Belinda PREVOST
Signature numérique de Belinda PREVOST
Date : 2025.09.30 11:34:25 +02'00'

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE CAUDRY

SÉANCE DU LUNDI 22 SEPTEMBRE 2025 – 18 h 30 –

DÉLIBÉRATION DST/22-09-2025/Q16

Date de convocation : 16 Septembre 2025

Le Conseil Municipal de CAUDRY s'est réuni à l'Hôtel de Ville, en séance publique, sous la présidence de Monsieur BRICOUT Frédéric, Maire

Nombre de conseillers en exercice : 33

Membres présents : M. BRICOUT Frédéric, Maire ; Mme MERY-DUEZ Anne-Sophie, Mme BERANGER Agnès, M. BONIFACE Didier, Mme TRIOUX-COURBET Sandrine, M. RIQUET Alain, Mme THUILLEZ Martine, M. DOYER Claude, Mme RICHOMME Liliane, Adjoints au Maire ; Mme PLUCHART Claudine, Mme PRUVOT Brigitte, M. CHMIELEWSKI Dominique, M. MARIN Yves, Mme NAVEZ Patricia, M. DECALION Ismaël, M. BALEDENT Matthieu, Mme DENIZON-LEVEAUX Violenne, Mme MATON Audrey, M. HISBERGUE Antoine (à partir de la question 2), Mme CAILLAUX Céline, M. BRULANT Damien, M. BAUDOUX Aurélien, Mme VERNET-DEMARQUE Ophélie, M. COLLIN Denis, Mme DISDIER Mélanie, M. BAJODEK Alban, Mme DESREUMAUX Sophie, Conseillers Municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Membres absents ayant donné procuration :
M. POULAIN Bernard : procuration à M. BONIFACE Didier
Mme DAUCHET Martine : procuration à Mme MERY-DUEZ Anne-Sophie
M. DEVIENNE Marc : procuration à M. DECALION Ismaël
Mme CHATELAIN Nathalie : procuration à Mme CAILLAUX Céline
M. DEUDON José : procuration à M. BRICOUT Frédéric
M. ROUSSEAU Jérémy : procuration à M. BRULANT Damien

Membre absent :
M. HISBERGUE Antoine (à la question 1)

Est désigné secrétaire de séance : Mme VERNET-DEMARQUE Ophélie

---

OBJET : ACQUISITION DE L'ÎLOT 4 DE L'ECO QUARTIER GUY BRICOUT – PARCELLE CADASTRÉE SECTION AS N° 1010 ET N°1015 – APPROBATION

Monsieur Aurélien BAUDOUX, Conseiller Municipal, expose aux membres présents :

La commune de CAUDRY a signé un contrat de concession avec la SAEM NORDSEM le 23 septembre 2016. Le programme prévoit l'aménagement et la vente des terrains (lots 1,2,3 et 4) suivant le plan de division en annexe.

Les lots 1,2 et 3 ont été respectivement acquis par les sociétés d'HLM Promocil et Partenord Habitat.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

Le lot 4 a fait l'objet d'une promesse de vente par la société KALILOG pour un montant de 340 000 euros HT. Le programme prévoyait la construction de 52 logements répartis en deux bâtiments composés de 3 étages. Ces constructions élevées en bord de route auraient eu un impact négatif sur l'Eco quartier et sur la rue de Cambrai.

Afin de préserver la qualité de vie du quartier et de ses habitants, il est donc envisagé de racheter ce terrain afin d'y développer à l'avenir, un programme correspondant davantage aux besoins et attentes de la Ville. Cette parcelle bénéficie déjà de tous les aménagements réalisés dans le cadre de la concession (desserte par les réseaux, voiries, trottoirs, ouvrages de gestion des eaux pluviales, mobilier urbain, plantations, éclairage public, équipements de containers enterrés pour la collecte des déchets).

La TVA de cette acquisition devra être réglée dès la signature de l'acte de vente et le solde versé au 1er trimestre 2026. La partie du prix payable à terme ne sera productive d'aucun intérêt.

En cas de non-paiement à l'échéance, cette somme sera productive d'un intérêt au taux légal majoré de deux points à compter de la sommation de payer contenant mention de l'intention du vendeur de bénéficier de la présente clause, sans que cette clause vaille prorogation de délai ou novation de droit, et sans préjudice des indemnités stipulées dans le projet d'acte et du droit du Vendeur de poursuivre le recouvrement de sa créance par tous moyens de droit.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'autoriser l'acquisition de l'îlot 4 de l'Eco quartier Guy Bricout au prix de 340 000 euros HT suivant la proposition d'acte ci-joint.

- D'autoriser M. le Maire à signer tous les actes afférents à cette affaire, ainsi qu'à accomplir toutes formalités en résultant.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ
2 CONTRE : M. BAJODEK – Mme DESREUMAUX
1 ABSTENTION : Mme DISDIER
M. DECALION ne participe pas au vote

Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme.

Le Maire,

VILLE DE CAUDRY (NORD)

Frédéric BRICOUT

Le secrétaire de séance,

Ophélie VERNET-DEMARQUE

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE PAR TRANSMISSION EN SOUS-PRÉFECTURE
26 SEP. 2025

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

réf : A 2023 06392 / AL/AL

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
Le ---
1 - REDACTEUR DE L'ACTE

Maître Aude LONGUEPEE notaire de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée "TSD NOTAIRES" (n° CRPCEN 59185), titulaire d'un Office notarial à LILLE (59000), 14 rue du Vieux Faubourg, soussigné,
A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après nommées.

2 - NATURE DE L'ACTE
VENTE DE TERRAIN par NORDSEM à la COMMUNE DE CAUDRY

3 - PARTIES A L'ACTE

3.1 - Comparution

3.1.1 - Vendeur

La société dénommée "**NORDSEM**",
Société anonyme au capital de TROIS MILLIONS EUROS (3.000.000,00 €), dont le siège social est à LESQUIN (59810), 9 rue des Bouleaux, COLOFT, espace coworkoffice ARTEPARC, CS 60420, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LILLE METROPOLE et identifiée sous le numéro unique d'identification 807 393 780.

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

3.1.2 - Acquéreur

La "**COMMUNE DE CAUDRY**" (Nord), personne morale de droit public située dans le département Nord, ayant son siège à CAUDRY (59540), Hôtel de Ville place du Général de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 215 901 398.

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

3.2 - Présence - Représentation

3.2.1 - Vendeur

La société "**NORDSEM**" est représentée par Madame Hélène BOUVEAU, ici présente, agissant en qualité de directrice générale, élisant domicile au siège de la société qu'elle représente, nommée à cette fonction pour une durée de [( ] en vertu d'une délibération du conseil d'administration du [( ], dont une copie du procès-verbal certifiée conforme est demeurée ci-annexée, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.
Les pièces relatives aux pouvoirs du Vendeur sont demeurées ci-annexées.

(ANNEXE N°1. PIÈCES RELATIVES AUX POUVOIRS DU VENDEUR)

3.2.2 - Acquéreur

La **COMMUNE DE CAUDRY** est représentée par Monsieur Frédéric BRICOUT,

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

agissant en qualité de maire de ladite commune et en vertu d'une délibération du conseil municipal n°[•] en date du [•], dont une copie est demeurée ci-annexée, régulièrement prise au vu d'un avis de la direction immobilière de l'Etat et rendue exécutoire par sa transmission en Préfecture du Nord le [•] ; déclarant que cette délibération a été publiée conformément à l'article 2131-1 du Code des Collectivités Territoriales et n'a fait l'objet d'aucun recours devant le tribunal Administratif.

4 - EXPOSE PREALABLE

Il est renvoyé à la deuxième partie du présent acte.

5 - DESIGNATION DES BIENS - NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

Le Vendeur vend à l'Acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

5.1 - Désignation

CAUDRY (Nord)

Un terrain à bâtir situé à CAUDRY (59540), rue de cambrai, cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AS	1010	rue Edmond Bricout	31 ca
	AS	1015	rue de Cambrai	36 a 30 ca
			Contenance totale	36 a 61 ca

Tel que ledit Bien existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "le Bien Vendu" ou "le Bien".

Ledit terrain figure, savoir :

- sur un plan de division et de bornage établi en date du 27 mars 2020, modifié le 5 novembre 2021, par CARON-BRIFFAUT, cabinet de géomètre-expert à CAMBRAI, sous teinte verte, ci-annexé,
  (ANNEXE N°2. PLAN DE DIVISION ET DE BORNAGE)
- sur un extrait du plan cadastral sous teinte verte, ci-annexé,
  (ANNEXE N°3. PLAN CADASTRAL)
- et sur le plan géoportail, ci-annexé.
  (ANNEXE N°4. PLAN GÉOPORTAIL)

Le Vendeur déclare que le Bien est desservi et est raccordable pour ses réseaux depuis la rue de Cambrai.

5.2 - Rappel de divisions cadastrales

5.2.1 - Les parcelles cadastrées section AS numéros 1010 et 1015 proviennent de la division des parcelles cadastrées section AS numéros 830, et 998, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numéro 1929M dressé par CARON-BRIFFAUT, cabinet de géomètre-expert sus-nommé, et duquel il résulte notamment les divisions cadastrales suivantes :

DA n° 1929M

SITUATION ANCIENNE	SITUATION NOUVELLE

Section	N°	Lieudit	Contenance	Section	N°	Lieudit	Contenance
AS	830	Rue Edmond Bricout Prolongée	0ha 13a 46ca	AS	1007	Rue Edmond Bricout Prolongée	0ha 01a 07ca
				AS	1008	Rue Edmond Bricout Prolongée	0ha 09a 94ca
				AS	1009	Rue Edmond Bricout Prolongée	0ha 02a 12ca
				AS	**1010**	**Rue Edmond Bricout Prolongée**	**0ha 00a 31ca**
				Total : 0ha 13a 44 ca Erreur cadastre : -2ca			
AS	998	48B rue de Cambrai	1ha 08a 81ca	AS	1011	48B rue de Cambrai	0ha 31a 36ca
				AS	1012	48B rue de Cambrai	0ha 34a 81ca
				AS	1013	48B rue de Cambrai	0ha 04a 12ca
				AS	1014	48B rue de Cambrai	0ha 00a 24ca
				AS	**1015**	**48B rue de Cambrai**	**0ha 36a 30ca**
				Total : 1ha 06a 83 ca Erreur cadastre : -01a 98ca			

Ce document d'arpentage a été déposé à l'appui de la formalité de publicité foncière relative à un acte reçu par Maître Aude LONGUEPEE, notaire à LILLE, le 23 avril 2021, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CAMBRAI le 27 avril 2021, volume 2021P numéro 1746.

5.2.2 - La parcelle cadastrée section AS numéro 998 provenait elle-même de la division de la parcelle cadastrée section AS numéro 648, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé le 1er février 2018, sous le numéro 1862C, par Monsieur David HANOIRE, géomètre-expert à LILLE, et duquel il résulte notamment les divisions ci-après, savoir :

DA n°1862C

SITUATION ANCIENNE				**SITUATION NOUVELLE**			
Section	N°	Lieudit	Contenance	Section	N°	Lieudit	Contenance
AS	648	48B rue de Cambrai	01 ha 10 a 19 ca	AS	997	48B rue de Cambrai	0 ha 01 a 38 ca
				AS	998	48B rue de Cambrai	01 ha 08 a 81 ca
				Total : 01 ha 10 a 19 ca Erreur cadastre : néant			

Ce document d'arpentage a été déposé à l'appui de la formalité de publicité foncière

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

relative à un acte reçu par Maître Thierry DELETOILLE, notaire à LILLE, le 19 juillet 2018, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CAMBRAI le 26 juillet 2018, volume 2018P, numéro 3024.

La parcelle cadastrée section AS numéro 648 provenait de la division de la parcelle cadastrée section AS numéro 552 en trois nouvelles parcelles cadastrées section AS numéros 646 à 648, suivant acte reçu par Maître DAMOISY, notaire à CAMBRAI, le 24 octobre 1986, publié au bureau des hypothèques de CAMBRAI le 6 novembre 1986, volume 7486 numéro 4.

La parcelle cadastrée section AS numéro 830 provenait de la division de la parcelle cadastrée section AS numéro 756 en deux nouvelles parcelles cadastrées section AS numéro 829 et 830, suivant acte reçu par Maître DEROUVRAY, notaire à CAUDRY, le 17 mars 1999, publié au bureau des hypothèques de CAMBRAI les 27 avril et 15 juin 1999, volume 1999P numéro 2229.

5.3 - Bornage

Conformément à l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme instituant une obligation d'information de l'acquéreur ayant l'intention de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, le Vendeur déclare que le Bien n'est pas situé dans un lotissement ou dans une zone d'aménagement concerté et que le descriptif dudit terrain ne résulte pas d'un bornage.

Néanmoins, à titre d'information, le Vendeur a fourni à l'Acquéreur le plan susvisé et annexé intitulé « Plan de division et de bornage » établi par CARON-BRIFFAUT, cabinet de géomètre-expert sus-nommé, ainsi qu'un procès-verbal de rétablissement de limites, ci-annexé. Il en résulte notamment que le mur séparant le Bien des parcelles cadastrées section AC numéros 550 et 551 est mitoyen.

(ANNEXE N°5. PROCÈS-VERBAL DE RÉTABLISSEMENT DE LIMITES)

5.4 - Description

L'Acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le Vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

6 - REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry DELETOILLE, notaire à LILLE, le 19 juillet 2018, publié au service de la publicité foncière de CAMBRAI, le 26 juillet 2018, volume 2018P numéro 3024.

7 - AUTRES OPERATIONS JURIDIQUES DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE PUBLICATION

Néant.

8 - CHARGES ET CONDITIONS

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'Acquéreur, qui s'y oblige expressément, à l'exception de la TVA qui a été comprise dans le prix et qui sera acquittée par le Vendeur.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

9 - PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

9.1 - Transfert de propriété

L'Acquéreur aura la propriété du Bien Vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

9.2 - Entrée en jouissance

Le Vendeur transmet à l'Acquéreur la jouissance du Bien Vendu à compter de ce jour,

par la prise de possession réelle, ledit Bien étant libre de toute location et de toute occupation, ainsi que le déclare le Vendeur.

10 - PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

10.1 - Montant du prix

La présente vente est conclue moyennant le prix, taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20,00 % comprise, de **QUATRE CENT HUIT MILLE EUROS (408.000,00 €)**, se décomposant comme suit :

- prix hors taxe : TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS.....340.000,00 €
- taxe à la valeur ajoutée au taux de 20,00 % calculée sur le prix total : SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS.....68.000,00 €

Soit un prix total, toutes taxes comprises, de QUATRE CENT HUIT MILLE EUROS.....408.000,00 €

L'exigibilité du prix, les modalités de paiement et les clauses indemnitaire et résolutoire doivent être validées par le conseil municipal.

10.2 - Paiement du prix

10.2.1 - Exigibilité du prix

L'Acquéreur s'oblige à payer le prix au Vendeur, savoir :

- à concurrence de 20 % correspondant à la taxe sur la valeur ajoutée, soit la somme de SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS (68.000,00 €), sur présentation du certificat du notaire évoqué ci-après et de la copie authentique du présent acte,
- à concurrence du solde correspondant au prix hors taxe, soit la somme de TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340.000,00 €) au plus tard le 31 mars 2026 au plus tard sans intérêts.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1652 du Code civil, les Parties conviennent que le prix ne sera pas productif d'intérêts. A cet égard, les Parties déclarent que cette absence de stipulation d'intérêts est justifiée par le partenariat existant entre les Parties tel que relaté dans l'exposé en seconde partie du présent acte.

En conformité avec les dispositions de l'article 1305-2 du Code civil, le Vendeur ne pourra exiger de l'Acquéreur un paiement par anticipation sauf si ce dernier diminue, par son fait, les sûretés qu'il aura donné aux présentes au Vendeur.

10.2.2 - Lieu de paiement

Le Vendeur, conformément aux dispositions des articles R.8 du Code du domaine de l'Etat et L.2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'Acquéreur de faire effectuer le paiement de la première échéance de prix par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à charge pour le notaire soussigné, s'il y a lieu, de faire effectuer la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever le Bien.

PROJET

Les échéances suivantes seront réglées directement par l'Acquéreur entre les mains du Vendeur, ou le cas échéant par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

La première échéance de prix sera versée dans les conditions fixées par l'article D.1617-19 du Code général des collectivités territoriales, sur présentation des pièces justificatives définies à l'annexe 1 du même code, savoir :
1.- la délibération autorisant l'acquisition,
2.- une copie authentique du présent acte,
3.- le certificat du notaire par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au Vendeur du prix de l'acquisition, s'avéreraient être dues, à la suite de l'inscription au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

L'Acquéreur s'oblige à émettre le mandat nécessaire pour que ce paiement ait lieu entre les mains du notaire soussigné pour la première échéance et du Vendeur pour la seconde échéance dans les délais prévus aux présentes.

Chaque règlement ainsi effectué, libérera l'Acquéreur à due concurrence.

Le notaire soussigné, en ce qui le concerne, s'engage, en sa qualité d'officier public, à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au Vendeur du prix d'acquisition, s'avéreraient être dues à la suite d'inscriptions au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.
Il s'oblige à réitérer cet engagement par simple lettre, à la demande de l'une des parties.

Il atteste également, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou promesse de vente antérieure.

La seconde échéance de prix sera réglée directement par l'Acquéreur entre les mains du Vendeur, au plus tard à la date sus-indiquée.

10.2.3 - Modalités du paiement à terme

La partie du prix payable à terme ne sera productive d'aucun intérêt, ainsi qu'il a été dit précédemment.

Cependant, en cas de non-paiement à l'échéance, cette somme sera productive d'un intérêt au taux légal majoré de deux points à compter de la sommation de payer contenant mention de l'intention du Vendeur de bénéficier de la présente clause, sans que cette clause vaille prorogation de délai ou novation de droit, et sans préjudice des indemnités ci-après stipulées et du droit du Vendeur de poursuivre le recouvrement de sa créance par tous moyens de droit.

Dans la suite de l'acte, les intérêts dont il est parlé s'entendent de ceux éventuellement dus en cas de non-paiement à l'échéance.

Il demeure convenu entre les Parties :
- que l'Acquéreur pourra se libérer par anticipation.
- qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme du principal ou des intérêts, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, les sommes qui resteront alors dues, deviendront immédiatement et

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

de plein droit exigibles si bon semble au Vendeur sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieures.

- qu'au surplus, à défaut de paiement de tout ou partie du solde du prix dans les termes convenus, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, la vente sera résolue de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 1656 du Code civil, si le commandement contient déclaration formelle par le Vendeur de son intention de profiter de la présente clause.
  Cette résolution aura lieu sans préjudice du droit du Vendeur à tous dommages et intérêts.
  Si le commandement ne contient pas la déclaration prévue ci-dessus, la vente ne sera pas résolue mais le Vendeur aura le droit à défaut de paiement dans les trente jours de ce commandement, à titre de stipulation de pénalité, à une indemnité de six pour cent des sommes exigibles.
  Les indemnités résultant du présent article seront indépendantes de celles prévues aux articles ci-après.
- qu'au cas où le Vendeur serait tenu de produire à un ou plusieurs ordres ayant pour objet la distribution du prix du Bien Vendu, il aura le droit pour chaque ordre, et pour couvrir des pertes d'intérêts et dommages de toute sorte occasionnés par cette formalité, à une indemnité fixée à forfait à quatre pour cent (4%) s'il y a eu dépôt du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations, et à deux pour cent (2%) seulement si ce dépôt n'a pas été effectué.
- que, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code civil, en cas de non paiement d'une ou plusieurs années d'intérêts, les intérêts de chaque année échue en produiront eux-mêmes de nouveaux de plein droit au même taux. Après une mise en demeure, ces intérêts seront payables au même lieu et de la même manière que ceux qui les auront produits.
- qu'en cas de dissolution de l'Acquéreur s'il s'agit d'une personne morale, avant sa complète libération, il y aura exigibilité immédiate de la somme restant due.
- enfin le montant en principal, intérêts et accessoires des sommes dues deviendra exigible de plein droit et sans mise en demeure préalable si bon semble au Vendeur dans l'un ou l'autre des cas suivants :
  - en cas d'inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte par l'Acquéreur.
  - à défaut d'exécution des engagements pris par lui.
  - en cas de saisie du Bien Vendu, ou s'il était remis en antichrèse.
  - si le Bien Vendu cessait d'être assuré contre l'incendie.
  - en cas de redressement, liquidation judiciaire ou procédure similaire de l'Acquéreur.
  - s'il dépréciait la valeur du Bien Vendu de quelque manière que ce soit et notamment par changement de sa nature ou de sa destination ou par défaut d'entretien.

10.2.4 - Garantie de paiement du solde du prix

10.2.4.1 - <u>Réserve de l'hypothèque légale du Vendeur - action résolutoire</u>

A la sûreté et garantie de paiement du prix de la présente vente, en principal, intérêts et accessoires, le Bien Vendu demeurera affecté par l'hypothèque légale spéciale prévue par l'article 2402, 1°, du Code civil, laquelle est expressément réservée par le Vendeur, indépendamment de l'action résolutoire.

10.2.4.2 - <u>Dispense d'inscription</u>

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

Bien qu'il fasse réserve expresse à son profit de l'hypothèque légale spéciale du vendeur et de l'action résolutoire que lui confèrent l'article 2402 1° dans sa rédaction issue de l'ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 et l'article 1654 du Code civil, le vendeur dispense le notaire soussigné de prendre actuellement inscription de cette hypothèque légale spéciale, se réservant de le faire lui-même, par la suite, si bon lui semble, et déclarant ne pas ignorer que cette hypothèque prendra rang à sa date d'inscription, conformément à l'article 2418 du Code civil.

11 - FORMALITES - POUVOIRS

11.1 - 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 tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

11.2 - Formalité unique

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

12 - DECLARATIONS FISCALES

12.1 - Impôt et taxes sur la plus-value

12.1.1 - Absence de plus-value immobilière des particuliers

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité que la société venderesse a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes, et qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 150 U du Code général des impôts comme étant consentie par une société ne relevant pas des articles 8 à 8 ter du même code.

12.1.2 - Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (art.1529 CGI)

Il est ici précisé que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts. En effet, la présente opération n'est pas réalisée par une personne physique ou une société ou un groupement, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues à l'article 150 U du Code général des impôts.

12.1.3 - Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles (art.1605 nonies CGI)

Il est ici précisé que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts instituant une taxe sur les terrains rendus constructibles du fait de leur classement postérieurement au 13 janvier

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ou par application des articles L.111-3 et suivants du Code de l'urbanisme, le Bien Vendu ayant été classée en zone constructible antérieurement au 13 janvier 2010.

12.2 - Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

12.2.1 - Le Vendeur déclare, savoir :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;
- que le Bien Vendu doit être considéré comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts.

En conséquence, et conformément aux dispositions du même article, la présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Spécifiquement, le Vendeur déclare sous sa propre responsabilité que :

- l'acquisition du Bien Vendu (avec plus grande contenance) a ouvert droit à déduction,
- en conséquence, pour la présente mutation, la taxe sur la valeur ajoutée est calculée sur le prix, conformément à l'article 266 2 du Code général des impôts.

A cet égard, le Vendeur, redevable habituel, déclare que les affaires qu'il réalise sont déclarées sur imprimé CA-3 au service des impôts de LILLE-SECLIN et que le numéro d'identification qui lui a été attribué est FR75807393780.

Taxe sur la valeur ajoutée due par le vendeur : SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS (68.000,00 €).

12.3 - Taxe de publicité foncière

Le présent acte est également exonéré de toute perception au profit du Trésor en vertu de l'article 1042 du Code général des impôts.

12.4 - Contribution de sécurité immobilière

Exonération en raison de la qualité de l'Acquéreur.

13 - PROJET DE LIQUIDATION DES DROITS

Néant.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

DEUXIEME PARTIE

14 - EXPOSE

14.1 - Projet d'acte - Equilibre du contrat

Les Parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte dont elles ont pris connaissance.

Elles rappellent que l'équilibre de ce contrat doit s'apprécier globalement et que toute clause susceptible de générer un quelconque avantage à l'un des contractants est contre balancée par une ou plusieurs autres dispositions.

Aussi, les Parties considèrent, au regard de ce qui vient d'être déclaré, avoir conclu le présent contrat de gré à gré, aucune clause ne créant un déséquilibre significatif entre les droits et obligations de chacune d'entre elles.

14.2 - Clause de sauvegarde

Au cas où l'une quelconque des stipulations du présent acte serait ou deviendrait invalide ou impossible à exécuter ou serait jugée comme telle par une juridiction compétente, ladite stipulation (dans la mesure de son invalidité ou son impossibilité à être exécutée) sera sans effet et sera réputée ne pas faire partie de l'acte, sans toutefois affecter la validité des autres stipulations de l'acte qui continueront à produire plein effet.

Les Parties devront alors négocier de bonne foi afin de remplacer la stipulation non valable ou impossible à exécuter par une nouvelle stipulation aussi proche que possible dans son objectif et dans son effet de la stipulation ainsi remplacée.

14.3 - Interprétation

Les Parties conviennent de révoquer tous les droits et obligations stipulés entres elles avant la signature du présent acte, et notamment ceux qui pourraient résulter de tous échanges de correspondances (notamment par courriels, fax et lettres). En conséquence, aucune des Parties ne pourra se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de ces droits et obligations à l'encontre de ceux stipulés au présent acte.

Les annexes des présentes font partie intégrante de l'acte de vente et produiront les mêmes effets.

Les engagements souscrits et les déclarations faites dans le présent acte seront toujours indiqués comme émanant directement des parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Dans l'acte, sauf précision contraire expresse, toute référence faite à un article, à un paragraphe ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article ou paragraphe des présentes ou à une annexe de celles-ci.

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

Les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

L'emploi des expressions « notamment », « y compris », « en particulier » ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui le suit.

14.4 - <u>Rappel d'accès au Dossier d'Informations - espace data-room notarial 59-62</u>

Le Vendeur déclare :
- qu'il a constitué un Dossier d'Informations sous forme de « data-room » dont les codes d'accès ont été remis à l'Acquéreur et son conseil ; le sommaire du Dossier d'Informations étant ci-annexé,
  (ANNEXE N°6. SOMMAIRE DU DOSSIER D'INFORMATIONS)
- que ce dossier regroupe diverses informations et documents devant permettre à l'Acquéreur de réaliser ses propres investigations et d'apprécier la situation juridique, fiscale, administrative, environnementale et technique du Bien Vendu et dont les points essentiels sont soulignés dans les stipulations du présent acte.

L'Acquéreur déclare :
- qu'il a pris connaissance de ce Dossier d'Informations,
- qu'il a accepté de conclure la vente et d'acquérir le Bien Vendu en considération dudit dossier d'informations qui lui a été communiqué,
- qu'il a procédé, tant par lui-même qu'avec l'assistance de professionnels spécialistes de l'immobilier choisis par lui, à une étude tant sur le plan juridique que technique, environnemental, fiscal et administratif du Bien Vendu. Cette étude comprend des visites du site dont dépend le Bien Vendu.

14.5 - <u>Devoir d'information</u>

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :
« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.
Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.
Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.
Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à sa charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.
Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.
Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants ».

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire rédacteur, le Vendeur et l'Acquéreur déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

14.6 - Intervention de l'EPF NORD PAS DE CALAIS

Suivant acte reçu par Maître Thierry DELETOILLE, notaire associé à LILLE, le 19 juillet 2018, le Vendeur a fait l'acquisition d'un terrain situé à CAUDRY (59540), rue de Cambrai, repris au cadastré section AS numéros 998, 999 et 830, pour une contenance de 28.732 m².

Aux termes dudit acte, il a notamment été stipulé ce qui, suit littéralement repris ; précision faites qu'aux termes du rappel ci-après le « Vendeur désigne l'EPF NORD PAS DE CALAIS, l'« Acquéreur » désigné la société « NORDSEM » sus-dénommée, et l'« intervenant » désigne la commune de CAUDRY.

« ***4.3 - Contexte de l'opération***

Les Parties et l'Intervenant exposent ce qui suit :

L'EPF est un établissement public industriel et commercial de l'Etat créé par Décret n° 90-1154 du 19 décembre 1990 modifié par les décrets n° 2006-1131 du 8 septembre 2006, n° 2009-1542 du 11 décembre 2009, et n° 2014-1736 du 29 décembre 2014 pour mener à bien :

1°) *la requalification environnementale des friches industrielles de la région Nord -Pas de Calais ;*
2°) *le portage foncier d'opérations d'aménagement à la demande et pour le compte de collectivités locales.*
3°) *l'accompagnement des grands projets économiques d'intérêt régional voire national.*

4.3.1 - Modalités d'intervention de L'EPF NORD - PAS DE CALAIS

Dans le cadre de cette mission, une convention-cadre a été signée entre la Communauté de Communes du Caudrésis et du Catésis et l'Etablissement Public Foncier en date du 27 avril 2012 au titre du programme pluriannuel d'intervention 2007-2014 définissant les grands enjeux de développement, d'aménagement et de recomposition urbaine, impliquant une politique foncière adaptée.

La mise en œuvre de cette convention-cadre a amené à la signature d'une convention opérationnelle les 24 décembre 2012 et 8 janvier 2013 entre la Commune de CAUDRY et l'EPF, définissant les conditions d'acquisition, de portage, de remise en état et de cession des biens concernés par l'opération dite « CAUDRY - ANCIEN HYPERMARCHÉ LECLERC » situés sur la commune de CAUDRY. Une copie de ladite convention opérationnelle est demeurée ci-annexée (…).

Cette convention a été complétée par un avenant portant sur l'application des modalités du PPI 2015-2019 signé en date des 8 et 11 février 2016, dont une copie est demeuré ci-annexé (…).

En cas de discordance entre ces documents et les présentes, ces dernières prévaudront.

4.3.1.1 - Acquisition du Site

Dans le cadre de cette opération, l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais s'est porté acquéreur, à la demande de la Commune de CAUDRY, des parcelles cadastrées section AS numéros 648,649 et 830 représentant l'assiette foncière du site de l'opération dite « ANCIEN HYPERMARCHÉ LECLERC ».

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

4.3.1.2 - Travaux de démolition du Site

Les parcelles cadastrées section AS numéros 648, 649 et 830 ont fait l'objet de travaux de requalification menés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF ayant notamment concouru à la déconstruction des bâtiments situés sur la parcelle cadastrée section AS numéro 649.

Etant précisé que les travaux sont achevés depuis le 25 août 2015.

Dans le cadre des modalités d'application du PPI 2015-2019, l'EPF finance intégralement les travaux de déconstruction du site dont le montant s'élève à 230 725,90 €.

4.3.1.3 - Cession du Site

Aux termes de la convention opérationnelle précitée et de son avenant, la commune de CAUDRY s'est engagée à racheter ou à faire racheter le site par un ou des acquéreurs de son choix, au plus tard le 8 janvier 2018. L'accord sur la chose et sur le prix étant intervenu avant cette date entre les parties, aucune prorogation de ladite convention n'a été sollicitée, ainsi déclaré par le Vendeur.

Suivant délibération en date du 28 novembre 2017, la commune de CAUDRY a désigné l'opérateur NORDSEM comme repreneur du foncier du Site « ANCIEN HYPERMARCHÉ LECLERC ».

L'opérateur NORDSEM souhaite réaliser un programme de construction d'environ 155 logements sur 4 îlots divisibles en lots incluant du commerce, du service ainsi que des espaces publics.

Par ailleurs, le projet de construction proposé par NORDSEM sur le Site acquis par l'EPF a été identifié comme pouvant bénéficier du dispositif d'aide pour le logement social mis en place par l'EPF.

4.3.2 - Modalités d'application du dispositif d'aide pour le Logement Social mis en place par l'EPF

L'EPF reconduit le dispositif en faveur du logement social et de la mixité mis en place en 2009 et en adapte les modalités de mise en œuvre pour faciliter également la réalisation d'opérations mixtes comportant une part d'accession sociale.

Sous réserve de respecter les critères de programmation et de densité décrits ci-après, ces opérations peuvent bénéficier d'une prise en charge financière des travaux de finalisation et d'un allègement du prix de cession du foncier.

Dans la mesure où le programme de construction qui sera réalisé par NORDSEM sur le Site réunit les 3 conditions cumulatives suivantes, savoir :
- *la construction de logements sur plus de la moitié de la surface du Site,*
- *comportant au moins 30% de logements locatifs sociaux ou 50 % de logements sociaux (PLUS ou PLAI)*
- *et offrant une densité minimale brute de 30 logements à l'hectare,*

ledit Programme est éligible au dispositif d'aide pour le Logement Social (LS) et peut ainsi bénéficier des dispositions incitatives mises en place par l'EPF dans le cadre de ce dispositif.

4.3.2.1 - Description du Site et de son Programme de Construction

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

Le Site est composé d'un ensemble de parcelles dont la superficie totale s'élève à 29 231 m².

Le Programme de Construction de ce Site prévoit la construction sur le foncier maîtrisé par l'EPF de, savoir :

- *155 logements sur 4 îlots (divisibles en lots) dont environ 35 PLAI,78 PLUS, 10 PSLA environ et le reste en accessions libres,*
- *du commerce et du service au rez-de-chaussée d'immeuble,*
- *et des espaces publics.*

4.3.2.2 - <u>Mesure incitative du Dispositif LS</u>

Le Prix de cession du foncier par l'E.P.F est allégé.

Cette mesure incitative est plus amplement détaillée dans la convention opérationnelle et son avenant susvisés et annexés.

Le Prix de vente de l'emprise foncière du Site correspond à la valeur vénale du bien estimée par les services de France Domaine.

Par conséquent le Prix de vente est allégé par rapport au prix de revient du portage foncier.

Une copie de l'avis de France Domaine ayant déterminé le Prix, ainsi qu'un tableau reprenant les modalités de calcul du Prix, sont demeurés joints et annexés aux présentes (…).

4.3.3 - Engagements de la collectivité et de l'Acquéreur

4.3.3.1 - <u>Intervention de la Commune de CAUDRY</u>

4.3.3.1.1 - Agrément de l'Acquéreur

En tant que de besoin, le représentant es qualités de la commune CAUDRY, à ce intervenant, constate que l'Acquéreur remplit toutes les conditions pour réaliser le Programme de Construction dans les conditions prévues par la convention opérationnelle du 8 janvier 2013 et de son avenant, et confirme n'avoir aucune opposition à la présente vente à son profit.

4.3.3.1.2 - Application de la convention opérationnelle entre la commune de CAUDRY et l'EPF

Conformément à la convention opérationnelle en date du 8 janvier 2013 et à son avenant, le Prix de vente du foncier a été fixé en considération de l'éligibilité au Dispositif LS, du Programme de Construction de l'Acquéreur désigné par l'Intervenant.

Le représentant de la Commune de CAUDRY déclare ès-qualité, s'engager à respecter, dans les délais stipulés ci-après (cf paragraphe 4.5), les engagements qui ont justifié l'application du dispositif.

Dans le cas contraire, la commune s'engage à rembourser à l'EPF la somme correspondante.

Par suite, la commune de CAUDRY sera éventuellement redevable envers le Vendeur d'une Indemnité constituée de la différence actualisée (au taux d'intérêt légal) entre le Prix consenti et le prix de revient du portage foncier, selon la formule reprise ci-après.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

4.3.3.2 - Engagement de l'Acquéreur à l'égard de la collectivité

L'Indemnité ci-dessus étant rendue exigible du fait de l'inexécution par l'Acquéreur de son obligation de réaliser le Programme de Construction conformément aux critères du Dispositif LS exposés précédemment, celui-ci s'engage à rembourser à la commune de CAUDRY toutes les sommes que cette dernière serait tenue de verser à l'EPF au titre de l'Indemnité telle que déterminée ci-dessus.

4.3.4 - Modalités de détermination et de paiement de l'Indemnité

4.3.4.1 - Détermination de l'indemnité relative à l'application du Dispositif LS

I = Po x T

Dans laquelle formule :

- *I = Indemnité*
- *Po = montant des mesures incitatives, soit la différence entre le prix de revient du portage foncier et le Prix de vente, soit 3 108 534,37 € - 1 022 000,00 € = 2 086 534,37 €*
- *T = taux d'intérêt légal connu le jour de la constatation du non-respect de l'engagement de l'Acquéreur.*

4.3.4.2 - Paiement de l'indemnité éventuelle relative à l'application du Dispositif LS

L'Indemnité devra être versée par la commune de CAUDRY au Vendeur dans les soixante (60) jours de la réception par les services de la Ville de l'appel de fonds émis par l'EPF, après délibération communale validant le montant de l'Indemnité à verser suite à la constatation du non-respect de l'engagement de réaliser le Programme de Construction dans les conditions déterminées aux présentes.

A cet égard, la commune de CAUDRY s'engage à proposer à l'ordre du jour du conseil le plus proche la délibération correspondante aux sommes à payer à l'EPF.

Passé ce délai de soixante jours sans que l'Indemnité n'ait été réglée au Vendeur, la commune de CAUDRY sera tenue au versement d'intérêts moratoires selon les modalités qui sont appliquées en matière de marchés publics. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, augmenté de deux points.

L'Indemnité ci-dessus étant rendue exigible du fait de l'inexécution par l'Acquéreur de son obligation de réaliser le Programme de Construction conformément aux critères du Dispositif LS exposés précédemment, celui-ci s'engage à rembourser à la commune de CAUDRY toutes les sommes que cette dernière serait tenue de verser à l'EPF au titre de l'Indemnité telle que déterminée ci-dessus.

Ce paiement devra intervenir dans les trente (30) jours de la mise en demeure effectuée par commune de CAUDRY après constatation du non-respect de l'engagement de l'Acquéreur dans les mêmes formes que celles fixées dans le paragraphe ci-dessous.

Passé ce délai de trente (30) jours sans que le paiement ne soit intervenu, l'Acquéreur sera en outre redevable d'une pénalité de retard au taux légal en vigueur majoré de deux (2) points.

4.3.5 - Modalités de contrôle des engagements pris

4.3.5.1 - Modalités de contrôle du respect des critères du Dispositif LS

L'appréciation du respect des engagements à l'égard du Dispositif LS sera effectuée par le Vendeur, le cas échéant au moyen d'un constat d'huissier, au regard notamment :

- *des constructions édifiées ou en cours d'édification,*
- *du permis de construire délivré,*
- *des déclarations d'achèvement et de conformité des travaux,*
- *et éventuellement des pièces matérialisant la bonne réalisation des travaux demandées aux bénéficiaires des aides à la pierre (bilan consolidé…).*

Etant précisé que ladite énumération n'a pas de caractère exhaustif.

4.3.5.2 - Date du contrôle

L'appréciation de la réalisation conforme du projet, à l'appui d'une visite sur le terrain par l'EPF et des pièces justificatives transmises par la collectivité, s'effectuera dans les cinq ans après la signature de la présente vente. »

***

Les pièces relatives à l'intervention de l'EPF NORD PAS DE CALAIS ont été déposées, à la requête du Vendeur, au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes suivant acte reçu par Maître Aude LONGUEPEE, notaire à LILLE, le 20 décembre 2021.

Précision faite qu'aux termes d'un courriel en date du 25 mars 2022, ci-annexé, l'EPF avait accepté le report de la date de contrôle de la réalisation conforme du projet, au 19 juillet 2025 ; ce délai est aujourd'hui expiré.

Les Parties déclarent être parfaitement informées que le délai pour la réalisation du programme de construction évoqué dans le rappel littéral ci-dessus de contrôle par l'EPF des engagements pris aux termes de l'acte susvisé, même prorogé, est à ce jour expiré. Il est ici spécialement rappelé, qu'aux termes dudit acte de vente par l'EPF au profit de NORDSEM, il avait prévu, savoir :

« *4.3.3.1.2 - Application de la convention opérationnelle entre la commune de CAUDRY et l'EPF*

Conformément à la convention opérationnelle en date du 8 janvier 2013 et à son avenant, le Prix de vente du foncier a été fixé en considération de l'éligibilité au Dispositif LS, du Programme de Construction de l'Acquéreur désigné par l'Intervenant.

Le représentant de la Commune de CAUDRY déclare ès-qualité, s'engager à respecter, dans les délais stipulés ci-après (cf paragraphe 4.5), les engagements qui ont justifié l'application du dispositif.

Dans le cas contraire, la commune s'engage à rembourser à l'EPF la somme correspondante.

Par suite, la commune de CAUDRY sera éventuellement redevable envers le Vendeur d'une Indemnité constituée de la différence actualisée (au taux d'intérêt légal) entre le Prix consenti et le prix de revient du portage foncier, selon la formule reprise ci-après.

4.3.3.2 - Engagement de l'Acquéreur à l'égard de la collectivité

PROJET

L'Indemnité ci-dessus étant rendue exigible du fait de l'inexécution par l'Acquéreur de son obligation de réaliser le Programme de Construction conformément aux critères du Dispositif LS exposés précédemment, celui-ci s'engage à rembourser à la commune de CAUDRY toutes les sommes que cette dernière serait tenue de verser à l'EPF au titre de l'Indemnité telle que déterminée ci-dessus. »

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de cette situation.

Néanmoins, le Vendeur déclare :

- **qu'à ce jour aucun contrôle n'a été opéré par l'EPF, tant sur le Bien objet des présentes, que sur les autres terrains inclus dans le périmètre de la concession d'aménagement,**
- **qu'en tout état de cause le Programme de Construction, tel que défini dans le rappel littéral ci-dessus, a été réalisé sur les autres terrains de la concession.**

14.7 - <u>Concession d'aménagement</u>

14.7.1 - Par délibération en date du 6 septembre 2016, le conseil municipal de la ville de CAUDRY a décidé de confier la réalisation de l'opération d'éco quartier sur l'ancien site Leclerc à la société NORDSEM.

A cet effet, un traité de concession a été régularisé le 23 septembre 2016 entre la commune de CAUDRY et NORDSEM conformément aux dispositions des articles L.300-4, L.300-5 et R.300-4 du Code de l'urbanisme.

Ce traité de concession, rendu exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture du Nord le 23 septembre 2016, a été conclu pour une durée de 5 années ayant commencé à courir à cette date, et contient les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions sous le contrôle du concédant.

La concession a pris effet à compter de la date de réception par le concessionnaire de la notification qui lui en a été faite par le concédant.

14.7.2 - Un avenant ayant pour objet de compléter l'article 2 du traité de concession relatif aux missions du concessionnaire, par suite de l'accord de Monsieur le Préfet sur le Programme de Construction suivant courrier en date du 27 novembre 2017, a été régularisé et transmis en Préfecture le 5 décembre 2017.

Cet avenant a pris effet à compter de la date de réception par le concessionnaire de la notification qui lui en a été faite par le concédant.

14.7.3 - Un deuxième avenant ayant pour objet la garantie donnée par la commune de Caudry dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement a été régularisé et transmis en Préfecture le 5 décembre 2017.

Cet avenant a pris effet à compter de la date de réception par le concessionnaire de la notification qui lui en a été faite par le concédant.

14.7.4 - Un troisième avenant ayant pour objet de porter la durée de la concession d'aménagement à 7 ans a été régularisé et transmis en Préfecture le 2 juillet 2019.

Cet avenant a pris effet à compter de la date de réception par le concessionnaire de la notification qui lui en a été faite par le concédant.

14.7.5 - Un quatrième avenant ayant pour objet de porter la durée de la concession d'aménagement à 9 ans a été régularisé et transmis en Préfecture le 21 mars 2022.

***

Les pièces relatives à la concession d'aménagement ont été déposées, à la requête du Vendeur, au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes suivant acte reçu par Maître Aude LONGUEPEE, notaire à LILLE, le 20 décembre 2021, à l'exception de l'avenant n°4.

14.7.5 - Aux termes d'un protocole de clôture de la concession d'aménagement en date du [•], dont une copie est demeurée ci-annexée avec la délibération d'approbation préalable du conseil municipal en date du [•], le concédant (la COMMUNE DE CAUDRY) et le concessionnaire (la société NORDSEM), sont convenues du rachat par la ville du Bien objet des présentes, dans les termes ci-après littéralement reproduits :

> « *2.2 <u>Sort des biens de reprise</u>*
>
> *S'agissant du sort des biens de reprise, le contrat de concession ne prévoit pas d'article spécifiquement dédié à leur devenir à l'issue de la concession.*
>
> *Toutefois, le dernier alinéa de l'article 25.3 permet une reprise des contrats de l'aménageur par la collectivité concédante selon les termes suivants :*
>
> *« **25.3** Dans tous les autres cas d'expiration de la concession :*
>
> *Dans tous les cas d'expiration, par quelque motif que ce soit, le concédant sera tenu de reprendre pour l'avenir l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission.*
>
> *Le concédant est subrogé dans les droits et obligations du concessionnaire dans les conditions suivantes :*
> *(…)*
> *- Le concédant peut reprendre les contrats conclus par le concessionnaire pour les besoins de l'opération. Dans ce cas, le concessionnaire s'engage à lui transférer les contrats en cours, après s'être acquitté des sommes dues par lui telles que compabilisées dans ses copmtpes, à proportion de l'avancement de l'opération a défau de transfert des contrats, le concessionnaire devra faire son affaire de leur rupture. »*
>
> *En l'espèce, à l'issue de la concession d'aménagement, un terrain demeurera non encore commercialisé par Nordsem, il s'agit des terrains dénommés « îlot 4 », cadastrés section AS n° 1010 et 1015. Ces terrains ont fait l'objet d'une promesse unilatérale de vente entre Nordsem et la Société KAKILOG dont la validité était fixée au 30 juin 2025.*
>
> *La promesse unilatérale de vente est devenue caduque au 30 juin 2025 à défaut pour la société KALILOG d'avoir pu bénéficier d'un permis de construire définitif et purgé de tout recours et tout retrait à cette date.*
>
> *Après avoir un temps envisager de prolonger la PUV et de la reprendre à son*

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

compte afin de pouvoir la céder à la Société KALILOG à l'issue de la concession et conformément aux dispositions de l'article 25.3, la ville de CAUDRY a finalement renoncé à se substituer à Nordsem dans cet engagement en raison d'une programmation qui ne convenait plus à ses besoins.

Le concédant a proposé de racheter le terrain en question pour un montant de 340.000€ HT afin d'y développer un programme correspondant davantage à ses besoins.

Les parties conviennent de procéder à la signature de l'acte authentique constatant les transferts de propriété dans le délai imparti jusqu'à la fin du contrat de concession, soit au plus tard le 15 décembre 2025.

Préciser les Modalités de paiement :
- *Paiement intégral à l'acte ?*
- *Paiement échelonné ?* »

(ANNEXE N°7. PROTOCOLE DE CLÔTURE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT)
(ANNEXE N°8. DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL APPROUVANT LE PROTOCOLE DE CLÔTURE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT)

14.5 - Dépôt de pièces

Le Vendeur a déposé au rang des minutes de l'office notarial sus-dénommé, suivant acte reçu par Maître Aude LONGUEPEE, notaire à LILLE, le 20 décembre 2021, notamment :

1/ Les pièces relatives à l'origine de propriété du terrain :
- Origine de propriété trentenaire

2/ les pièces relatives à la concession d'aménagement :
- Traité de concession
- Avenants au traité de concession

3/ Les pièces relatives à la loi sur l'eau :
- Copie du dossier complet de déclaration (en ce compris ces modificatifs et notes complémentaires)
- Copie de l'arrêté préfectoral, le cas échéant

4/ Les pièces relatives à l'état du sol et du sous-sol, le cas échéant :
- Au titre de la composition chimique et de la présence de pollution
- Au titre de l'état géotechnique

L'Acquéreur reconnait avoir eu communication de ces éléments préalablement aux présentes.

15 - DISPOSITIONS DIVERSES CONCERNANT LES PARTIES

15.1 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif.

PROJET

15.2 - Capacité

Vendeur et Acquéreur déclarent :
- qu'ils ne font et n'ont jamais fait l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens,
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite, règlement judiciaire ou liquidation des biens, redressement ou liquidation judiciaires ou cessation de paiement.

16 - URBANISME

16.1 - Renseignements sur l'urbanisme

16.1.1 - Certificat d'urbanisme

La situation du Bien Vendu au regard des plans d'urbanisme est constatée dans un certificat d'urbanisme d'information n° CUa 05913920 O0272 délivré par la mairie du lieu de situation du Bien Vendu le 30 octobre 2020, en application des dispositions de l'article L 410-1 a) du Code de l'urbanisme.

Les parties et plus particulièrement l'Acquéreur ont pris connaissance de ce certificat d'urbanisme, tant par elles-mêmes que par la lecture et le commentaire que leur en a donné le notaire soussigné.

A cet égard, l'Acquéreur reconnaît expressément que ce certificat d'urbanisme :
- est un document d'information générale sur les dispositions d'urbanisme actuellement applicables au Bien Vendu, les limitations administratives au droit de propriété, et le régime des taxes et participations d'urbanisme,
- crée à son égard un droit acquis temporaire au maintien en l'état de la réglementation en vigueur au jour de sa délivrance pendant une durée de dix huit mois - prorogeable d'année en année, à la double condition que la demande soit faite à chaque fois au moins deux mois avant l'expiration de la validité du document et que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives et le régime des taxes et participations d'urbanisme n'aient pas eux-mêmes évolué - sous réserve que ce certificat d'urbanisme ne soit ni illégal, ni erroné,
- mais ne constitue en aucun cas une autorisation particulière d'utilisation ou de construction, laquelle - en tant que de besoin - devra être sollicitée pendant le délai de validité du certificat indiqué ci-dessus.

CU en attente.
A confirmer que la commune est titulaire du droit de préemption urbain (pas de délégation).

Ce certificat d'urbanisme demeurera ci-annexé.

(ANNEXE N°9. CERTIFICAT D'URBANISME)

16.1.2 - Pour la parfaite information de l'Acquéreur demeurera également ci-annexé, le règlement de la zone UA du plan local d'urbanisme.
(ANNEXE N°10. RÈGLEMENT DE ZONE)

16.2 - Alignement

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, il résulte du certificat d'urbanisme que le Bien Vendu est grevé d'une servitude de protection d'alignement (EL7).

Pour la parfaite information de l'Acquéreur, est demeuré ci-annexé le plan d'alignement de la rue de Cambrai.

(ANNEXE N°11. PLAN D'ALIGNEMENT)

A ce sujet, il résulte d'un courrier de Monsieur le Maire de CAUDRY en date du 14 janvier 2020, ci-annexé, que « *l'alignement existant est conservé pour les parcelles cadastrées section AS n° 998, 999 et 830 sis rue de Cambrai* ».

16.4 - Régime de division

Le Vendeur déclare que le Bien constitue un reliquat conservé d'une propriété foncière ayant été divisée pour constituer un lotissement. Ce reliquat ne faisant pas lui-même l'objet d'une division en vue de construire, le Bien ne relève pas du régime du lotissement.

17 - DROIT DE PREMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L. 211-1 et L. 213-1 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où le titulaire du droit de préemption urbain est l'Acquéreur aux présentes.

18 - ORIGINE DE PROPRIETE

18.1 - Origine immédiate

Le Vendeur est propriétaire des parcelles cadastrées section AC numéros 1010 et 1015 par suite de l'acquisition qu'il en a faites, avec plus grande contenance et avec d'autres, de l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais dénommé "EPF NORD PAS DE CALAIS", Etablissement Public d'Etat à caractère industriel et commercial créé par le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990, modifié par les décrets n°2006-1131 du 8 septembre 2006, n°2009-1542 du 11 décembre 2009 et n°2014-1736 du 29 décembre 2014 dont le siège est à EURALILLE (59777), 594 avenue Willy Brandt - CS20003, identifié au SIREN sous le numéro 383330115 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE, suivant acte reçu par Maître Thierry DELETOILLE, notaire à LILLE, le 19 juillet 2018.

Cette acquisition a eu lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et moyennant un prix bonifié dans les conditions sus-exposées, taxe à la valeur ajoutée incluse, payé comptant et quittancé en l'acte.

Audit acte, le vendeur a fait les déclarations d'usage relativement à son état, sa capacité et la situation hypothécaire vierge du Bien Vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CAMBRAI le 26 juillet 2018, volume 2018P numéro 3024.

18.2 - Origine antérieure

Antérieurement, les parcelles appartenaient à l'EPF NORD PAS DE CALAIS par suite de l'acquisition qu'il en avait faites de la société dénommée SOCIETE CAUDRY DISTRIBUTION - CAUDIS, société par action simplifiée au capital de

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

160.000,00 euros ayant son siège social à CAUDRY (59540), boulevard du 8 mai 1945, identifiée sous le numéro SIREN 338 531 213 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DOUAI, suivant acte reçu par Maître Marie MILHEM-DEHEUL, notaire à HESDIN, le 2 août 2013.

Cette acquisition a eu lieu aux conditions ordinaires et droit en pareille matière et moyennant un prix qui a été payé entre les mains du notaire, sur mandat établi au nom du vendeur, mais stipulé payable en l'acquit dudit notaire, à charge pour celui-ci, de faire effectuer au besoin la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever le Bien Vendu.

Audit acte, le vendeur a fait les déclarations d'usage relativement à son état, sa capacité et la situation hypothécaire vierge du Bien Vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de CAMBRAI le 7 août 2013, volume 2013P numéro 3080.

L'état requis sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

Ledit acte a été suivi d'une attestation rectificative dressée par Maître Marie-Hélène MILHEM-DEHEUL, notaire à HESDIN, le 4 octobre 2013, publiée au bureau des hypothèques de CAMBRAI le 8 octobre 2013, volume 2013P numéro 3743.

18.3 - <u>Origine plus antérieure</u>

Les Parties dispensent le notaire soussigné de relater ici plus amplement l'origine de propriété des parcelles susvisées, entendu se référer à celle reprise en une note demeurée ci-annexée, ainsi qu'une attestation de Monsieur le Mairie de CAUDRY en date du 26 mars 2018 ci-annexée, de laquelle il résulte notamment ce qui suit, littéralement repris :

« ***CERTIFIE ET ATTESTE :***

- *que la parcelle cadastrée section AR numéro 830 n'a jamais été affectée à l'usage direct du public ou à un service public par la collectivité qu'il représente, ou une autre personne morale de droit public,*
- *qu'il n'a jamais été prévu de façon certaine un aménagement spécial en vue de son affectation au service public*
- *et que, en conséquence, elle n'a jamais dépendu du domaine public,* ***réel ou virtuel****, et à quelque titre que ce soit, et pouvait être cédé sans procédure de déclassement préalable.* »

(ANNEXE N°12. NOTE SUR L'ORIGINE DE PROPRIÉTÉ PLUS ANTÉRIEURE)
(ANNEXE N°13. ATTESTATION DU MAIRE DE CAUDRY DU 26 MARS 2018)

19 - <u>CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE</u>

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes :

19.1 - <u>Etat</u>

19.1.1 - L'Acquéreur prendra possession du Bien Vendu dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le

Vendeur ni prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix pour quelle que raison que ce soit, et notamment pour raison soit de mitoyenneté ou de non mitoyenneté, soit de défaut d'alignement, soit de mauvais état du sol, du sous-sol, présence de remblais, affaissements ou éboulements, fouilles, présence d'engins ou de travaux de guerre, vestiges de fondations, risques d'inondation, présence de pollution, soit enfin d'erreur dans la désignation sus indiquée.

Toutefois, le Vendeur, pour le cas où sa qualité de professionnel de l'immobilier vendant à un non professionnel pourrait être établie, serait tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de droit.

19.1.2 - Le Vendeur déclare que le Bien Vendu a fait l'objet de travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF NORD PAS DE CALAIS, précédent propriétaire. A ce sujet, il a été indiqué dans l'acte reçu par Maître Thierry DELETOILLE, notaire à LILLE, le 19 juillet 2018, notamment ce qui suit, littéralement repris ; précision faite que ces travaux ont porté sur une plus grande emprise que le Bien :

« ***OPERATION DE DEMOLITION SOUS MAITRISE D'OUVRAGE DE L'EPF***

Le Vendeur déclare :
- *que le Bien Vendu a été acquis bâti, mais que les bâtiments ont fait l'objet d'une démolition sous sa maîtrise d'ouvrage,*
- *que lesdits travaux ont fait l'objet d'un permis de démolir n° PD 059 139 13 C0009 en date du 6 janvier 2014, ,*
- *que ledit permis de démolir a fait l'objet d'un affichage sur le terrain du Bien Vendu, pendant une période continue de deux mois, ainsi qu'il a été constaté suivant trois constats dressés par Maître Isabel MADURO, huissier de justice à CARNIERES, en date des 26 mars, 25 avril et 26 mai 2014,*
- *que le permis de démolir est aujourd'hui définitif n'ayant fait l'objet d'aucun recours dans le délai de deux mois de son affichage sur le terrain du Bien Vendu, ni d'aucun retrait dans le délai de trois mois de sa délivrance,*
- *que les travaux ont été achevés le 15 août 2015, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de réception des travaux ci-après visé et annexé.*

Il résulte d'une fiche de synthèse établie par le Vendeur la réalisation des travaux ci-après repris littéralement de ladite fiche, sur le Site dont dépend le Bien Vendu :
« - le débroussaillage du site avec évacuation hors site des déchets verts,
- la gestion et le traitement des différents déchets présents sur site, évacuation des déchets vers les filières agréées (DD, DND, bois,…),
- le retrait, préalablement à la démolition, des matériaux contenant de l'amiante selon la réglementation en vigueur,
- la démolition de l'ancien hypermarché Leclerc et de ses annexes (purge des fondations à -1m par rapport au terrain existant),
- la dépose et le ferraillage des cuves du système de sprinklage,
- la démolition totale du parking et de la cour de service,
- la réalisation de sondages et analyses au droit de l'ancienne station-service,
- la création d'un merlon avec les concassés et la pose d'enrochements,
- la création de cheminements piétons,
- le nivèlement et enherbement de la plateforme,
- la fermeture des accès et sécurisation du site. »

L'Acquéreur reconnaît également avoir reçu du Vendeur, dès avant ce jour, par la remise qui lui en a été faite par le Vendeur le 2 mars 2017 et dans le cadre du

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

dossier d'informations, l'ensemble des pièces, documents et informations significatifs en sa possession à ce titre et notamment les documents ci-après visés :

- *le Dossier des Ouvrages Exécutés (D.O.E.) comprenant les pièces suivantes :*
  - *la fiche de synthèse des travaux, ci-annexée* (…)*,*
  - *le permis de démolir :*
    a/ la demande
    b/ l'arrêté, ci-annexé (…)
    c/ le procès-verbal de constat d'affichage, ci-annexé (…)
  - *le plan topographique et parcellaire avant travaux* (…)*,*
  - *les études de sols avant travaux* (…)*,*
    a/ Historique
    b/ Investigation
  - *le DOE travaux, ci-annexé* (…) *:*
    a/le procès-verbal de constat d'huissier « avant travaux » et après-travaux,
    b/ Sondages et analyses au droit de l'ancienne station-service,
    c/ la fiche technique des clôtures,
    d/ le plan de récolement,
    e/ décision de réception des travaux,
    f/ procès-verbal de levée des réserves,
- *le Dossier d'intervention Ultérieure sur l'Ouvrage (D.I.U.O.), ci-annexé* (…)*,*
- *un CD Rom reprenant l'ensemble des pièces travaux.*

L'Acquéreur dispense le Vendeur et le notaire soussigné de relater plus amplement aux présentes le contenu de ces divers documents, déclarant en avoir parfaite connaissance et faire son affaire personnelle de leur contenu ».

Le dossier des ouvrages exécutés a été mis à disposition de l'Acquéreur dans le cadre du Dossier d'Informations, ce que ce dernier reconnaît.

19.2 - <u>Contenance</u>

Aucune garantie n'est donnée par le Vendeur pour ce qui concerne la superficie du terrain sus désigné ; toute différence de superficie en plus ou en moins, excédât-elle un/vingtième devant faire le profit ou la perte de l'Acquéreur.

19.3 - <u>Servitudes</u>

19.3.1 - L'Acquéreur jouira des servitudes actives et supportera celles passives pouvant exister au profit ou à la charge du Bien, à ses risques et périls, sans recours contre le Vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits soit en vertu de la loi.

A cet égard, le Vendeur déclare qu'il n'a laissé créer sur le Bien Vendu aucune servitude de quelque nature que ce soit, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- de la situation naturelle des lieux,
- de la loi,
- des dispositions de l'urbanisme,
- des documents de la concession d'aménagement,
- des anciens titres de propriété,
- et des énonciations particulières du présent acte.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

19.3.2 - Il résulte de l'acte de vente reçu par Maître Thierry DELETOILLE, notaire à LILLE, le 19 juillet 2018, sus-visé, notamment ce qui suit littéralement repris :

« *A ce titre, il résulte de l'acte susvisé de Maître MILHEM-DEHEUL du 2 août 2013, notamment ce qui suit littéralement repris :*

« *Il résulte d'un acte reçu par Maître Jean-Claude DAMOISY Notaire à CAMBRAI le 24 octobre 1986 publié au bureau des hypothèques de CAMBRAI le 6 novembre 1986 volume 7483 numéro 4.*

Intervenu entre :

La société « SARL ACHILLE ET FERNAND PLEZ SOCIETE NOUVELLE » et la société « UNICOMI »

Les conventions suivantes dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

« servitude de passage :

L'acquéreur concède au vendeur qui accepte, à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit de passage en tous temps et par tous moyens et dont l'assiette se trouve délimités sous la teinte jaune au plan dresse par Monsieur LANGE susnommé et demeuré ci-annexé, sur le terrain acquis et cadastré section AS n° 649, afin de permettre l'accès à la parcelle restant appartenir au vendeur cadastrée section AS N° 650.

D'autre part le vendeur bénéficiera d'un même droit de passage sur la parcelle cadastrée section AS N° 646 constituant l'assiette de la rue Edmond Bricourt prolongée, laquelle fera l'objet d'une cession ultérieure au profit de la commune de CAUDRY en vue de son incorporation dans le domaine public et ce pour accéder à la parcelle AS N°650.

Servitude de canalisation

Il est ici précisé que la parcelle vendue cadastrée section AS N°648 est traversée par un aqueduc recueillant les eaux de la propriété restant appartenir au vendeur et par une canalisation d'évacuation d'eaux venant se brancher sur ledit aqueduc, le tout ainsi qu'il ressort des indications portées au plan dressé par ledit géomètre et ci-annexé.

L'acquéreur concède à titre de servitude au vendeur le droit de se brancher sur ledit aqueduc pour l'évacuation des eaux usées et pluviales, mais uniquement pour le début des bâtiments existant actuellement, le tout de manière à ce que l'acquéreur ne puisse jamais par la suite être tenu de modifier le diamètre actuel de sa canalisation existante. Cette servitude profitant au fonds cadastré section AS N° 647. »

Une copie du plan de géomètre visé dans ce rappel de servitude est demeuré ci-annexée (…).

En ce qui concerne la servitude permettant le passage entre les parcelles cadastrées AS numéros 646 et 650, lesquelles sont séparées par la parcelle cadastrée section AS numéro 649 vendu aux termes des présentes, le plan susvisé et annexé ne permet pas de déterminer avec certitude l'assiette de la servitude. Toutefois, son objet étant de permettre la communication entre les parcelles cadastrées section AS numéros 646 et 656, l'Acquéreur déclare prendre acte de l'incertitude existant sur la détermination de l'assiette de cette servitude et en faire son affaire personnelle, notamment au regard du projet de construction qu'il se

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

propose de réaliser ou de faire réaliser, sans aucun recours contre le Vendeur. »

La copie du plan de géomètre visé dans le rappel ci-dessus est demeuré ci-annexé.

(ANNEXE N°14. PLAN DE GÉOMÈTRE RELATIF AUX SERVITUDES)

Le Vendeur déclare, savoir :

- que le Bien Vendu n'est pas concerné par la servitude de passage ci-dessus rapportée, en ce qu'elle porte sur une partie de la parcelle anciennement cadastrée section AC numéro 649 (fonds servant) non comprise dans l'emprise du Bien Vendu, et en ce qu'elle porte sur la parcelle cadastrée section AC numéro 646 correspondant à la rue Edmond Bricout, propriété de la commune de CAUDRY et dépendant de son domaine public,
- qu'en ce qui concerne la servitude de canalisation :
  * l'ancien site de retordage à qui bénéficiait la servitude de canalisation n'est plus en activité et ne nécessite plus le service d'une telle canalisation,
  * les nouveaux réseaux d'assainissement ont été réalisés au droit des nouvelles voiries de l'éco-quartier, offrant ainsi le passage que permettait l'ancienne canalisation.

19.4 - <u>Impôts</u>

L'Acquéreur acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance les impôts et contributions de toute nature mises ou à mettre sur le Bien Vendu. Il est toutefois précisé que la taxe foncière se répartira prorata temporis entre le Vendeur et l'Acquéreur, ce dernier s'engageant à rembourser au Vendeur la fraction lui incombant à compter du jour de l'entrée en jouissance, à première demande de celui-ci et sur production des justificatifs correspondants.

19.5 - <u>Assurances</u>

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, s'il y a lieu, de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques, de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le Vendeur.

19.6 - <u>Obligation de délivrance</u>

Le Vendeur, tenu de l'obligation de délivrance en vertu de l'article 1603 du Code civil convient avec l'Acquéreur que cette obligation de délivrance sera limitée au Bien dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance (dernier usage : industriel), l'Acquéreur faisant son affaire personnelle à ses frais et risques de la comptabilité du Bien Vendu avec un futur projet de construction, notamment s'agissant de l'état environnemental et géotechnique du Bien Vendu.

20 - <u>CONDITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE AVEC L'EPF NORD PAS DE CALAIS, DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT "ECO QUARTIER ANCIEN LECLERC", DU DOSSIER DE LOI SUR L'EAU ET DU PERIMETRE QUARTIER PRIORITAIRE DE LA VILLE</u>

20.1 - Le Vendeur déclare avoir mis à la disposition de l'Acquéreur, dans le Dossier d'Informations, les documents relatifs à la convention opérationnelle avec l'EPF NORD PAS DE CALAIS, à la concession d'aménagement et au dossier de loi sur

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

l'eau.

Le Vendeur déclare que les voies et espaces communs réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement ont vocation à être rétrocédés à la collectivité en vertu du Traité de concession susvisé.

20.2 - Le Vendeur a informé l'Acquéreur d'un courrier de Monsieur le Préfet de région du 27 novembre 2017, visé en l'exposé qui précède, aux termes duquel il a été accordé sur demande de la Communauté de communes du Caudrésis-Catésis une dérogation aux directives nationales tendant à limiter fortement la production de logements sociaux au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville, dans le cadre du projet d'Eco quartier de Caudry dont l'aménagement a été concédé au Vendeur. En effet, un principe de dérogation à ses directives a été prévu permettant la réalisation de nouvelles opérations de logements sociaux dans les territoires visés dès lors que ces opérations participent au développement de la mixité dans les quartiers anciens dégradés ou à fort potentiel de développement, sous réserve de l'avis favorable de l'autorité de programmation et de l'Etat.

Ainsi, aux termes dudit courrier, a été accordée une dérogation pour des logements PLAI (35 logements) et PLUS (37 logements), déjà réalisés sur la concession d'aménagement par d'autres opérateurs, consentie sur la base de la réalisation connexe de 30 logements dédiés à l'accession privée.

21 - CONDITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT OU DE LA SANTE

21.1 - Dossier de diagnostic technique (DDT)

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatives au Dossier de Diagnostic Technique (DDT) qui doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

A cet égard, le Vendeur déclare que le Bien Vendu n'est pas concerné par cette réglementation dans la mesure où il ne constitue par un immeuble bâti.

21.2 - Autres conditions particulières liées à l'environnement et à la santé

21.2.1 - Réglementation relative à la lutte contre les termites

21.2.1.1 - Le notaire soussigné a rappelé aux Parties les dispositions des articles L 133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs à la lutte contre les termites, et notamment les obligations mises à la charge des occupants et propriétaires d'immeubles contaminés, ainsi que les sanctions applicables en cas de manquement.

21.2.1.2 - A cet égard, le Vendeur déclare :
- que le Bien Vendu n'est pas situé, à ce jour, dans une zone contaminée ou susceptible de l'être,
- et qu'il n'a pas décelé la présence de tels insectes dans ledit bien.

En conséquence, l'Acquéreur prendra le Bien Vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le Vendeur à ce sujet.

21.2.2 - Réglementation relative à la prévention des risques

1/ Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et de l'article L. 174-5 du Code minier, le Vendeur est tenu de déclarer si le Bien Vendu est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, prescrit ou approuvé, ou encore dans une zone de sismicité ou à potentiel radon.

En conséquence, conformément à l'article R.125-25 du Code de l'environnement, le Vendeur a remis à l'Acquéreur un document d'information sur l'état des risques contenant, savoir :
- un Etat des Risques,
- un Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS),
- un extrait de Géorisques,
- et un état des nuisances sonores aériennes.

Le tout édité à la date du [•] et ci-annexé.

Il déclare également qu'à sa connaissance, le Bien Vendu n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques tel qu'il est prévu aux articles L. 125-2 et L 128-2 du Code des assurances.

L'Acquéreur reconnaît être informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

2/ En outre, le Vendeur est tenu de déclarer si le Bien Vendu est situé dans une zone définie par l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) comme à potentiel radon de catégorie 1 ou 2 ou 3.

En conséquence, il est déclaré que la commune dont dépend le Bien Vendu est situé en zone de catégorie 1 ainsi qu'il résulte du document d'information sur les risques susvisé.

3/ Le Vendeur déclare également que le Bien Vendu n'est pas situé dans une zone soumise à un plan d'exposition au bruit (PEB) des aérodromes conformément aux dispositions de l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de l'ER susvisé et annexé.

21.2.3 - Réglementation relative aux installations classées

1/ Informations légales concernant les activités ICPE exercées dans le Bien Vendu

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 :

« 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 parait pas disproportionnée par rapport au prix de vente».

Au regard de ces dispositions légales, le Vendeur déclare :

- qu'il a été exploité dans le Bien Vendu, du chef d'un précédent propriétaire, la SAS CAUDIS, des installations soumises à la réglementation des installations classées, soumises au régime de la déclaration et déclarées le 4 février 1992, savoir :
  . installations de réfrigération,
  . atelier de salaison et de transformation de produits carnés,
  . dépôt de salaison en agglomération,
- qu'il a été exploité dans le Bien, du chef d'un précédent propriétaire, des installations n'ayant pas fait l'objet de formalités au titre de la législation sur les installations classées (ainsi qu'il résulte du mémoire de cessation d'activité ci-après visé et annexé), savoir :
  . transformateur électrique sans pyralène,
  . cuves de fuel domestique,
  . station-service avec aire de lavage comportant trois cuves enterrées de carburant.
- que l'activité s'est déroulée jusqu'en 2008,
- que depuis, elle a été déplacée sur un autre site de la commune de CAUDRY.

A ce sujet, il résulte de l'acte reçu par Maître Thierry DELETOILLE, notaire à LILLE, le 19 juillet 2018, notamment ce qui suit, littéralement repris :

« *A ce sujet, il résulte de l'acte reçu par Maître Marie-Hélène DEHEUL-MILHEM, notaire à HESDIN, notamment ce qui suit, littéralement repris :*

« REGLEMENTATION RELATIVE AUX ETABLISSEMENTS CLASSES

Conformément à l'article L.514-20 du Code de l'environnement, LE VENDEUR déclare :

- Que l'activité qu'il exerçait (ou éventuellement exercée par son sous-locataire) relève de la législation sur les installations classées et est soumise au régime de la déclaration.

Il a été donné par la Préfecture du Nord Pas de Calais, le 4 février 1992, récépissé du dépôt de la déclaration pour les activités suivantes : Installation de réfrigération,

atelier de salaison et transformation de produits carnés dont la capacité journalière de production est supérieure à 500Kg mais inférieure à 2 tonnes, dépôt de salaison en agglomération dont les quantités entreposées sont supérieures à 500 Kg), ainsi qu'il résulte d'un courrier de la DRIRE en date du 26 septembre 2007 demeuré ci-annexé (annexe 10).

- Que suivant autorisation de la Commission Départementale D'Equipement Commercial du Nord en date du 29 novembre 2007, la Préfecture du Nord a autorisé :

** le transfert avec extension de la station-service passant de la rue de Cambrai à l'angle de la RN 43 et du boulevard du 8 mai 1945 et de 45 m2 équipés de 5 postes de ravitaillement (PR) à 228 m2 équipes de 12 PR,*

** la création de 60 m2 réservés au négoce de gaz domestique de surface total de vente a été autorisée.*

- Qu'une Etude historique et documentaire du site a été réalisée par la société TAUW FRANCE, laquelle est demeurée ci-annexée (annexe 11).

- Que les travaux de remise en état site ont été réalisés de manière à ce que le site ne présente plus aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage, pour la sante, la sécurité, la salubrité publique, ou pour la protection de la nature et de l'environnement, ainsi qu'il résulte des attestations et certificats suivants:

** d'une attestation de démolition et de neutralisation de la station-service délivrée par la société TOKHEIM, Service France ZI B-32 rue du Lutot 59113 SECLIN, en date du 12 novembre 2007 demeurée ci-annexé (annexe 12),*

** d'un constat de dégazage de la cuve aérienne établi par la société DGRAVE et MARCANT ASSAINISSSEMENT, chemin du Pont des Vaches zone des Prairie de la Lys 59166 BOUSSECQUE en date du 27 mai 2013 demeure ci-annexé (annexe 13),*

** d'un certificat de destruction de ladite cuve établi par la société E.E.R.T.C. il Ter rue Barbot 62144 CARENCY en date du 19 juillet 2013 demeuré ci-annexé (annexe 14),*

** d'une attestation de mise hors service et de de raccordement du transformateur établie par la société Electricité Industrielle du Nord 23 rue de l'Europe 69540 CAUDRY en date du 1er juillet 2013 demeurée ci-annexée (annexe 15).*

- Que la vente du bien à l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais n'étant pas un transfert de responsabilité de l'obligation de remise en état du site, il s'engage à ne pas se soustraire à l'application de la police des installations classées pour la protection de l'environnement, faisant son affaire de toutes les conséquences financières pouvant en résulter.

- Qu'une étude de sol, réalisée par société TAUW FRANCE fait état des conclusions suivantes littéralement rapportées dans son rapport du 26 juillet 2013 :

> *« Dans le cadre d'un projet de construction au droit d'un site occupé par l'ancien magasin Leclerc implanté dans la rue de Cambrai à Caudry (59), la société SAS Caudis Exploitation a mandaté Tauw France pour y réaliser un diagnostic de pollution.*
>
> *Tauw France a réalisé dans un premier temps une étude historique ayant permis de définir un programme d'investigation adapté aux caractéristiques propres au site étudié.*
>
> *Pour faire suite à ce rapport d'étude historique, la SAS Caudis Exploitation a missionné Tauw France afin de vérifier la qualité des sols, au droit des*

différentes zones sensibles identifiées au droit du site, par le biais d'un diagnostic de pollution.
Les investigations de terrain ont consisté en la réalisation de 8 sondages de sols répartis au droit des zones sensibles identifiées. Ces sondages de sols réalisés ont atteint une profondeur comprise entre 1,20 de 3,60 m.
Au cours de travaux de sondage et à l'ouverture des carottes, seul le sondage S1 réalisé à proximité de la zone de stockage de FOD dans une cuve aérienne sur rétention, présentait un constat organoleptique anormal laissant suspecter la présence d'une pollution. En effet, une légère odeur d'hydrocarbures (huile) a été décelée entre 3 et 80 cm de profondeur. Les résultats d'analyses ne confirment pas ces observations. Cependant le sondage réalisé donne une vision ponctuelle de la qualité des sols et il conviendra d'être attentif à la qualité des sols dans ce secteur en cas d'anomalies observées lors des terrassements (gestion adaptée des évacuations).
Sur la base des résultats d'analyses obtenus, on peut noter l'absence de concentration anomalique dans les sols. Dans ce contexte et en l'état actuel, aucune mesure de gestion spécifique à la pollution n'apparait nécessaire d'un point de vue sanitaire. »

Les pièces visées dans le rappel ci-dessus ont été déposées au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Aude LONGUEPEE, notaire à LILLE, le 20 décembre 2021.

Aux termes de l'acte reçu par Maître Thierry DELETOILLE, notaire à LILLE, le 19 juillet 2018, le vendeur (l'EPF NORD PAS DE CALAIS) a déclaré :
« - *que la cessation a été déclarée en Préfecture ainsi qu'il résulte du récépissé en date du 23 février 2017, ci-annexé* (…),
- *qu'un mémoire de cessation d'activité a été réalisé par la société GEOSAN dont le siège social est situé à BRUXELLES (Belgique), 42 Burg. Vandenbogaerdelaan, B-8870, IZEGEM, dont une copie est ci-annexé* (…). »

Ces pièces ont été déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Aude LONGUEPEE, notaire à LILLE, le 20 décembre 2021.

Par suite, ledit acte du 19 juillet 2018 se poursuit en indiquant ce qui suit :

« *Il résulte notamment du mémoire de cessation d'activité, ce qui suit, littéralement repris :*

« 9 CONCLUSION

Le présent document notifie la cessation des activités de l'ancien Leclerc de Caudry qui étaient classées au titre de la législation des ICPE, conformément aux articles L. 512-66-1 et 2 du Code de l'Environnement.

Cette notification indique les mesures prises ou prévues pour assurer la mise en sécurité du site à savoir :
- *concernant l'évacuation et l'élimination des produits dangereux :*
. *l'ensemble des structures, fondations et revêtements a été démoli et évacué ;*
. *l'ensemble des déchets présentes sur le site a été évacué ;*

. *l'ensemble des équipements a été démantelé puis évacué. Ainsi, la station-service et l'aire de lavage ont été démantelées et les trois cuves de carburant associées ont été nettoyées et dégazées puis extraites et évacuées en filière agrée. Le séparateur hydrocarbures a été curé et les boues issues de ce dernier ont été évacuées en filière agrée. La cuve de 100 m³de FOD dans la cour de service a également été nettoyée, dégazée et évacuée en filière agréée. la cuve de 500 litres de FOD a elle aussi été démantelée et évacuée mais aucun document ne le justifiant n'a pu être trouvé. Enfin, le transformateur électrique a été mis hors service, démantelé et évacué. Bien qu'aucun document relatif à ce démantèlement n'ait pu être trouvé, il est à noter que ce dernier ne contenait pas de PCB ;*

- l'accès au site est interdit au public et entièrement clos et fermé par un portail, des grilles de chantier ou des panneaux métalliques ;

- *le site ne présente pas de risques d'incendie et d'explosion en raison du fait qu'il est entièrement déconstruit, que l'ensemble des installations et bâtiments ont été démantelés et que l'alimentation en électricité, en eau et en gaz a été coupée ;*

- *la surveillance des effets du site sur l'environnement a été effectué par le biais d'un diagnostic de pollution réalisé par TAUW France en 2013. Les investigations réalisées dans le cadre de cette étude ont permis de mettre en évidence l'absence de concentration anomalique dans les sols. Ainsi TAUW France conclu que l'état des sols au droit du site est compatible avec l'usage futur envisagé (usage résidentiel).*

Conformément à l'article R512-66-1 du Code de l'Environnement, les obligations de la SA Caudry Distribution, étaient de placer le site tel qu'il permettre un usage futur comparable à celui de la dernière exploitation de l'activité.

Au regard des investigations réalisés par TAUW France en 2013, l'état des sols au droit du site est compatible avec un usage de type industriel commercial. »

Pour parfaire l'information de l'Acquéreur, ont été mis à sa disposition les documents ci-après, savoir :

- extrait du fichier BASIAS (www.basias.brgm.fr) conçu par le ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durable, dressant l'inventaire des anciens sites industriels et activités de services, contenu dans l'ER ci-avant visé et annexé,
- un extrait du fichier BASOL, contenu dans l'ER ci-avant visé et annexé,
- un extrait de la base des ICPE, contenu dans l'ER ci-avant visé et annexé.

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé de ce qui précède, par écrit et préalablement à la présente vente, par la transmission d'un projet de la présente vente et la mise à disposition des documents susvisés, notamment le mémoire de cessation d'activité.

Le Vendeur précise par ailleurs qu'il n'a jusqu'à la date de ce jour constaté aucun désordre ou inconvénient pouvant résulter de l'activité ancienne exercée dans le Bien Vendu et qu'aucun événement n'a été de nature à induire une telle situation.

L'Acquéreur déclare avoir été averti dans les conditions prévues par la loi des activités anciennes exercées dans le Bien Vendu et des dangers ou inconvénients pouvant en résulter, et ce par écrit et préalablement aux présentes.

Dès lors, il reconnaît qu'il ne saurait se prévaloir des dispositions de l'article L 514-20 alinéa 3 du Code de l'environnement.

2/ Activités ICPE exercées à proximité du Bien Vendu

Au titre de son devoir général d'information, le Vendeur déclare que des activités soumises ou susceptibles d'être soumises tant à déclaration, à enregistrement qu'à autorisation ont été ou sont exploitées dans la commune du Bien Vendu ou à proximité immédiate de celui-ci ainsi qu'il résulte des informations jointes au dossier ER susvisé et annexé.

A ce sujet, le Vendeur précise que le Bien Vendu est situé à proximité de sites industriels anciennement ou toujours en activité, tels que ces sites industriels sont visés sur la carte des sites industriels et activités de service contenue dans l'ER susvisé et annexé. Les fiches détaillées BASIAS n° NPC 5912107, 5912399, 5912407, 5912408, 5912673, 5912689, 5912924 et 5913074, des activités situées à proximité du Bien, anciennement ou toujours en activité, ainsi que la fiche infosol n°SSP0003098 sont demeurées ci-annexées.

(ANNEXE N°15. FICHES DÉTAILLÉES BASIAS)
(ANNEXE N°16. FICHE INFOSOL)

L'Acquéreur déclare en conséquence :

- avoir connaissance des ICPE pouvant se trouver à proximité du Bien,
- reconnaître avoir reçu de la part du notaire soussigné toutes explications et informations relatives tant aux dispositions ci-dessus qu'à celles résultant de l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose que « *Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les même conditions* » ;
- et que, sur ce dernier point, il reconnaît que le notaire soussigné a plus précisément attiré son attention sur le fait qu'aucun droit à indemnisation ne peut être obtenu pour les nuisances résultant de l'activité de l'installation classée pour la protection de l'environnement, dès lors que l'activité est exercée au sein de l'installation classée conformément à la réglementation en vigueur, que les nuisances occasionnées ne sont pas anormales, ou que la victime des nuisances est responsable par son comportement de son exposition aux nuisances.

21.2.4 - Etat du sol et du sous-sol

1/ Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)

Les dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement relatives à l'information à donner sur l'état des sols sont ci-après littéralement rapportées :

> *« 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'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*
>
> *A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du 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. »*

Il résulte de l'ER susvisé et annexé que le Bien Vendu n'est pas situé en secteur d'information sur les sols (SIS).

Le Vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles jointes au dossier ER ci-annexé.

2/- Pollution - Déchets

Tout vendeur doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le Bien. Il ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

Le notaire attire l'attention des parties sur les dispositions suivantes du Code de l'environnement :

> Article L541-1-1 : « *Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire .....* ».
>
> Article L541-4-1 : *« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre : Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente…. »*

Le Vendeur déclare à ce sujet et à sa connaissance :

- qu'il n'a jamais été déposé ni enfoui, de son chef, dans le Bien Vendu de déchets ou substances quelconques directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

l'environnement, tel que, amiante, PCB (polychlorobiphényles) ou PCT (polychloroterphényles),
- qu'il n'a jamais été exercé dans ledit Bien d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), notamment celles visées par la loi du 19 juillet 1976, sauf ce qui a pu être indiqué aux présentes et dans les études fournies à l'Acquéreur.

Il déclare également :
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code de l'environnement.
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou d'accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L211-5 du Code de l'environnement,
- qu'il n'a pas connaissance de déchets sur le site de nature à porter atteinte à la santé de l'homme ou à l'environnement au sens de l'article L541-2 du Code de l'environnement.
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, en sa qualité de « détenteur », d'injonction de procéder à l'évacuation ou à l'élimination de déchet.

3/ Audit de sol

Le Vendeur rappelle qu'un mémoire de cessation d'activité a été établi par le dernier exploitant et qu'un diagnostic de la qualité des sols a été réalisé par la société TAUW France, ci-avant visés. La conclusion du mémoire de cession d'activité et la conclusion du diagnostic de la qualité des sols sont reprises dans le rappel littéral ci-dessus de l'acte de Maître Thierry DELETOILLE.

Outre ledit diagnostic de la qualité des sols, le Vendeur a fait établir, à l'échelle de la concession d'aménagement, par la société AGGERIS, sise à AUCHY LES MINES (62138), rue Simone de Beauvoir, un diagnostic de classification des remblais, ayant donné lieu à un rapport n° 17 299 en date du 12 octobre 2017, transmis à l'Acquéreur dans le cadre du Dossier d'Informations.

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance desdits rapport et mémoire, de leurs conclusions et recommandations, et vouloir en faire son affaire personnelle.

L'Acquéreur prendra donc le Bien Vendeur dans l'état dans lequel il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance (dernier usage : industriel), sans recours contre le Vendeur eu égard à la situation environnementale dudit bien, dans les conditions exposées aux présentes.
L'Acquéreur supportera ainsi l'ensemble des coûts et responsabilités liés à l'usage futur qu'il envisage du Bien Vendu et à la réalisation du projet auquel il le destine, y compris les coûts et responsabilités liés à des situations ayant une origine antérieure au présent acte, aux opérations de démolition, d'excavation, de traitement, de mise en compatibilité environnementale, de confinement, de surveillance, de gestion et d'élimination des terres ou déchets impactés à la suite de terrassements ou d'excavation et de destructions ou encore de construction sur le Bien Vendu par l'Acquéreur, ses ayants-droits, au transfert, à la location ou à l'occupation, sous quelque forme que ce soit, de tout ou partie du Bien, sans condition de délai et sans limitation de montant.

Il appartiendra à l'Acquéreur ou à ses ayants-droits, en cas de nouvel usage du Bien ou de modification de l'usage, de démontrer, sous sa responsabilité, à l'aide d'études spécifiques, la compatibilité des usages envisagés avec la situation environnementale du Bien, et le cas échéant de prendre les mesures nécessaires, sous sa propre responsabilité sans recours contre le Vendeur, pour assurer cette compatibilité.

21.2.5 - Réglementation relative aux mines et aux carrières

Le notaire soussigné a rappelé aux Parties les dispositions de l'article L. 154-2 du 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 que le Bien Vendu n'est pas situé dans le périmètre de concession d'une mine.

21.2.6 - Etudes géotechniques

21.2.6.1 - Etude géotechnique préalable

21.2.6.1.1 - Conformément aux dispositions de l'articles L. 112-21 du Code de la construction et de l'habitation, le Vendeur doit fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible situé dans un secteur où les dispositions d'urbanisme permettent la réalisation de maisons individuelles.

Cette étude géotechnique préalable doit permettre l'identification des risques géotechniques d'un site et définir les principes généraux de construction permettant de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

21.2.6.1.2 - A cet égard, les dispositions d'urbanisme applicables au Bien Vendu permettent la réalisation de maisons individuelles sur ledit bien.

21.2.6.1.3 - Toutefois, les Parties déclarent que la présente vente n'est pas soumise à l'obligation pour le Vendeur de fournir une étude géotechnique préalable, le Bien Vendu étant situé dans une zone exposée au phénomène de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols définie comme faible, ainsi qu'il résulte de l'ER susvisé et annexé.

21.2.6.2 - Etude géotechnique de conception

Le notaire soussigné a informé l'Acquéreur sur les dispositions de l'article L.112-23 du Code de la construction et de l'habitation indiquant qu'en cas de conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur est tenu de transmettre une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ou de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

En tant que de besoin, il est ici précisé qu'en cas de recours à un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans, il sera requis en vertu des dispositions de l'article L 231-2 c) du Code de la construction et de l'habitation, une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

21.2.7 - Réglementation relative aux réservoirs enterrés

Le notaire soussigné a rappelé aux Parties les dispositions de l'instruction ministérielle du 17 avril 1975 (JO 10 juin 1975) et de l'arrêté ministériel du 22 juin 1998 concernant les réservoirs enterrés de liquides inflammables et leurs équipements annexes.

A ce sujet, le Vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de réservoir enterré contenant des liquides inflammables dans le Bien Vendu.

21.2.8 - Archéologie préventive

L'Acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé des dispositions de l'article L 541-1 du Code du patrimoine issues de la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiant la loi du 27 septembre 1941 et l'article 552 du Code civil.

Désormais, les dispositions de l'article 552 du Code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux vestiges archéologiques ou historiques immobiliers.

Ces vestiges archéologiques, découverts sur le terrain du propriétaire, enterrés ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées de l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives ou découverts fortuitement.

Cette présomption de propriété étatique ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

A ce sujet, le Vendeur précise que la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a été saisie à titre préventif et qu'il résulte d'une lettre en date du 2 juillet 2018 adressée au Vendeur par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), ci-annexée, que celle-ci ne comptait pas émettre de prescriptions au titre de l'archéologie préventive.

(ANNEXE N°17. COURRIER DE LA DRAC)

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

21.2.9 - Biens archéologiques mobiliers

L'Acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L 541-3 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques mobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Ces biens archéologiques mobiliers sont présumés appartenir à l'Etat dès leur mise au jour au cours d'une opération archéologique et, en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

Lors de la déclaration de la découverte fortuite qu'elle doit faire en application de l'article L. 531-14 du présent code, la personne déclarante est informée, par les services de l'Etat chargés de l'archéologie, de la procédure de reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet susceptible d'être engagée. L'objet est placé sous la garde des services de l'Etat jusqu'à l'issue de la procédure.

La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet est constatée par un acte de l'autorité administrative, pris sur avis d'une commission d'experts scientifiques. L'autorité administrative se prononce au plus tard cinq ans après la déclaration de la découverte fortuite. La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet emporte son appropriation publique. Cette appropriation peut être contestée pour défaut d'intérêt scientifique de l'objet devant le juge administratif dans les délais réglementaires courant à compter de l'acte de reconnaissance.

Quel que soit le mode de découverte de l'objet, sa propriété publique, lorsqu'elle a été reconnue, peut-être à tout moment contestée devant le juge judiciaire par la preuve d'un titre de propriété antérieur à la découverte.

22 - DISPOSITIONS DIVERSES

22.1 - Garantie d'éviction - Situation hypothécaire

Le Vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit.

A cet égard, il déclare :
- qu'il n'existe aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition du Bien Vendu, telle une notification d'expropriation, une saisie, une promesse de vente ou un pacte de préférence en cours de validité,
- et que ledit bien est libre de toutes inscriptions, publications ou mentions pouvant porter atteinte aux droits de l'Acquéreur, ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire certifié à la date du [•], ci-annexé.

(ANNEXE N°18. ETAT HYPOTHÉCAIRE)

Si lors ou par suite de l'accomplissement de la formalité de publicité foncière, il existe ou survient des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements quelconques grevant le Bien 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 le mois de la dénonciation amiable qui lui

sera faite.

A cet effet, le Vendeur requiert le notaire soussigné d'établir ou de faire établir tous actes de mainlevée qui s'avéreraient nécessaires.

22.2 - Droit de rétractation de l'Acquéreur

Néant.

22.3 - Remise de titres

Le Vendeur ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'Acquéreur sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le Bien Vendu.

22.4 - Droit d'accès et de rectification de données

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 et à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945, l'office notarial sus-dénommé dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties aux présentes et à les transmettre à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les offices notariaux participant 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 délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- certaines administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'office notarial sus-dénommé (Tél : 03.20.13.53.53 - Courriel : accueil@tsd.notaires.fr), via le Délégué à la Protection des Données désigné par l'office.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

PROJET

22.5 - Marché Immobilier des Notaires (M.I.N.)

Les Parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

22.6 - Transmission par courrier électronique

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 "**NORDSEM**" : h.bouveau@nordsem.fr
"**COMMUNE DE CAUDRY**" : [•]
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.

22.7 - Annexes

Demeureront ci-annexés :

- Annexe n°1. Pièces relatives aux pouvoirs du Vendeur
- Annexe n°2. Plan de division et de bornage
- Annexe n°3. Plan cadastral
- Annexe n°4. Plan Géoportail
- Annexe n°5. Procès-verbal de rétablissement de limites
- Annexe n°6. Sommaire du Dossier d'Informations
- Annexe n°7. Protocole de clôture de la concession d'aménagement
- Annexe n°8. Délibération du conseil municipal approuvant le protocole de clôture de la concession d'aménagement
- Annexe n°9. Certificat d'urbanisme
- Annexe n°10. Règlement de zone
- Annexe n°11. Plan d'alignement
- Annexe n°12. Note sur l'origine de propriété plus antérieure
- Annexe n°14. Plan de géomètre relatif aux servitudes
- Annexe n°15. Fiches détaillées BASIAS

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

- ANNEXE N°16. FICHE INFOSOL
- ANNEXE N°17. COURRIER DE LA DRAC
- ANNEXE N°18. ETAT HYPOTHÉCAIRE

FIN DE LA SECONDE PARTIE

INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - 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. Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné 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 contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

ATTESTATION

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

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-DEUX pages.

Fait et passé à ---, pour ce qui concerne ---,
Et à ---, pour ce qui concerne ---,
Les jour, mois et an susdits,
La lecture du présent acte a été donnée à chacune des parties et leurs signatures sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,
Et le notaire a lui-même signé le ---.
Le présent acte comprenant :
renvoi
mot nul
ligne nulle
blanc barré
chiffre rayé

PROJET

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

Direction régionale des Finances publiques des Hauts-de-France et du département du Nord

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy – BP 70689
59033 LILLE Cedex

drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 15/09/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

à
VILLE DE CAUDRY
MAIRIE
PLACE DU GÉNÉRAL DE GAULLE
59540 CAUDRY

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Étienne BRICOUT
Courriel : etienne.bricout@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 20 62 80 20 / 06 11 01 04 12

Référence DS : 26011435
Référence OSE : 2025-59139-62590

AVIS DU DOMAINE EN VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : **TERRAIN À BÂTIR « ÎLOT 4 ECOQUARTIER GUY BRICOUT »**
PARCELLES CADASTRÉES AS 1010 ET AS 1015 (36 ARES 61 CA)

Adresse du bien : **RUE DE CAMBRAI 59-CAUDRY**

Valeur vénale: **315.000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE CAUDRY

Affaire suivie par : M. Roland PLISSON, directeur services techniques

2 - DATES

de consultation : 28/08/2025
de visite : /
de dossier en état : 28/08/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE CONCERNÉE

3.1. Nature de l'opération

Évaluation dans le cadre d'un projet d'une acquisition amiable.

3.2. Nature de la saisine

Évaluation réalisée à titre réglementaire.

Acquisition d'immeuble ou de droit réel immobilier par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : articles L 1311-9 et L 1311-10 du code général des collectivités territoriales.

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'un terrain à bâtir (viabilisé et aménagé) situé à CAUDRY, rue de Cambrai, correspondant à l'îlot 4 de l'éco-quartier « Guy BRICOUT », parcelles cadastrées AS 1010 et AS 1015, dans le cadre d'un projet d'acquisition par la commune de Caudry pour créer une réserve foncière.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de CAUDRY, rue de Cambrai, Passage du Star, impasse,
parcelles cadastrées AS 1010 (31 ca) et AS 1015 (36 ares et 30 ca),
lot non bâti constructible correspondant à l'îlot 4 de l'éco-quartier « Guy BRICOUT ».

Le terrain, légèrement surélevé, de forme polygonale, est situé rue de CAMBRAI sur l'ancien site commercial (« Hypermarché Leclerc »), à proximité du centre de la ville de Caudry, des collèges et lycées. Un accès est également possible via la rue Edgar Quinet ou la rue Edmond Bricout Prolongée.

Ce terrain avait été acquis par l'établissement public foncier (« EPF ») auprès de la société CAUDIS en 2013. Les constructions commerciales ont été démolies par l'établissement public foncier (« EPF ») en charge du projet initial. Le terrain a ensuite été cédé en 2018 au propriétaire actuel , la SAEML NORDSEM (59 LESQUIN), société d'aménagement et de développement foncier.

Le terrain a été aménagé et viabilisé par le propriétaire actuel aux normes écologiques actuelles comportant des travaux qualitatifs de viabilisation, de desserte, d'espaces publics et paysagers, de gestion des eaux (zéro rejet, infiltration par bassins en profondeur).

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Société NORDSEM 59 LESQUIN.

Situation d'occupation du bien : libre.

6 - SITUATION D'URBANISME

Zone UA : zone centrale « Cœur de la cité », patrimoine bâti et espaces verts à protéger, nouvelles constructions industrielles ou artisanales interdites.

Plan local d'urbanisme de la commune de Caudry.

Qualification du terrain :

Compte tenu de la configuration des terrains à céder, ils ne peuvent être qualifiés de terrain à bâtir conformément à la législation (qualification des terrains à bâtir, au sens de l'article L 322-2 et L 322-3 du code de l'Expropriation).

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Le Pôle d'évaluation domaniale a procédé à la détermination de la valeur de ce bien en méthode comparative d'évaluation.

8 -ÉTUDES DE MARCHÉ

Terrain (zone urbaine)

Source : portail métiers DGFIP, application "Estimer un bien".

Les recherches ont été effectuées sur des ventes de terrains à bâtir aménagés et viabilisés situés sur la commune de CAUDRY ou région proche, en nature de terrains à bâtir, à savoir :

Ref. enregistrmt	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
5924P03 2024P16176	AA 227	SAINT-PYTHON	12 RUE VICTOR HUGO	17/10/2024	876	62 501 €	71,35 €
5924P03 2023P04944	AH 401	SOLESMES	1 RUE GABRIEL PERI	23/03/2023	507	38 000 €	74,95 €
5924P02 2022P01563	AS 1020	CAUDRY	RUE DE CAMBRAI	30/03/2022	5407	418 000 €	77,31 €
						moyenne	**75,00 €**

Valeur étudiée : 75 €/m²

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

Compte tenu :

- de la situation du terrain à bâtir en centre-ville (zone urbanisme UA, absence terme de comparaison) au regard des termes retenus (périphérie de la ville de Caudry ou communes proches),

- d'une possibilité d'occupation des sols supérieure dans cette zone d'urbanisme,

- d'un terrain avec une infrastructure soignée et aux normes environnementales (à ce titre ce terrain bénéficie directement de tous les aménagements : desserte par les réseaux, voiries, trottoirs, ouvrages de gestion des eaux pluviales, mobilier urbain, plantations, éclairage public , équipements de containers enterrés pour la collecte des déchets),

une majoration de 15 % sera retenue à la valeur moyenne étudiée.

Valeur retenue : 86 €/m²

Contenance terrain : 36 ares 61 ca.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale de cet ensemble parcellaire non bâti est arbitré à 315.000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,

portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 345.000 €.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025
Reçu en préfecture le 26/09/2025
Publié le
ID : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques et par délégation,

L'inspecteur des finances publiques

Etienne Bricout

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

S²LO
Tiers de télétransmission multiprotocoles

HELIOS : comptabilité publique
ACTES : contrôle de légalité

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Caudry
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	**DEL220925_Q16**
Objet :	**Acquisition de l?îlot 4 de l?éco quartier Guy Bricout ? Parcelle cadastrée section AS n°1010 et n°1015 -**
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2025-09-22 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	3.1 - Acquisitions
Identifiant unique :	059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : DEL220925_Q16.pdf Nom métier : 99_DE-059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	829 Ko
Annexe (Fichier de signature électronique) Nom original : Annexe_Q16.pdf Nom métier : 99_SE-059-215901398-20250922-DEL220925_Q16-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	702.6 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	26 septembre 2025 à 15h48min31s	Dépôt initial
En attente de transmission	26 septembre 2025 à 15h48min35s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	26 septembre 2025 à 15h48min36s	Transmis au MI
Acquittement reçu	26 septembre 2025 à 15h48min55s	Reçu par le MI le 2025-09-26