUL".

15° - Copie du procès-verbal de constat d'affichage du permis de construire PC 059 043 18 O 0003 M02 dressé par Maître Amandine WILPOTTE, Huissier de Justice à HAZEBROUCK, le 28 mai 2021, 28 juin 2021 et 30 juillet 2021.

16° - Attestation de non recours et de non retrait à l'encontre du permis de construire PC 059 043 18 O 0003 M02, délivrés par la Ville de BAILLEUL en date du 24 août 2021.

### IV. AUTRES PIECES

17° - Délégation de pouvoir et procuration générale de la société AINO BAILLEUL à Monsieur Timothée DUBAR, en date du \*\*\*,

#### Responsabilité du propriétaire - Dégâts causés aux installations collectives

L'ACQUEREUR sera tenu responsable des dégâts éventuellement causés aux installations collectives, bordures, caniveaux, bornes de raccordement lors de la réalisation de travaux qu'il entreprendrait éventuellement postérieurement à la livraison de l'immeuble.

L'ACQUEREUR en sera responsable s'il est démontré que ces dégâts et/ou disparitions ont été causés par lesdits travaux. Le VENDEUR ne pourra en aucun cas en être tenu pour responsable.

#### Division

La présente opération de division foncière relève du permis valant division PC 059 03 18 O 0003 conformément aux dispositions de l'article R431-24 du code de l'urbanisme.

#### Association syndicale "Parc'Innova" et cahier des charges

Le bien objet des présentes est compris dans le périmètre d'une Association Syndicale Libre, dont les statuts ont été déposés au rang des minutes de Maître Emmanuel DERAMECOURT, notaire à FLEURBAIX, en date du 23 septembre 2021.

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

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

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

Il s'engage à respecter toutes les charges et conditions résultant de ces statuts et du cahier des charges. Le projet des statuts de l'association syndicale ainsi que le cahier des charges de l'ensemble immobilier "Parc Innova" ont été remis à l'ACQUEREUR qui le reconnaît.

## V - CARACTERISTIQUES DU BIEN VENDU

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.

Ces documents ont été déposés au rang des minutes de l'office notarial de Maître Emmanuel DERAMECOURT, Notaire soussigné, en date du 23 septembre 2021.

(ANNEXE N°17. DESCRIPTIF TECHNIQUE INNOVA'1)

(ANNEXE N°18. PLAN DE MASSE PARC INNOVA)

(ANNEXE N°19. PLAN DE MASSE PREMIER TRANCHE)

(ANNEXE N°20. PLAN DES NIVEAUX)

(ANNEXE N°21. PLAN DES FAÇADES)

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 descriptive technique prévaudra sur les plans en ce qui concerne les éléments d'équipement.

Enfin, le VENDEUR pourra modifier les prestations décrites dans les documents ci-annexés et les remplacer par des prestations équivalentes dans les cas :

- Où en cours de chantier de nouveaux matériaux de performance égale ou supérieure seraient disponibles sur le marché,
- Où des impératifs techniques lui imposeraient de modifier ou de renoncer à certaines prestations,
- De force majeure.

## VI - ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

**\*\*\*A déterminer au jour de la vente - Une attestation d'avancement des travaux sera fournie\*\*\***

## VII- SERVITUDES

L'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

Le VENDEUR précise qu'une servitude a été constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Emmanuel DERAMECOURT, le 23 septembre 2021 ci-après littéralement retranscrite :

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

### I. SERVITUDE DE PASSAGE

Il est constitué sur les biens ci-après désignés, **une 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 en tout temps et en toutes heures. Ce droit de circuler s'exercera sur une bande de terrain de CINQ (5) mètres de largeur, et d'environ QUATRE-VINGT-QUATORZE (94) mètre de longueur d'emprise le long de la petite verte rue, son emprise figurant sur une bande visée sous quadrillée au plan demeuré ci-annexé. Le droit de circuler profitera aux locataires, personnels et visiteurs du fonds dominant ainsi qu'à leurs propriétaires successifs. Il est ici précisé que ladite servitude sera reprise dans le règlement de l'ASL.

- Fonds servants : parcelles cadastrées section ZW numéros :

- \* 400 pour une contenance de 26 a 24 ca,
- \* 401 pour une contenance de 18 a 81 ca,

- Fonds dominants : parcelles cadastrées section ZW numéros :

- \* 399 pour une contenance de 8 a 35 ca,
- \* 401 pour une contenance de 18 a 81 ca,
- \* 402 pour une contenance de 20 a 26 ca.

Références de publicité foncière :

Lesdites parcelles appartiennent à la société "AÏNO BAILLEUL" sus-dénommée savoir :

Fonds servants :

\* parcelles cadastrées section ZW numéros 399, 400, 401 et 402 provenant de la parcelle cadastrée section ZW numéro 385, cette dernière parcelle : acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Emmanuelle GHILBERT, notaire à BAILLEUL, en date du 04 mars 2021, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de DUNKERQUE le 01 avril 2021 volume 2021 P numéro 2888.

Fonds dominants :

\* parcelles cadastrées section ZW numéros 399, 400, 401 et 402 provenant de la parcelle cadastrée section ZW numéro 385, cette dernière parcelle : acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Emmanuelle GHILBERT, notaire à BAILLEUL, en date du 04 mars 2021, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de DUNKERQUE le 01 avril 2021 volume 2021 P numéro 2888.

### II. SERVITUDE TREFONCIERE

Il est constitué sur les biens ci-après désignés, **une servitude réelle et perpétuelle de passage en tréfonds** de toutes canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation des eaux usées, de gaz, tout-à-l'égout, et tous câbles d'alimentation électrique et de téléphonie ainsi que de toutes lignes uniquement souterraines pour raccordement aux divers réseaux et séparateur hydro-carbure.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs des fonds, à leur famille, ayants-droit et préposés.

Le droit de passage s'exercera sur toute la longueur des parcelles cadastrées ZW numéros 399, 400, 401 et 402 et à une profondeur minimale conforme aux usages,

Les travaux devront être réalisés conformément aux prescriptions techniques habituelles des gestionnaires des réseaux et selon les règles de l'art en la matière.

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

Les travaux nécessaires à l'exercice de cette servitude, ainsi que la mise en place de tous compteurs, seront exécutés, à la diligence et aux frais exclusifs du propriétaire du fonds qui en aura le besoin, par les services compétents selon les règles de l'art.

Tous les frais et chargés quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eaux, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établi sur des biens immobiliers divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment restent à la charge personnelle de son propriétaire .

- Fonds servants : parcelles cadastrées section ZW numéros :

- \* 399 pour une contenance de 8 a 35 ca,
- \* 400 pour une contenance de 26 a 24 ca,
- \* 401 pour une contenance de 18 a 81 ca,
- \* 402 pour une contenance de 20 a 26 ca,

- Fonds dominants : parcelles cadastrées section ZW numéros :

- \* 399 pour une contenance de 8 a 35 ca,
- \* 400 pour une contenance de 26 a 24 ca,
- \* 401 pour une contenance de 18 a 81 ca,
- \* 402 pour une contenance de 20 a 26 ca.

Références de publicité foncière :

Lesdites parcelles appartiennent à la société "AÏNO BAILLEUL" sus-dénommée savoir :

Fonds servants :

\* parcelles cadastrées section ZW numéros 399, 400, 401 et 402 provenant de la parcelle cadastrée section ZW numéro 385, cette dernière parcelle : acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Emmanuelle GHILBERT, notaire à BAILLEUL, en date du 04 mars 2021, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèque de DUNKERQUE le 01 avril 2021 volume 2021 P numéro 2888.

Fonds dominants :

\* parcelles cadastrées section ZW numéros 399, 400, 401 et 402 provenant de la parcelle cadastrée section ZW numéro 385, cette dernière parcelle : acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Emmanuelle GHILBERT, notaire à BAILLEUL, en date du 04 mars 2021, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèque de DUNKERQUE le 01 avril 2021 volume 2021 P numéro 2888.

(ANNEXE N°22. PLAN DE SERVITUDE)

### VIII - DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR

1.- L'ACQUEREUR déclare avoir été, dès avant le jour du présent contrat, mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des minutes du notaire susnommé, savoir :

- Les permis de construire et leurs transferts,
- Les plans du bâtiment,

- La notice descriptive définissant limitativement la nature et la consistance du bâtiment,

- Le cahier des charges de la ZAC,
- Le projet de statuts de l'ASL.

2.- Il déclare avoir également eu connaissance, dès avant ce jour, du plan des locaux vendus et de la notice susvisée.



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

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour, les documents susvisés du VENDEUR et notamment ceux suivants :

- un projet du présent acte de vente,
- une copie de la notice descriptive définissant limitativement la nature, la consistance et le degré d'achèvement des locaux, objet du présent contrat,
- une copie du plan des locaux vendus,
- une copie du cahier des charges de la ZAC
- une copie des statuts de l'ASL.

## TITRE II - POURSUITE ET ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION

### I - ACHEVEMENT

1. - Définition de l'achèvement - Il est précisé que, l'achèvement au sens du présent chapitre, s'entend tel qu'il est défini par l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduit :

*"L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'ACQUEREUR se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.*

*La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'ACQUEREUR tient de l'article 1642-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code, et de l'article L. 242-1 du code des assurances"*

2.- Obligation d'achever - Le représentant de la société VENDERESSE oblige celle-ci à poursuivre les travaux de construction des biens vendus, ainsi que tous les éléments d'infrastructure et d'équipements tels qu'ils sont prévus en les plans et notice visés ci-dessus, et à effectuer tous les travaux de parachèvement et de finition tant des locaux vendus que des accès, stationnement, et à les achever dans les règles de l'art.

Cette obligation d'achever comporte pour la société VENDERESSE celle de déposer, le moment venu, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévu par les dispositions de l'article 15-II de l'Ordonnance numéro 2005-1527 du 8 décembre 2005.

3. - Visite de chantier - Le VENDEUR invitera 2 fois par mois l'ACQUEREUR ou le consultant que l'ACQUEREUR 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 à l'ACQUEREUR 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.

L'ACQUEREUR 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 VENDEUR.

L'ACQUEREUR devra, de son côté, supporter les inconvénients et sujétions nécessaires pour parvenir à la parfaite et définitive finition du chantier et ne pourra exercer, de ce fait, aucun recours contre la société VENDERESSE jusqu'à complet achèvement.

  
Notaire

SAS GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

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

4.- Tolérances - Il est convenu que des différences de moins de 3 % des surfaces et des cotes exprimées par le plan de la construction seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation

5.- Délai d'achèvement - Le Représentant de la société VENDERESSE oblige celle-ci à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et éléments définis au paragraphe 2°) ci-dessus, soient achevés au plus tard, **01 mars 2022** sauf survenance de cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison, notamment :

- \* 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,
  - \* 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.

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

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 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.

6. - Condition particulière - 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 renoncé expressément à tous recours pour troubles de jouissance de ce fait.

LE VENDEUR s'engage néanmoins, durant la réalisation des chantiers des autres bâtiments, à maintenir libre l'accès en voiture à l'immeuble présentement vendu.

7.- Qualité et pouvoirs de maître de l'ouvrage - Pour permettre à la société VENDERESSE d'exécuter son obligation ci-dessus contractée d'achever les ouvrages, celle-ci conserve et conservera vis à vis des architectes, entrepreneurs, et autres techniciens et hommes de l'art, et vis à vis de toutes administrations ou services concédés, et d'une manière générale, vis à vis des tiers, jusqu'à la réception desdits ouvrages, la qualité de Maître de l'ouvrage.

En conséquence, la société VENDERESSE aura seule qualité pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux et pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

La société VENDERESSE s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptif qui n'auraient pas reçu préalablement l'accord écrit de L'ACQUEREUR et/ou de l'Intervenant.

8.- Parachèvement - La société VENDERESSE disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages et les conditions climatiques, pour achever les ouvrages prévus dans les descriptifs.

Pour l'information des parties, les dispositions de l'article 1792-6 du Code civil sont littéralement rapportée :

*"La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.*

*La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.*

*Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.*

*En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.*

*L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.*

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

*La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage".*

**9.- Travaux modificatifs ou complémentaires** - L'ACQUEREUR s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du VENDEUR et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Dans le cas où l'ACQUEREUR, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées à ses locaux privatifs ou que des travaux supplémentaires, soient exécutés, il devra s'adresser au VENDEUR, qui appréciera si les modifications demandées sont réalisables et, le cas échéant, établira un contrat de travaux modificatifs contenant la nature des modifications ou travaux complémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu.

Par suite de ces modifications demandées par l'ACQUEREUR, ce dernier ne pourra faire aucune réclamation à l'encontre du VENDEUR de la discordance entre les locaux livrés et la notice descriptive et les plans demeurés ci-annexés.

**10. - Immeuble recevant du public** - Les biens objet des présentes ne sont pas concernés par la réglementation relative aux immeubles recevant du public visée aux articles R.143-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

## **II - CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES CONSTRUCTIONS ET PRISE DE POSSESSION**

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions qui vont être ci-dessous précisées.

### **1°) Constatation de l'achèvement et prise en possession**

La société VENDERESSE notifiera quinze (15) jours avant sa constatation, à l'ACQUEREUR, l'achèvement au sens ci-dessus défini.

Par la même lettre, la société VENDERESSE invitera l'ACQUEREUR à constater la réalité de cet achèvement à jour et heure fixés.

Au cas où l'ACQUEREUR ne répondrait pas à cette convocation, il y sera convoqué une seconde fois.

Au cas où l'ACQUEREUR ne répondrait pas à cette seconde convocation, il serait réputé avoir pris possession.

### **2°) Procès-verbal de livraison**

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à ces constatation et livraison, et à l'établissement d'un procès-verbal.

L'ACQUEREUR aura la faculté d'insérer au procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat.

Les réserves de l'ACQUEREUR seront acceptées ou contredites par la société venderesse.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clefs à l'ACQUEREUR pour valoir livraison et prise de possession.

Le soldé du paiement du prix sera payable après constatation de la levée des réserves et remise des documents administratifs.



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

Dans tous les cas, la prise de possession ne pourra intervenir que si l'ACQUEREUR a payé l'intégralité des sommes exigibles en vertu de l'acte de vente à son profit et s'il y a lieu les intérêts de retard qui pourraient être dus, notamment en cas d'occupation anticipée des locaux.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remise de clef et paiement de la fraction du prix correspondante.

Si les réserves émises par l'ACQUEREUR étaient telles qu'elles soient susceptibles de lui faire considérer que l'immeuble n'est pas achevé le rendant impropre à sa destination mais étaient contestées par le VENDEUR, les parties conviennent d'ores et déjà de s'en remettre à l'avis d'un architecte, expert judiciaire, désigné d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, à la requête de la partie la plus diligente, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien vendu auprès duquel les parties ont élu de juridiction pour la seule application des stipulations figurant dans le présent paragraphe, étant précisé que cet expert devra, dans le délai de 15-jours de sa saisine :

a) dire si les réserves émises par l'ACQUEREUR sont telles qu'elles puissent effectivement différer la date de mise à disposition de l'immeuble,

b) préciser, dans l'hypothèse où l'avis de l'expert serait que la mise à disposition devrait effectivement différer, les travaux nécessaires pour permettre cette mise à disposition et fixer un délai impératif de réalisation,

c) préciser, dans cette même hypothèse et après exécution des travaux prescrits, par une deuxième notification faite comme ci-dessous dans les 8 jours de ces constatations, si leur réalisation permet la mise à disposition et en fixer la date.

d) fixer la répartition de ses frais et honoraires entre les parties suivant le résultat de ses investigations.

Les opérations de l'expert seront notifiées par celui-ci aux parties par lettre recommandée avec accusé de réception dans les délais prévus (15 jours de sa saisine et 8 jours de ses constatations pour le paragraphe c).

En cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit de l'expert, la partie la plus diligente pourra obtenir la désignation de tel autre architecte expert par simple ordonnance de référé de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien vendu.

Les parties sont déjà expressément d'accord pour que la mission confiée judiciairement à l'expert soit identique à celle-ci-dessus et accomplie dans les mêmes délais que ceux fixés ci-dessus.

Il est convenu que le VENDEUR remettra à l'ACQUEREUR la notice d'utilisation et d'entretien des équipements à la levée des réserves.

### **3°) Défaut de conformité**

De convention expresse, toute contestation relative à la conformité des Biens livrés avec les engagements pris par le VENDEUR devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'un mois à compter de la prise de possession des lieux par l'ACQUEREUR, ses ayants-droits ou ayant-cause.

Toute action concernant les défauts de conformité devra être introduite, à peine de forclusion dans un bref délai, en tout état de cause, ce délai ne pourra être supérieur à un an, du jour où l'ACQUEREUR l'aura notifié au VENDEUR.

L'ACQUEREUR pourra, au cours du délai prévu au présent article, notifier au VENDEUR par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés

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

### **III - DECLARATION D'ACHEVEMENT ET CONFORMITE DES TRAVAUX**

Le Notaire soussigné précise aux parties que l'article L 460-2 du Code de l'Urbanisme relatif au certificat de conformité, a été abrogé par les dispositions de l'article 15-II de l'Ordonnance numéro 2005-1527 du 8 décembre 2005.

Le contrôle de la conformité des travaux résulte des dispositions des articles L 461-1, L 462-1 et L 462-2 insérés par l'article 15-II de l'Ordonnance susvisée, sous le titre VI « *Contrôle de la conformité des travaux* » du Code de l'Urbanisme.

Afin d'obtenir la conformité administrative, le VENDEUR s'engage expressément à déposer en Mairie de BAILLEUL, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, conformément aux dispositions de l'article R 462-1 du Code de l'Urbanisme.

Et ce dans les délais prévus par l'article R. 462-6 du Code de l'urbanisme, afin d'obtenir une attestation de non-contestation de la conformité des travaux avec le permis de construire.

L'ACQUEREUR est informé qu'à défaut de mise en demeure du maître d'ouvrage par l'autorité compétente, de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité, dans le délai de TROIS (3) MOIS (ou de CINQ (5) MOIS en cas de visite de récolement obligatoire) à compter de la réception de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, l'autorité compétente ne pourra plus contester la conformité des travaux.

Dans le cas où le VENDEUR serait dans l'incapacité de produire la conformité administrative susvisée du fait du refus de l'autorité compétente de la délivrer, après une relance restée infructueuse pendant plus de trente (30) jours calendaires à compter de l'expiration du délai de trois (3) mois pendant lequel l'administration compétente est susceptible de prescrire des travaux de conformité, le VENDEUR devra certifier à l'ACQUEREUR :

- qu'il n'a pas reçu de l'autorité compétente de prescriptions de travaux de mise en conformité de l'immeuble;
- ou qu'il a procédé aux travaux de mise en conformité requis par l'autorité compétente aux termes de sa visite de récolement.

Cette certification devra être confirmée d'une attestation du maître d'œuvre d'exécution ou à défaut du bureau de contrôle.

L'ACQUEREUR s'interdira d'exécuter ou de faire exécuter, après sa prise en possession, tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de l'attestation de conformité, ou de demander, ou de faire demander toutes autorisations administratives pouvant entraîner la contestation par l'autorité compétente de la conformité de l'ensemble immobilier, avec les autorisations de construire en vertu des articles L 461-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEUREME SUR L'OUVRAGE (D.I.U.O.)**

Le VENDEUR s'oblige à remettre à l'ACQUEREUR au plus dans les trois mois de la prise de possession du bâtiment un exemplaire du dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage visé par l'article L 4532-16 du Code du Travail.

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

## TITRE IV - GARANTIES DE LA SOCIETE VENDERESSE

### I - GARANTIE DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

#### 1°) GARANTIE DES VICES CACHES

La société VENDRESSE précise que la présente vente est assujettie aux dispositions du Code Civil relativement aux ventes d'immeubles à construire.

Pour l'information des parties sont ici reproduits les articles de loi en question :

#### Article 1646-1 :

*Le VENDEUR d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1 et 1792-3 du présent code.*

*Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.*

*Il n'y aura lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le VENDEUR s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3.*

#### Article 1792 :

*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'ACQUEREUR de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.*

*Une telle responsabilité n'a pas lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

#### Article 1792-1 :

*Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

*1°) Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.*

*2°) Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.*

*3°) Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.*

#### Article 1792-2 :

*La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.*

*Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.*

#### Article 1792-3 :

*Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage.*

#### Article 1792-4 :

*Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou éléments d'équipement considéré.*

*Sont assimilés à des fabricants pour l'application du présent article :*

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

- celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;
- celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif.

## 2°) GARANTIE DE VICES APPARENTS

La SOCIETE VENDERESSE est tenue à la garantie des vices apparents dans les limites et conditions des articles 1642-1 et 1648 alinéa 2 du Code Civil, ci-après littéralement reproduits :

### Article 1642-1 :

*Le VENDEUR d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'ACQUEREUR, des vices de construction alors apparents.*

*Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le VENDEUR s'oblige à réparer le vice.*

### Article 1648 :

*L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'ACQUEREUR dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.*

*Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le VENDEUR peut être déchargé des vices apparents.*

## II - GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

### 1°) RAPPEL DU TEXTE

Pour l'information des parties, sont rappelées les dispositions de l'article 1792-6 alinéa 2 et suivants du Code Civil :

*"Article 1792-6 La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.*

*Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.*

*En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.*

*L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou à défaut, judiciairement.*

*La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage".*

### 2°) CONVENTIONS

L'Intervenant s'engage à signaler au VENDEUR les désordres apparaissant pendant la garantie de parfait achèvement, dans les meilleurs délais, de manière à permettre à la société venderesse de mettre en œuvre la garantie de parfait achèvement due par l'entrepreneur.

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

### III - TABLEAU RECAPITULATIF DES GARANTIES

Pour l'information des parties, a été dressé le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie :

GARANTIE	DELAI	POINT DE DEPART DU DELAI	TEXTES
VICES APPARUS (Avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois	Le plus tardif des deux événements : réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	Art. 1642-1, 1648 al 2 du Code civil
PARFAIT ACHEVEMENT	1 an	Réception des travaux	Art. 1792-6 al 2 du Code civil
ISOLATION PHONIQUE (Pour le secteur protégé)	1 an	Prise de possession par le premier occupant	Art. L111-11 du Code de la construction et de l'habitation
BON FONCTIONNEMENT Eléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception des travaux	Art. 1792-3 du Code civil
DOMMAGES : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception des travaux	Art. 1646-1, 1792 et 1792-2 du Code civil

### IV - MODALITE D'APPLICATION

Pour l'application des dispositions ci-dessus indiquées, il est précisé que ne sera couvert par aucune garantie du VENDEUR tout vice qui serait dû à l'usure normale ou à l'utilisation anormale d'un élément.

Pour la mise en jeu de la garantie de conformité et de celle des vices apparents, l'ACQUEREUR devra informer le VENDEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des défauts de conformité avec les précisions du contrat qu'il aurait constatés,

Ainsi que des vices qui apparaîtraient, avant l'expiration des délais fixés par l'article 1642-1, à moins qu'ils n'aient déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux susvisé.

A défaut par l'ACQUEREUR d'avoir informé le VENDEUR dans les formes ci-dessus, le VENDEUR sera déchargé des vices apparents lors de l'expiration de ces délais, par le seul fait de cette expiration à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors du procès-verbal ci-dessus visé.

Pour la mise en jeu de la responsabilité décennale, l'ACQUEREUR, en sa qualité d'assuré bénéficiaire de la police d'assurance des dommages profitera des droits et sera soumis aux obligations, relatives notamment à la déclaration de sinistres, résultant de cette police.

L'ACQUEREUR, de son côté, s'engage à laisser libre accès dans ses locaux au VENDEUR, à l'architecte et aux entrepreneurs toutes les fois que cela sera nécessaire pour effectuer les travaux (à condition d'être prévenu 48 heures, au moins, à l'avance).

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

## TITRE V - ASSURANCES

### **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE - CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR - TOUS RISQUES CHANTIER**

#### **1°) Souscription**

Le représentant de la société VENDERESSE déclare qu'il a souscrit une assurance dommage-ouvrage constructeur non réalisateur et une assurance "TOUS RISQUES CHANTIER", auprès de la compagnie "AVIVA Assurances" dont le siège est à BOIS-COLOMBES CEDEX (92271), 13 rue du Moulin Bailly.

Une note de couverture en date du 23 juin 2021 est demeurée ci-annexée.

Le VENDEUR déclare en outre s'être acquitté de l'intégralité des deux cotisations prévisionnelles, ainsi qu'il résulte des notes de couverture demeurées ci-annexées.

Le représentant de la SOCIETE VENDERESSE transmettra à l'ACQUEREUR la copie de la police définitive, la quittance de prime, le Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage, l'attestation de solidité à froid du bureau de contrôle, dans les trois mois suivant la fin des travaux.

Le représentant de la SOCIETE VENDERESSE s'engage à aviser l'ACQUEREUR de tout changement d'assureur et de tout avenant au contrat assurant sa responsabilité.

(ANNEXE N°23. NOTE DE COUVERTURE ASSURANCE)

#### **2°) Obligations de la société venderesse**

Aussi longtemps qu'elle aura la qualité de maître d'ouvrage, au sens de l'article 1601-3 du code civil, la SOCIETE VENDERESSE s'oblige :

- à tenir la Compagnie d'Assurance informée de tout événement nouveau pouvant avoir une incidence sur les conditions en considération desquelles le contrat a été souscrit;
- à l'aviser de tout arrêt de travaux.
- à lui signifier la réception des travaux.

Impôts et autres charges - L'ACQUEREUR paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur ledit immeuble.;

A ce sujet, il est ici précisé que la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères se répartiront prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR, l'ACQUEREUR s'engageant dès maintenant à rembourser au VENDEUR la fraction lui incombant, à première demande de celui-ci.

Assurance-incendie - L'immeuble vendu est et demeurera aux risques du VENDEUR jusqu'à ce qu'il soit mis à disposition de l'ACQUEREUR. Après cet événement, il sera aux risques de l'ACQUEREUR.

1. En cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble avant qu'il soit mis à la disposition de l'ACQUEREUR, le VENDEUR encaissera seul l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances au titre de la police qu'elle aura souscrite, et devra l'employer à la reconstruction, nonobstant la circonstance que l'ACQUEREUR soit devenu propriétaire des constructions par l'effet de la présente vente, au fur et à mesure de leur édification. Toutefois, l'ACQUEREUR aura la faculté qui lui est conférée par le VENDEUR de demander à la compagnie d'assurances, sans formalité judiciaire, que l'indemnité demeure consignée dans ses caisses à la sûreté du remboursement des fractions du prix déjà payées, si ledit remboursement fait l'objet d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire.

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

2. Lors de la mise à la disposition de l'ACQUEREUR de l'immeuble vendu, il sera couvert contre le risque d'incendie.

Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble présentement vendu avant la complète libération de l'ACQUEREUR, le VENDEUR exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la loi du 13 juillet 1930.

En tant que de besoin, l'ACQUEREUR cède et transporte au VENDEUR, qui accepte, une somme égale au solde alors dû du prix de la présente vente, en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à lui-même et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit, pour le VENDEUR toucher et recevoir cette somme directement et sur sa simple quittance sans le concours et hors la présence du cédant.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée, à la diligence et aux frais de l'ACQUEREUR.

Le tout sous réserve des dispositions résultant de la convention de rang stipulée supra.

## TITRE VI - URBANISME - ENVIRONNEMENT

### CERTIFICAT D'URBANISME TACITE

En vue de la présente vente, un certificat d'urbanisme a été demandé dans les conditions de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme.

Aucune notification n'ayant été adressée par l'autorité compétente dans le délai fixé par l'article R.410-9 du Code de l'urbanisme, ce silence, conformément aux dispositions de l'article R.410-12 dudit code, vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite.

Etant ici précisé qu'aux termes du même article, le certificat d'urbanisme tacite a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme.

(ANNEXE N°24. COURRIER MAIRIE)

### ABSENCE DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En effet, bien que situé sur une portion de territoire où ce droit de préemption est applicable, l'immeuble entre dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L.213-1 alinéa 5, b, du Code de l'urbanisme, comme constituant une vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du Code civil.

## 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.

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

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 construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si 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



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

- 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.

Amiante - Le VENDEUR 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 VENDEUR 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 VENDEUR lors de la livraison du bien vendu.

L'ACQUEREUR reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et décharge le VENDEUR 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 ACQUEREURS 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 VENDEUR, 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*

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

L'ACQUEREUR 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 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 à l'ACQUEREUR pour parfaite information.

(ANNEXE N°25. ERP)

(ANNEXE N°26. CARTE DES ZONES D'INONDATION CONSTATEES)

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/m<sup>3</sup>).

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°27. 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 :

**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 VENDEUR 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 VENDEUR 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 VENDEUR, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."*

Le VENDEUR 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 VENDEUR 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°28. ICPE)

(ANNEXE N°29. ERPS)

### 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 VENDEUR ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'ACQUEREUR 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'ACQUEREUR 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'ACQUEREUR peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du VENDEUR 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, NOTARISQUES permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :



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

- 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°30. GEORISQUES)

#### D - RISQUE MINIER 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 VENDEUR 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 VENDEUR, 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 VENDEUR 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.

#### MODALITES DIVERSES - CLOTURE DE L'ACTE

##### DATA ROOM

L'acquéreur 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 fonds cédé, assisté des personnes de son choix.

Le sommaire des pièces mises en ligne est demeuré ci-annexé et visé par les parties.  
(ANNEXE N°31. SOMMAIRE DATAROOM)

#### ENUMERATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS ANNEXES AUX PRESENTES

Aux présentes sont demeurés annexés les documents suivants :

- ANNEXE N°1. POUVOIR VENDEUR
- ANNEXE N°2. POUVOIR ACQUEREUR
- ANNEXE N°3. KBIS VENDEUR
- ANNEXE N°4. CERTIFICATION DE NON FAILLITE VENDEUR
- ANNEXE N°5. BODACC ACQUEREUR
- ANNEXE N°6. DOCUMENT D'ARPENTAGE
- ANNEXE N°7. PLAN DE DIVISION
- ANNEXE N°8. PLAN CADASTRAL
- ANNEXE N°9. PLAN GEOFONCIER

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

- ANNEXE N°10. ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE
- ANNEXE N°11. CAHIER DES CHARGES ZAC
- ANNEXE N°12. COURRIER INFORMATION VENTE
- ANNEXE N°13. COURRIER D'AUTORISATION AU MORCELLEMENT ET A LA VENTE
- ANNEXE N°14. ARRETE PC
- ANNEXE N°15. PV D'AFFICHAGE
- ANNEXE N°16. ARRETE DE PROROGATION DE PC
- ANNEXE N°17. DESCRIPTIF TECHNIQUE INNOVA'1
- ANNEXE N°18. PLAN DE MASSE PARC INNOVA
- ANNEXE N°19. PLAN DE MASSE PREMIER TRANCHE
- ANNEXE N°20. PLAN DES NIVEAUX
- ANNEXE N°21. PLAN DES FAÇADES
- ANNEXE N°22. PLAN DE SERVITUDE
- ANNEXE N°23. NOTE DE COUVERTURE ASSURANCE
- ANNEXE N°24. COURRIER MAIRIE
- ANNEXE N°25. ERP
- ANNEXE N°26. CARTE DES ZONES D'INONDATION CONSTATEES
- ANNEXE N°27. CARTOGRAPHIE RADON
- ANNEXE N°28. ICPE
- ANNEXE N°29. ERPS
- ANNEXE N°30. GEORISQUES
- ANNEXE N°30. GEORISQUES DATAROOM

#### ETAT DES INSCRIPTIONS

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, en ce qui concerne le bien vendu, qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.

#### POUVOIRS

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à Tous collaborateurs du Notaire soussigné.

#### TITRES

Le VENDEUR ne sera tenu à la remise d'aucun titre de propriété mais l'ACQUEREUR est subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer, si bon lui semble et à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant les biens vendus.

#### 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 du prix convenu ; elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.



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

### OBLIGATION D'INFORMATION

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

Pareillement, l'ACQUEREUR déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le VENDEUR est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

### ANNULATION DES CONVENTIONS ANTERIEURES

La convention objet des présentes annule et remplace tous actes antérieurs, et plus particulièrement le contrat préliminaire éventuellement visé ci-dessus, les documents publicitaires, maquettes ou plaquettes de présentation, ces derniers n'ayant qu'un caractère prévisionnel, et en conséquence, définit seule les droits et obligations des parties.

L'ACQUEREUR accepte expressément les dispositions ci-dessus.

### TITRES

Le VENDEUR ne sera tenu à la remise d'aucun titre de propriété mais l'ACQUEREUR est subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer, si bon lui semble et à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant les biens vendus.

### TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable 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."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

La société dénommée "AÏNO BAILLEUL" : [tdubar@ainowa.fr](mailto:tdubar@ainowa.fr)

L'établissement public "UNION SYNDICALE D'AMENAGEMENT HYDRAULIQUE DU NORD" : [jpdombrowski@usan.fr](mailto: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.

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

### FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les parties 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.

### AFFIRMATION DE SINCERITE



Notaire

SAS GIVEL & DERAMECOURT – Fleurbaix - Richebourg

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

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 convenu ; elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

#### CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

**DONT ACTE**, rédigé sur QUARANTE-TROIS pages.

La partie normalisée comprenant ONZE pages.

Fait et passé à FLEURBAIX,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.