

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE CAUDRY

SÉANCE DU MERCREDI 5 FÉVRIER 2025 – 18 h 30 –

DÉLIBÉRATION DST/05-02-2025/Q8

Date de convocation : 30 Janvier 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, M. POULAIN Bernard, Mme BERANGER Agnès, M. BONIFACE Didier, Mme TRIOUX-COURBET Sandrine, M. RIQUET Alain, Mme THUILLEZ Martine, M. DOYER Claude, Mme RICHOMME Liliane, Adjoint au Maire ; Mme PLUCHART Claudine, Mme DAUCHET Martine, Mme PRUVOT Brigitte, M. CHMIELEWSKI Dominique, M. DEVIENNE Marc, Mme CHATELAIN Nathalie, M. DEUDON José, Mme NAVEZ Patricia, Mme DENIZON-LEVEAUX Violenne, M. BRULANT Damien, M. BAUDOUX Aurélien, Mme DEMARQUE Ophélie, M. COLLIN Denis, Mme DESREUMAUX Sophie, Conseillers Municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Membres absents ayant donné procuration :

M. MARIN Yves : procuration à Mme RICHOMME Liliane
M. DECALION Ismaël : procuration à M. BRICOUT Frédéric
M. BALEDENT Matthieu : procuration à Mme TRIOUX Sandrine
Mme MATON Audrey : procuration à Mme PLUCHART Claudine
M. HISBERGUE Antoine : procuration à M. BONIFACE Didier
M. ROUSSEAU Jérémy : procuration à M. BRULANT Damien
Mme CAILLAUX Céline : procuration à Mme THUILLEZ Martine

Membres absents excusés :

Mme DISDIER Mélanie
M. BAJODEK Alban

Est désigné secrétaire de séance : Mme DEMARQUE Ophélie

**OBJET : ACQUISITION D'UNE CELLULE DANS LA FUTURE MAISON DE SANTÉ PRIVÉE RUE
DU MARÉCHAL LECLERC**

Monsieur Claude DOYER, Adjoint au Maire, expose aux membres présents :

Par délibération en date du 28 novembre 2023, le Conseil Municipal a adopté à l'unanimité le projet d'acquisition d'une cellule située au sein de la future maison de santé sise 46 rue du Maréchal Leclerc à Caudry.

Pour rappel, l'acquisition comprend une cellule de 182,2 m² moyennant le prix de 416 400 € TTC (soit 347 000 € HT) et de quatre places de parking privées pour un montant de 24 000 € TTC, soit un total de 440 400 € TTC.

L'évaluation domaniale en date du 16 janvier 2025, jointe à la présente délibération, s'élève à 343 200 € HT avec l'application de la marge d'appréciation de 10 %.

Il est toutefois précisé que toute collectivité peut s'écarter de l'avis des domaines, qui est un avis simple, à condition de justifier de l'intérêt général de l'opération.

Aussi,

- Considérant la situation de désertification médicale qui affecte gravement notre commune et la nécessité cruciale de garantir un accès aux soins pour tous nos habitants,

-Considérant que l'installation d'une cellule de santé permettra d'accueillir des médecins et autres professionnels de santé, répondant ainsi aux besoins de la population locale,

-Considérant que la présence de cette cellule de santé contribuera à améliorer la qualité de vie des habitants, en facilitant l'accès à des services de santé de proximité,

-Considérant que le coût d'achat est justifié par les bénéfices durables que l'installation de cette cellule de santé apportera à notre population,

-Considérant que cette initiative représente une action proactive pour répondre aux défis actuels et futurs en matière de santé publique,

Il est proposé au Conseil Municipal :

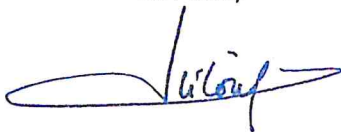
- d'autoriser l'achat de la cellule concernée et des quatre places de parking pour un montant total de 440 400 € TTC,
- de justifier cet achat par l'intérêt général notamment en réponse à la désertification médicale et à la nécessité d'améliorer l'accès aux soins pour nos habitants,
- de valider le projet d'acte de vente correspondant et d'autoriser Monsieur le Maire à le signer ainsi qu'à accomplir toutes formalités en résultant.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme.

Le Maire,



Frédéric BRICOUT



Le secrétaire de séance,



Ophélie DEMARQUE

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE PAR
TRANSMISSION EN SOUS-PRÉFECTURE

17 FEV. 2025



Direction générale des Finances publiques

Le 16/01/2025

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

Le Directeur régional des Finances publiques

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

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 : 21460601

Référence OSE : 2024-59139-91026

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 :

**CELLULE PROFESSIONNELLE (Immeuble « Maison de la Santé »)
et 4 places de stationnement (Ancienne friche industrielle « Bracq »)
Parcelles cadastrées AO 517-518-519-520-521-853-856
Contenance totale : 17 ares 96 ca**

Adresse du bien :

46 rue du Maréchal Leclerc 59 CAUDRY

Valeur vénale :

312.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE CAUDRY

Affaire suivie par : Monsieur Roland PLISSON

2 - DATES

de consultation : 13/12/2024

de visite (extérieure) : 19/12/2024

de dossier en état : 19/12/2024

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'une cellule professionnelle avec quatre places de stationnement, ensemble situé dans un immeuble à vocation para-médicale (« Maison de la Santé ») située à CAUDRY, 46 rue du Maréchal Leclerc, dans le cadre d'un projet d'acquisition à l'amiable par la commune de Caudry pour faciliter l'installation de futurs médecins.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Caudry, 46 rue du Maréchal Leclerc,

parcelles cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	517	44 rue du Maréchal Leclerc	04 a 52 ca
AO	518	46 rue du Maréchal Leclerc	03 a 37 ca
AO	519	2 rue Léon Blum	02 a 32 ca
AO	520	46 rue du Maréchal Leclerc	02 a 05 ca
AO	521	46 rue du Maréchal Leclerc	01 a 58 ca
AO	853	rue du Maréchal Leclerc	03 a 97 ca
AO	856	rue du Maréchal Leclerc	00 a 15 ca

Contenance totale : 17 ares 96 ca

L'ensemble immobilier (« Maison de la Santé »), situé à proximité du composé de cellules professionnelles destinées à la santé.

Le bien immobilier à évaluer correspond à une cellule professionnelle située dans un ensemble immobilier rénové (ancien bâtiment industriel).

La cellule professionnelle est située à l'extrémité (limite sud-ouest) du bâtiment.

Construction : murs parpaings recouverts à l'extérieur d'une protection (tôles bac acier) ; charpente métallique ; toiture terrasse (tôles bac acier) ; absence de plafonds ; murs intérieurs : brut ou recouvert de plaques de plâtres ; sol : béton.

La cellule professionnelle est brute sans aucun aménagement.

Surface utile disponible : 182 m².

Quatre emplacements de stationnement extérieur sont cédés avec cette cellule professionnelle.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : SARL CLEMENCEAU 2018, 2 rue de Valmy 59 LILLE (siren : 841 179 195).

Situation locative du bien : libre.

6 - SITUATION D'URBANISME

Zone UA : zone urbaine centre-ville.

Plan local d'urbanisme de la commune de Caudry.

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

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

Local neuf professionnel

Les recherches ont été effectuées sur des ventes d'immeuble neuf (« VEFA ») à usage professionnel sur le département du Nord, surface utile supérieure à 100 m², à savoir :

COMMUNE	ADRESSE	DATE	Cadastre	surface m ²	valeur HT	valeur HT / m ²
VILLENEUVE D ASCQ	144 rue Colbert	07/04/23	PN 103	1 490	2 763 950 €	1 855,00 €
LILLE	rue Faubourg d'Arras	27/07/23	DI 244-243-216- 245-246	228	364 800 €	1 600,00 €
TOURCOING	rue de Haze	20/06/23	ER 139-140-141-13- 155	339	644 100 €	1 900,00 €
LINSELLES	allée Robert Schuman	17/11/22	A 199-200-4535- 4552	458	824 940 €	1 800,00 €
COMINES	53 et 55 rue Marceau	30/05/24	AI 521-506-507	127	266 700 €	2 100,00 €
				moyenne		1 850,00 €

Valeur étudiée : 1.850 €/m²

Abattement de 15 %, local non aménagé.

Valeur retenue : 1.570 €/m²

Stationnement extérieur

Les recherches ont été effectuées sur des ventes de place de stationnement extérieur (année 2024) sur la région du Cambrésis, à savoir :

Ref. enregistrmnt	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Prix
5924P03 2024P04694	AT 162	CAMBRAI	12 VC RAG CRX A POTERIES	22/03/2024	5 400 €
5924P03 2024P04696	AT 162	CAMBRAI	12 VC RAG CRX A POTERIES	22/03/2024	5 400 €
5924P03 2024P06253	AT 278	CAMBRAI	59 RUE SAINT-GEORGES	04/04/2024	7 500 €
5924P03 2024P09592	AT 278	CAMBRAI	59 RUE SAINT-GEORGES	21/06/2024	7 500 €
Prix moyen unitaire					6.500 €

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

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 cette cellule professionnelle avec quatre emplacements de stationnement extérieur est arbitrée à 312.000 €.

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 343.000 €.

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 vendre à un prix plus bas.

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.

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.

Envoyé en préfecture le 17/02/2025

Reçu en préfecture le 17/02/2025

Publié le

ID : 059215901898-20250205-DEL050225_Q8-DE

SLO

18 FEB. 2025

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.

100413401
MC/SRE/
L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

LE

A LILLE (Nord), 45 Boulevard de la Liberté, en l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Maxime CARRION, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle « Jean-Baptiste PANTOU et Maxime CARRION », titulaire d'un Office Notarial à VALENCIENNES (Nord), 8, Rue Georges Chastelain (Siège social) et d'un Office Notarial à LILLE (Nord) 45 Boulevard de la Liberté, répertorié sous le code CRPCEN 59249,

Avec la participation de Maître Angélique LEFEBVRE TACCONI, notaire à CAUDRY (59540), 23 rue Roger Salengro, assistant le BENEFICIAIRE,

Ici présent

Reçoit l'acte authentique de VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **CLEMENCEAU 2018**, Société à responsabilité limitée au capital de 3.000,00 €, dont le siège est à LILLE (59000), 2 rue de Valmy, identifiée au SIREN sous le numéro 841179195 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.



ACQUÉREUR

La ville de **CAUDRY**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Nord, dont l'adresse est à Hôtel de Ville -Place du Général de Gaulle -59540 CAUDRY, identifiée au SIREN sous le numéro 215 901 398.

QUOTITÉS VENDUES

La société dénommée CLEMENCEAU 2018 vend la pleine propriété du BIEN.

QUOTITÉS ACQUISES

La société dénommée CAUDRY acquiert la totalité en pleine propriété du BIEN.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée CLEMENCEAU 2018 est représentée à l'acte par
- La CAUDRY est représentée à l'acte par

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les PARTIES, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent à l'acte, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts,
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société CLEMENCEAU 2018

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Concernant la collectivité CAUDRY

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du _____ visée par la _____ le _____ ou télétransmise à la _____ le _____, dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les VENDEURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les ACQUEREURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les lots de copropriété vendus.
- Le mot "ENSEMBLE IMMOBILIER" désigne l'immeuble dont dépend le BIEN.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le VENDEUR vend pour sa totalité en pleine propriété à l'ACQUEREUR, qui accepte, le BIEN dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN**DÉSIGNATION**

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **CAUDRY (NORD) (59540)**, **44 et 46 Rue du Maréchal Leclerc** :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	517	44 rue du Maréchal Leclerc	00 ha 04 a 52 ca
AO	518	46 rue du Maréchal Leclerc	00 ha 03 a 37 ca
AO	519	2 rue Léon Blum	00 ha 02 a 32 ca
AO	520	46 rue du Maréchal Leclerc	00 ha 02 a 05 ca
AO	521	46 rue du Maréchal Leclerc	00 ha 01 a 58 ca
AO	853	rue du Maréchal Leclerc	00 ha 03 a 97 ca
AO	856	rue du Maréchal Leclerc	00 ha 00 a 15 ca

Total surface : 00 ha 17 a 96 ca

Sont demeurés ci-annexés :

- Un extrait de plan cadastral,
- Une photo numérique
- Un extrait de carte Géoportail.

Division cadastrale

1/ La parcelle AO numéro 853 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, originellement cadastré section AO numéro 512 lieudit 40B rue du Maréchal Leclerc pour une superficie de dix-sept ares vingt-neuf centiares (00ha 17a 29ca), dont le surplus est désormais cadastré :

- Section AO numéro 854 lieudit « rue du Marchal Leclerc » pour une contenance de douze ares cinquante-neuf centiares (00ha 12a 59ca)
- Section AO numéro 855 lieudit « rue du Marchal Leclerc » pour une contenance de un are dix-sept centiares (00ha 01a 17ca)

2/ La parcelle AO numéro 856 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, originellement cadastré section AO numéro 513 lieudit « rue du Maréchal Leclerc » pour une contenance de quatre ares quarante cinq centiares (00ha 04a 45ca) dont le surplus est désormais cadastré :

- Section AO numéro 857 lieudit « rue du Marchal Leclerc » pour une contenance de quatre ares trente centiares (00ha 04a 30ca)

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par géomètre expert à Sylvain ROBART géomètre-expert à 5 place Karl Marx LOMME, le 29 décembre 2023 sous le numéro 2029X.

Ce document d'arpentage est demeuré à l'acte d'état descriptif de division et règlement de copropriété qui a été signé par le notaire soussigné le 29 février 2024.

Envoyé en préfecture le 17/02/2025

Reçu en préfecture le 17/02/2025

Publié le

18 FEV 2025 SLO

ID : 059-215901398-20250205-DEL050225_Q8-DE

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro quatre (4)

Une cellule à usage professionnelle située en rez-de-chaussée et directement accessible depuis le parvis.

Et les deux mille trois cent vingt-deux /dix millièmes (2322 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent neuf (109)

Un emplacement de stationnement extérieur

Et les trente-huit /dix millièmes (38 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent dix (110)

Un emplacement de stationnement extérieur

Et les trente-huit /dix millièmes (38 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent onze (111)

Un emplacement de stationnement extérieur

Et les trente-huit /dix millièmes (38 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent douze (112)

Un emplacement de stationnement extérieur

Et les trente-huit /dix millièmes (38 /10000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

PLANS DES LOTS

Une copie des plans des lots est annexée.

Les PARTIES déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

MENTION DE LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE – APPLICATION

La superficie de la partie privative des lots de copropriété soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 182.2 pour le lot numéro QUATRE (4).

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CARRION, notaire à LILLE, le

Envoyé en préfecture le 17/02/2025

Reçu en préfecture le 17/02/2025

Publié le 18 FEB. 2025

ID : 059-215901398-20250205-DEL050225_Q8-DE

29 février 2024 publié au service de la publicité foncière de VALENCIENNES
, le 5 mars 2024 volume 2024P numéro 3505.

USAGE DU BIEN

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage professionnel.
L'ACQUEREUR entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître CARRION notaire à LILLE le 21 octobre 2022,
publié au service de la publicité foncière de VALENCIENNES le 8 novembre
2022, volume 2022P, numéro 15569.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie
développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge
exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les
PARTIES déclarant que ce BIEN est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE CENT QUARANTE MILLE QUATRE
CENTS EUROS (440 400,00 EUR)**.

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de
l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales
portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes,
départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du
Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire
effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte,
à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge
de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de
paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat administratif
nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans
les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra à Monsieur Frédéric BRICOUT maire de la
commune, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de
la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par l'**ACQUEREUR**,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de VALENCIENNES .

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître CARRION, notaire à LILLE le 21 octobre 2022.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de VALENCIENNES , le 8 novembre 2022 volume 2022P, numéro 15569.

Compte tenu de l'activité du VENDEUR, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : LILLE 59000 Rue Gustave Delory où elle est identifiée sous le numéro 841179195 .

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

IMPÔT SUR LA MUTATION

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR indiquent agir aux présentes en qualité d'assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

Pour la perception des droits, les PARTIES déclarent que la mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le BIEN n'étant pas un immeuble neuf tel que défini par l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts.

Le VENDEUR déclare ne pas vouloir opter pour la taxe sur la valeur ajoutée.

Par suite, l'ACQUEREUR est soumis au droit commun d'enregistrement prévu par l'article 1594D du Code général des impôts, à défaut de tout engagement.

Envoyé en préfecture le 17/02/2025

Reçu en préfecture le 17/02/2025

Publié le 18 FEB. 2025

ID : 059-215901398-20250205-DEL050225_Q8-DE

Avis du directeur des services fiscaux

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 16 janvier 2025.

Cet avis est annexé.

Exonération fiscale

La vente est exonérée de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de QUATRE CENT QUARANTE MILLE QUATRE CENTS EUROS (440 400,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 0,00 %	=	0,00
440 400,00			
<i>Frais d'assiette</i>			
0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPÉE

EXPOSÉ

ABSENCE DE DROIT DE RÉTRACTATION POUR L'ACQUÉREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

REMISE DE PIÈCES

Compte tenu de l'affectation du BIEN, les pièces suivantes sont annexées et ont été notifiées avec le projet d'acte à l'ACQUEREUR :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les informations financières suivantes :
 - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
 - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le BIEN n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été

régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme,

- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le BIEN n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

Un état hypothécaire délivré le 16 novembre 2024 révèle :

Un état hypothécaire délivré le 22 décembre 2023 et certifié à la date du 20 décembre 2023 révèle :

- Une inscription d'hypothèque légale spéciale prise au profit de la banque CIC NORD OUEST, suivant acte reçu par Maître CARRION, Notaire à LILLE, le 21 octobre 2023, pour sureté de la somme en principal de sept cent soixante-dix mille euros (770 000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de CAMBRAI, le 8 novembre 2022, volume 2022V, n°4618, avec effet jusqu'au 30 novembre 2026.

- Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la banque CIC NORD OUEST, pour sureté de la somme en principal de trois cent cinquante mille euros (350.000,00 €), inscrite au service de la publicité foncière de VALENCIENNES, le 30 janvier 2024, volume 2024V, n°395, avec effet jusqu'au 30 novembre 2025.

Par courrier en date du dont une copie est annexée, le créancier a donné son accord de mainlevée sur le BIEN avec versement de fonds à hauteur de . Le VENDEUR donne l'ordre irrévocable à son notaire de prélever sur le prix de la vente cette somme, ainsi que les frais de mainlevée.

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'ACQUEREUR a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

Toutefois, le VENDEUR est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année entière sont dues par le VENDEUR.

Compte tenu du faible montant à répartir, les parties entendent dès à présent se dispenser de cette répartition, le VENDEUR conservant la charge de ces taxes pour l'année entière.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le VENDEUR déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le BIEN est occupé par un tiers, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail impots.gouv.fr,
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

Le BIEN n'est pas concerné par la réglementation sur l'obligation déclarative prévue à l'article 1418 du Code général des impôts.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le VENDEUR.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le VENDEUR déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

L'ACQUEREUR, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas la police d'assurance souscrite par le VENDEUR, il s'engage à en souscrire une sans délai et confère mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier le contrat lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

DISPENSE D'URBANISME

L'ACQUEREUR reconnaît qu'il a été averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage. Il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être par lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

L'ACQUEREUR ne fait pas de l'obtention préalable d'une quelconque autorisation d'urbanisme une condition de la réalisation de la vente.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le VENDEUR de son devoir de délivrer à l'ACQUEREUR une information complète.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant l'ACQUEREUR, la vente n'a pas à être notifiée.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, **sauf ce qui est dit ci-après.**
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Dès avant ce jour, le VENDEUR a sollicité et obtenu un permis de construire n° PC 05913921 00031 délivré par l'autorité compétente, le 28 avril 2022.

Une copie de l'arrêté de permis est annexée à l'état descriptif de division-règlement de copropriété reçu par le notaire soussigné ce jour.

Envoyé en préfecture le 17/02/2025

Reçu en préfecture le 17/02/2025

Publié le

18 FEV. 2025

ID : 059-215901398-20250205-DEL050225_Q8-DE

Le contenu de ce permis est ci-après littéralement rapporté :

« DESCRIPTION DE LA DEMANDE :

Déposée le 15/10/2021 complétée le 25/01/2022

Demandeur : SARL CLEMENCEAU 2018

Représenté par FINOT Bruno

Demeurant à : 2 rue de Valmy 59000 LILLE

Pour : construction d'un ensemble médico-social après démolition partielle de 3 bâtiments

Sur un terrain sis 46 rue du Maréchal Leclerc 59540 CAUDRY

Surface plancher : 2.146 m²

Destination : service public ou intérêt collectif

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée et les pièces constituant le dossier

Vu le code de l'urbanisme, notamment des articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Cambrésis approuvé le 23 novembre 2012,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 19/05/2016 emportant mise en comptabilité du SCOT du Cambrésis (DUP centre historique et d'interprétation de la bataille de Cambrai et du tank de Flesquières,

Vu la délibération du comité syndical du SMPETR du pays du Cambrésis en date du 11 juillet 2018 prescrivant la révision complète du Schéma de Cohérence Territoriale du Cambrésis (SCOT)

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 29 novembre 2006, modifié le 22 octobre 2008, révisé (révision simplifiée) le 13 août 2012, modifié le 8 mars 2017, mis à jour le 11 mai 2017 (SUP canalisations de transports) et le 1^{er} octobre 2020 (SUP protection monument historique autour de la Basilique), modifié le 10 juin 2021 (modification simplifiée)

Vu la délibération du conseil municipal en date du 20/12/2006 maintenant le droit de préemption urbain (DPU) sur les zones urbaines et les zones d'urbanisation future (U et AU)

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 septembre 2007 instituant le permis de démolir d'une part et soumettant les clôtures à déclaration préalable, d'autre part, sur l'ensemble du territoire communal

Vu la délibération du conseil municipal en date du 1^{er} octobre 2010 prescrivant la révision générale du PLU

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16 mars 2021 adoptant la déclaration de projet pour l'extension de la zone commerciale emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme,

Considérant les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme qui indiquent que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »

Vu la circulaire préfectorale du 03/09/2007 relative à la prévention des risques majeurs dans le département du Nord, des prescriptions et des recommandations seront proposées au vu du niveau de précision de l'information sur le risque, dans le cadre de la demande de permis de construire,

Considérant que le projet se situe dans une zone de remontée de nappe de sensibilité forte ;

Considérant qu'aux termes de l'article R 425-15 du code de l'urbanisme, « lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente,

Vu mon accord en date du 27 avril 2022 relatif à l'autorisation prévue par l'article L 111-8 du code de la construction et de l'habitation, suite aux avis favorables de la commission de sécurité de l'arrondissement de Cambrai en date du 17 décembre 2021 et du 22 mars 2022 et à l'avis favorable assortis de prescriptions de la commission d'accessibilité de l'arrondissement de CAMBRAI, en date du 18 novembre 2021

Considérant l'article R 425-1 du code de l'urbanisme, « Lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, ou dans celui d'un parc, ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L 621-30 du code du patrimoine ou porte sur un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des bâtiments de France » ;

Vu l'avis favorable assorti des prescriptions de M. l'architecte des bâtiments de France en date du 20 décembre 2021 ;

Considérant que le projet est situé aux abords et dans le champ de visibilité du monument historique indiqué sur l'avis précité ;

Considérant que le projet en l'état, est de nature à porter atteinte à ce monument historique, mais qu'il peut y être remédier ;

Vu l'avis du service régional de l'Archéologie réceptionné le 14/02/2022,

Vu l'avis de VEOLIA Eau en date du 09/02/2022

Vu l'avis de NOREADE – service Assainissement collectif en date du 10/02/2022

Vu l'avis favorable de la Direction de la Voirie – Arrondissement Routier de Cambrai en date du 28/01/2022

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 15/02/2022 qui indique qu'une extension du réseau public est nécessaire pour alimenter la parcelle,

Considérant que les travaux d'extension du réseau électrique seront pris en charge par la commune sur la base du devis remis par ENEDIS conformément à mon courrier en date du 15/03/2022

ARRETE

Article 1 : le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve de respecter les prescriptions énoncées aux articles ci-après.

Article 2 : le présent arrêté vaut autorisation de démolir les constructions indiquées dans le cadre ci-dessus. Cependant, la démolition ne sera exécutoire qu'à compter d'un délai de 15 jours à partir de la transmission du présent arrêté au représentant de l'état.

Article 3 : le présent arrêté vaut autorisation (sécurité/accessibilité) au titre de l'article L 111-8 du code de la construction et de l'habitation relatif aux établissements recevant du public (E.R.P.) assorti des prescriptions émises par les commissions de sécurité et d'accessibilité de l'arrondissement.

Article 4 : les prescriptions émises par M. l'architecte des bâtiments de France sont dans son avis joint à la présente décision devront respectées, à savoir :

« les matériaux du projet doivent puiser dans les teintes des matériaux de la commune que l'on retrouve autour de l'église. Les bâtiments sont majoritairement

en briques rouges et éventuellement en pierre. Une clôture devra fermer le stationnement et maintenir un alignement sur la rue.

On renforcera le volet paysager du stationnement. Les éléments techniques seront posés en partie arrière des toits et ils seront cachés par un grillage. »

Article 5 : en application des dispositions de l'article UA.4 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU), les prescriptions émises par NOREADE Service Assainissement Collectif, dans son avis joint au présent arrêté, devront être respectées notamment celles relatives au traitement des eaux pluviales.

OBSERVATIONS

**L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la parcelle est située en zone de remontée de nappe de sensibilité forte. Par conséquent, les recommandations suivantes devront être prises en considération :*

- édifier les constructions sur vide sanitaire et rehausser au droit du projet de la dalle du premier plancher habitable au point le plus haut du terrain naturel ;*
- implanter les réseaux sensibles de manière à être protégés*
- ne pas utiliser les matériaux sensibles à l'eau pour les fondations et les soubassements des constructions*
- réaliser les accès et aires de stationnement de toutes natures avec une structure de chaussée insensible à l'eau.*

**Une demande d'autorisation de voirie devra être sollicitée auprès de la Direction de l'Arrondissement Routier de Cambrai, pour la réalisation de l'accès à la parcelle sur le domaine départemental (cf. avis joint).*

**La puissance de raccordement autorisée pour ce projet est de 252 KVA triphasé, conformément à l'avis joint d'ENEDIS.*

Une extension du réseau électrique de 35 mètres en dehors du terrain d'assiette sera nécessaire pour alimenter la parcelle. Le montant de ces travaux sera pris en charge par la commune.

**L'attention du demandeur est attirée sur le fait que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ENEDIS pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.*

**Il est rappelé au pétitionnaire qu'à l'achèvement des travaux, le déclarant devra joindre à sa déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT jointe) :*

- l'attestation relative à la sismicité – cf AT2*
- l'attestation relative à l'accessibilité (ERP) – cf AT1*
- l'attestation relative à la prise en compte de la réglementation thermique 2012 (RT 2012) – cf AT 3*

Cette attestation est générée par l'outil en ligne du site internet : www.rt-batiment.fr

**Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de l'avis ci-annexé, émis par :*

- service régional de l'archéologie*
- VEOLIA Eau*

**FISCALITE : Votre projet est soumis au versement de la taxe d'aménagement (TA au taux de 4 % pour la commune et 1,45 % pour le conseil général du Nord), et de la redevance d'archéologie préventive (RAP au taux de 0,40 %).*

Le calcul sera effectué par les services de l'état et leur recouvrement sera assuré ultérieurement par les services fiscaux.

****Les travaux éventuels de création de bateau, d'aménagement de trottoirs, de déplacement de mobilier urbain ou de végétaux seront à la charge exclusive des pétitionnaires. Ces derniers devront avoir obtenu l'accord préalable de la commune de CAUDRY.***

Fait à CAUDRY, le 28 avril 2022

Le Maire – Conseiller départemental

Décision transmise à la sous-préfecture le 28 avril 2022

Date d'affichage de la décision : 28 avril 2022 »

Le constat de l'affichage sur le terrain du permis de construire a été fait par Maître Jérôme CARPENTIER, huissier de justice à LE CATEAU CAMBRESIS, aux termes des procès-verbaux en date du 11 mai 2022, du 16 juin 2022 et du 12 juillet 2022.

Une copie de ces constats d'affiche est annexée à l'état descriptif de division-règlement de copropriété reçu par le notaire soussigné ce jour.

Un certificat délivré par la mairie le 18 octobre 2022, , précise que le permis susvisé n'a fait l'objet d'aucun recours ni de retrait, et qu'il est toujours en cours de validité.

Une copie de ce certificat est annexée à l'état descriptif de division-règlement de copropriété reçu par le notaire soussigné ce jour.

Aux termes des dispositions de l'article R 600-3 du Code de l'urbanisme, aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire (obtenu après le 1^{er} octobre 2018) n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction. La date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement.

RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL

Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'ACQUEREUR de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

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

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

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

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

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

Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

ASSURANCE - CONSTRUCTION - ABSENCE

L'immeuble étant achevé depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances s'appliquant à toutes les constructions.

Ce régime présente les caractéristiques suivantes :

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'ACQUEREUR bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement non inertes, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'ACQUEREUR peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'ACQUEREUR a été informé du but de ces deux assurances :

- l'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à

couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;

- l'assurance dommages-ouvrage : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le VENDEUR déclare ici qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage n'a été souscrite pour la réalisation des constructions.

Les PARTIES reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences de cette absence de souscription

Ces conséquences sont les suivantes :

- Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par six ans. Les sanctions prévues par l'article L 243-3 du Code des assurances pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.

- Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. Le maître d'ouvrage est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre. En l'absence d'assurance de "constructeur non réalisateur", le VENDEUR ne peut couvrir sa responsabilité décennale vis-à-vis de l'ACQUEREUR, il s'expose à être mis personnellement en cause en cas de dommages survenant à l'intérieur de la période décennale, l'ACQUEREUR étant alors dans l'obligation d'exercer lui-même un recours contre le VENDEUR ou la ou les entreprises en cause et en attendre l'aboutissement pour obtenir une éventuelle réparation de dommages.

Pour ce qui est de l'assurance responsabilité dont l'obligation de souscription pèse sur toutes les entreprises qui ont participé à la construction, le VENDEUR déclare que ces entreprises sont les suivantes :

Certaines seulement de ces entreprises, à savoir , ont justifié auprès du VENDEUR de l'obtention de l'assurance responsabilité par la production par leurs assureurs respectifs d'une attestation d'assurance et de paiement intégral de la prime. Le VENDEUR a remis directement ces documents à l'ACQUEREUR qui le reconnaît. Le notaire informe le VENDEUR que, dans la mesure où l'ACQUEREUR subirait un dommage après la vente sur des travaux effectués par une ou plusieurs entreprises n'ayant pas souscrit de police d'assurance responsabilité, il sera tenu

comme l'est un constructeur à l'endroit de son acheteur, en vertu de l'article 1792-1 2° du Code civil.

ASSURANCES DE RESPONSABILITÉ CIVILE DÉCENNALE DES ENTREPRISES AYANT PARTICIPÉ AUX

TRAVAUX

L'ACQUEREUR bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil.

La garantie décennale est obligatoire pour toutes les entreprises impliquées dans la réalisation de gros ouvrages ou d'éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage (article L 241-1 du Code des assurances).

La garantie décennale est due dans deux cas :

- un vice compromet la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination (articles 1792 et 1792-1 du Code civil) ;
- un vice affecte un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage (article 1792-2 du Code civil).

Le délai de garantie expire dix ans après la réception de l'ouvrage.

Le VENDEUR déclare que les entreprises ayant effectué depuis moins de dix ans des travaux de nature décennale sont les suivantes :

- La société :

Cette société a réalisé .

Une copie des factures de ce professionnel ainsi qu'une copie de son attestation d'assurance de responsabilité civile décennale de l'époque sont annexées.

Est exclu de la garantie décennale, le sous-traitant qui ne s'oblige qu'envers l'entrepreneur principal par le contrat et non envers le maître d'ouvrage.

Le rédacteur des présentes informe l'ACQUEREUR que, dans la mesure où il subirait un dommage après la vente sur des travaux effectués par une ou plusieurs entreprises n'ayant pas souscrit de police d'assurance responsabilité, il ne pourrait alors agir que contre le VENDEUR et ce dans la mesure où un jugement retiendrait la garantie de ce dernier.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'ENSEMBLE IMMOBILIER ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Pour les parties privatives

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Pour les parties communes

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le VENDEUR déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard du saturnisme.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Pour les parties privatives

En ce qui concerne le lot 4

Un état établi par CONFORT DIAG 1 rue Emile Zola 59252 MARQUETTE EN OSTREVANT le 4 août 2022, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« 1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :

Entourage de poteaux (fibres-ciment) (Rez de chaussée - Atelier 5) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Entourage de poteaux (fibres-ciment) (Rez de chaussée - Atelier 5) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Entourage de poteaux (fibres-ciment) (Rez de chaussée - Atelier 5) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Entourage de poteaux (fibres-ciment) (Rez de chaussée - Atelier 6) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Entourage de poteaux (fibres-ciment) (Rez de chaussée - Atelier 6) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Entourage de poteaux (fibres-ciment) (Rez de chaussée - Atelier 6) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Ardoises fibres-ciment (Atelier) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Plaques ondulées fibrociment (Toiture) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Plaques ondulées fibrociment (Toiture) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Plaques ondulées fibrociment (Toiture) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

- des matériaux et produits pour lesquels les résultats d'analyse des sondages et/ou prélèvements sont attendus :

Plaques (1er étage - Atelier 8; 1er étage - Atelier 9) / En attente des résultats d'analyse)

*** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.**

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation : néant »

L'ACQUEREUR déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

En ce qui concerne le lot 109

En ce qui concerne le lot 110

En ce qui concerne le lot 111

En ce qui concerne le lot 112

Non concernés par la réglementation.

Pour les parties communes

Aucun diagnostic technique amiante n'a été établi à ce jour, le VENDEUR déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'amiante.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires, et que les propriétaires qui n'ont pas satisfait à cette obligation peuvent se voir infliger une sanction pénale, une amende de 5^{ème} catégorie. En outre, en cas de maladies provoquées par la présence d'amiante, leurs responsabilités civile et pénale peuvent être engagées.

Termites

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance le BIEN n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que l'ENSEMBLE IMMOBILIER n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

En ce qui concerne l'ensemble des lots

Le VENDEUR déclare que le BIEN est affecté exclusivement à l'usage commercial et professionnel et parking. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, de produire de diagnostic de l'installation de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

En ce qui concerne l'ensemble des lots

Le VENDEUR déclare que le BIEN est affecté exclusivement à l'usage commercial et professionnel. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, de produire d'état de l'installation électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du BIEN immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du BIEN à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1er janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution). En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. Depuis le 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

En ce qui concerne le lot 4

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le BIEN entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 126-15 du Code de la construction et de l'habitation.

En ce qui concerne le lot 109

En ce qui concerne le lot 110

En ce qui concerne le lot 111

En ce qui concerne le lot 112

Non concernés par la réglementation

18 FEB. 2025 SLO

Décret tertiaire – Sobriété énergétique

Rappel de la Réglementation

Aux termes des dispositions de l'article L 174-1 du Code de la construction et de l'habitation, des actions de réduction de la consommation d'énergie finale doivent être mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments existants à usage tertiaire sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m². Le but est de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010, soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie, le tout fixé par arrêté ministériel.

Le propriétaire ou, si le bien est loué, les parties au bail doivent agir, compte tenu de leurs obligations respectives, afin d'atteindre les objectifs de consommation d'énergie.

Article L174-1 Code de la construction et de l'habitation

« I. - Des actions de réduction de la consommation d'énergie finale sont mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments existants à usage tertiaire, définis par décret en Conseil d'Etat, afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010.

Les actions définies au présent article s'inscrivent en cohérence avec les objectifs fixés par la stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement. Elles ne peuvent conduire ni à une augmentation du recours aux énergies non renouvelables, ni à une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation doit atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, les objectifs suivants :

1° Soit un niveau de consommation d'énergie finale réduit, respectivement, de 40 %, 50 % et 60 % par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010 ;

2° Soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

Les objectifs mentionnés aux 1° et 2° peuvent être modulés en fonction :

a) De contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés ;

b) D'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité ;

c) De coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

La chaleur fatale autoconsommée par les bâtiments soumis à obligation, provenant de ces bâtiments ou de bâtiments ne relevant pas du secteur tertiaire présents sur le même site, peut être déduite de la consommation, contribuant ainsi à atteindre les objectifs.

La consommation d'énergie liée à la recharge de tout véhicule électrique et hybride rechargeable est déduite de la consommation énergétique du bâtiment et n'entre pas dans la consommation de référence.

II. - Les propriétaires des bâtiments ou des parties de bâtiments et, le cas échéant, les preneurs à bail sont soumis à l'obligation prévue au I pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant

leurs relations. Ils définissent ensemble les actions destinées à respecter cette obligation et mettent en œuvre les moyens correspondants chacun en ce qui les concerne, en fonction des mêmes dispositions contractuelles.

Chaque partie assure annuellement la transmission des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments la concernant pour assurer le suivi du respect de son obligation.

L'évaluation du respect de l'obligation est annexée, à titre d'information :

1° En cas de vente, à la promesse ou au compromis de vente et, à défaut, à l'acte authentique de vente ;

2° En cas de location, au contrat de bail.

III. - Un décret en Conseil d'Etat détermine :

1° Les catégories de bâtiments soumis à l'obligation prévue au I, en fonction de leur surface et du type d'activité qui y est exercée à titre principal ;

2° Pour chaque catégorie de bâtiments soumis à l'obligation, les conditions de détermination des objectifs de réduction de consommation énergétique finale mentionnés aux 1° et 2° du I ;

3° Les conditions d'application de la modulation prévue aux a, b et c dudit I ;

4° Les modalités de mise en place d'une plateforme informatique permettant de recueillir annuellement et de mettre à disposition des personnes soumises à l'obligation prévue au I, de manière anonymisée, à compter du 1er janvier 2020, les données de consommation et d'assurer le suivi annuel de la réduction de consommation d'énergie finale, ainsi que les modalités de transmission de ces données ;

5° Les modalités selon lesquelles l'évaluation et le constat du respect de l'obligation de réduction des consommations d'énergie finale, à chacune des échéances de 2030, 2040 et 2050, sont établis ;

6° Les modalités selon lesquelles sont publiés dans chaque bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments soumis à l'obligation, par voie d'affichage ou tout autre moyen pertinent, sa consommation d'énergie finale au cours des trois années écoulées, les objectifs passés et le prochain objectif à atteindre ;

7° Les modalités de mise en œuvre d'une procédure de sanction administrative en cas de non-respect de l'obligation prévue aux 1° et 2° du I. »

Aux termes du II de l'article R 174-23 du Code de la construction et de l'habitation, les actions destinées à atteindre les objectifs mentionnés ci-dessus portent notamment sur :

- la performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
- les modalités d'exploitation des équipements ;
- l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.

Déclarations et conventions

Il convient d'assurer annuellement la transmission sur la plateforme numérique dédiée, dite OPERAT, gérée par l'ADEME des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments la concernant pour assurer le suivi du respect de son obligation. La plate-forme OPERAT est accessible au 30 septembre 2022.

Des modulations sont envisageables dans la mesure où la mise en œuvre de ces actions revêtirait un coût trop important par rapport au gain recherché et des difficultés techniques de mise en œuvre. Pour établir ces modulations, les PARTIES sont averties qu'elles doivent faire établir un dossier technique et une étude énergétique.

L'évaluation du respect de l'obligation établie en application d'arrêtés du ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement.

Le principe de la sanction est de publier les noms des entreprises ou des propriétaires qui ne se conforment pas au Décret Tertiaire sur un site officiel de l'État, donc celles qui :

- ne transmettent pas les informations sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire) ;
- ne remettent pas de programme d'actions ;
- n'atteignent pas les objectifs prescrits.

En outre, en cas de non-respect du programme d'actions annoncé, la sanction peut être complétée d'une amende administrative pouvant aller jusqu'à 1 500 euros pour une personne physique et 7 500 euros pour une personne morale.

Information des parties

Plus spécifiquement, le notaire doit désormais s'assurer que les parties à un acte de vente sont informées de l'état d'avancement des démarches relatives à cette obligation. Cet état d'avancement est délivré par la plateforme nationale Opérat sous la forme d'une attestation

Le VENDEUR déclare ne pas avoir encore fait une déclaration au titre de cette base de données. Le VENDEUR déclare être informé que le délai de déclaration a été porté au 31 décembre 2022.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune ne se trouvant pas en zone 3, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :

Le VENDEUR déclare que l'ENSEMBLE IMMOBILIER est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les PARTIES sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder sous astreinte et aux frais du syndicat des copropriétaires, répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant spécifié que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :

Le VENDEUR déclare que le BIEN vendu est relié aux canalisations collectives de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'ENSEMBLE IMMOBILIER à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

Le VENDEUR déclare qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent.

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

L'ACQUEREUR déclare prendre le BIEN en l'état, en ce compris l'état de l'installation d'assainissement.

L'ACQUEREUR déclare que cet état ne constitue pas un motif substantiel de son consentement.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

L'ACQUEREUR déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le BIEN au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire pour le BIEN objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données du département Prévention et sécurité minière (DPSM) du Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

ZONE DE CAVITÉS SOUTERRAINES

Les parties sont averties de l'existence dans le secteur géographique de l'immeuble de cavités souterraines abandonnées dont la situation et les caractéristiques ne sont pas précisément identifiées, et que les conséquences résultant de l'effondrement de cavités souterraines sont imputables au propriétaire du sol à ce moment-là.

SITUATION DES BIENS VENDUS AU REGARD DE LA RECHERCHE DE LEGIONELLA

Il est rappelé aux parties qu'il résulte de la circulaire numéro DGS/VS4/98/771 du 31 décembre 1998, modifiée depuis dans sa partie I relative aux établissements de santé par les circulaires numéros DGS/SD7A/SD5C/DHOS/E4 numéro 2002/243 du 22 avril 2002 et numéros DGS/SD7A , DHOS/E4, DPPR/SEI numéro 2003-306 du 26 juin 2003, du 6 août 2004, des arrêtés de Madame Le Ministre de l'écologie et du développement durable en date des 13 décembre 2004 relatifs à la rubrique 2921 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et des textes subséquents relatifs à la surveillance et à la prévention de la légionellose, que certaines installations d'eau chaude, les installations de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air doivent faire l'objet, d'un entretien régulier, de contrôles et de prélèvements en vue de la recherche de bactéries de type *legionella*.

Le **REQUERANT** n'a pas connaissance dans les biens aux présentes de la présence d'un système de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air.

SITUATION DES BIENS VENDUS AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSÉES

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement, stipulant :

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

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

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

Le VENDEUR déclare :

* Aucun équipement de l'ensemble immobilier dont dépendent les **BIENS** ne relève de la législation sur les installations classées.

* Qu'il n'a jamais été exercé, dans les **BIENS** ou dans les biens voisins, d'activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), notamment celles visées par les articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement.

* Que le terrain d'assiette des **BIENS** n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

* Qu'il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé de déchets ou substances quelconques (telles que, par exemple, amiante, PCB ou PCT, à savoir des polychlorobiphényles, monométhyl-tetrachloro-diphényl méthane, monométhyl-dichloro-diphényl méthane, monométhyl-dibromo-diphényl méthane ou polychloroterphényles) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement.

* Qu'aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet n'a été entreposé en violation d'une réglementation applicable aux **BIENS** ou n'a été rejeté dans un cours d'eau de surface ou souterrain ou dans un puits, une mare, une source, un lac, un étang situé à proximité des **BIENS**, ni dans le système d'évacuation des eaux usées et ni dans les égouts raccordés à l'immeuble dont dépendent les **BIENS**.

COMPATIBILITÉ DE L'ATTESTATION RENDUE PAR LE BUREAU D'ÉTUDES CERTIFIÉ DANS LE DOMAINE DES SITES ET SOLS POLLUÉS

Aux termes de l'acte d'acquisition ci-dessus, il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« L'attestation ou les préconisations, rendues par le bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, doivent être compatibles à la conception du projet de construction ou de lotissement tel qu'envisagé par l'ACQUEREUR.

Dès à présent, le VENDEUR s'engage à donner toutes autorisations nécessaires à la réalisation de la mission de ce bureau d'études, dont les frais seront supportés par l'ACQUEREUR.

En présence d'une incompatibilité entre l'état des sols et l'usage envisagé du BIEN par l'ACQUEREUR, et à défaut de sa renonciation au bénéfice de cette condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques.

A ce titre, les parties sont convenues que l'appréciation de cette condition se fera sur la base d'une somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR).

Aussi, en cas de présence de pollution pour un montant inférieur à CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR), le prix sera diminué d'un montant correspondant.

En cas de présence de pollution pour un montant supérieur à CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR), les parties pourront renoncer purement et simplement à la vente. »

Dans le cadre de l'aménagement du site, la société TAUW France a été mandatée pour la réalisation d'une étude environnementale.

Un rapport en date du 7 juillet 2022 a été annexé à l'état descriptif de division-règlement de copropriété reçu par le notaire soussigné ce jour.

Il résulte notamment de ce rapport ce qui suit :

Contexte de l'étude	SARL CLEMENCEAU 2018 envisage la création d'un ensemble médico-social sur un terrain localisé au 46 rue Marechal Leclerc à Caudry (59).
Objectifs de l'étude	Dans le cadre de l'aménagement du site, SARL CLEMENCEAU 2018 a mandaté TAUW France pour la réalisation d'une étude environnementale.
Missions réalisées	<ul style="list-style-type: none">➤ Visite de site (A100)➤ Etude historique et documentaire (A110)➤ Etude de vulnérabilité des milieux (A120)➤ Elaboration d'un programme prévisionnel d'investigations (A130)➤ Investigations sur les sols (A200) <p>Réalisation de 14 sondages de sol (notés Tw1 à Tw14) le 15 juin 2022 à une profondeur comprise entre 1,2 m et 1,5 m, confection d'échantillons de sol et analyses de 16 échantillons.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Investigations sur les gaz du sol (A230) <p>Pose de 6 piézaires (notés Pza1 à Pza6) le 15 juin 2022 à une profondeur de 1,5 m au droit des sondages de sols réalisés au</p>

niveau des futurs bâtiments, prélèvements des gaz du sol le 16 juin 2022 et analyses des échantillons.

- Investigations sur l'air ambiant (A240)

Réalisation de 3 prélèvements d'air ambiant dont deux au rez-de-chaussée du bâtiment qui sera réhabilité (AA1 et AA2) et un en extérieur (Ext) le 15 juin 2022, analyses des échantillons.

- Interprétation des résultats d'analyses (A270)

Conclusions de l'étude

Le site d'étude est implanté sur les parcelles cadastrales 502, 503, 504, 506, 512, 513, 514, 517, 518, 519, 520, 521 et 606 de la section AO pour une superficie d'environ 6 500 m².

A ce jour, le site d'étude est sans activité et correspond à plusieurs bâtiments industriels, un parking et une zone végétalisée.

L'étude historique et documentaire a mis en évidence que le site était occupé par des bâtiments et des jardins en 1947. Puis, des changements de configuration ont eu lieu entre 1961 et 2012 avec la construction et la destruction de plusieurs bâtiments et l'aménagement du site. De plus, le site a été occupé par une dentellerie.

Aucune aire potentiellement contaminée n'a été identifiée au droit du site par TAUW France. Au vu de l'activité industrielle passée du site et du projet d'aménagement, un diagnostic de pollution a toutefois été réalisé.

Suite à l'étude de vulnérabilité, il ressort que :

- ✓ Les sols de surface (remblais puis limon) sont vulnérables à une éventuelle pollution de surface à cause de l'activité industrielle historique du site, du caractère peu perméable des terrains et de l'absence de recouvrement sur une partie du site,

- ✓ Les eaux souterraines (nappe de la Craie) sont moyennement vulnérables à une éventuelle pollution de surface (nappe profonde) et cette nappe est exploitée pour un usage sensible. Toutefois, aucun puits et captage AEP n'est localisé en aval hydraulique proche du site,

- ✓ L'environnement du site a été légèrement industrialisé ce qui engendre le risque qu'une contamination provenant de l'extérieur ait atteint le site d'étude (via les eaux souterraines ou les retombées atmosphériques de poussières).

TAUW France est intervenu sur site les 15 et 16 juin 2022 pour :

- ✓ La réalisation de 14 sondages de sol à une profondeur comprise entre 1,2 m et 1,5 m, confections d'échantillons de sol et analyses de 16 échantillons,

- ✓ La pose de 6 piézajets à une profondeur de 1,5 m au droit de sondages de sols réalisés au niveau des futurs bâtiments, prélèvements des gaz du sol et analyses des échantillons,

- ✓ La réalisation de 3 prélèvements d'air ambiant dont deux au rez-de-chaussée du bâtiment qui sera réhabilité et un en

extérieur, et analyses des échantillons.

De manière générale, les résultats d'analyses sur les sols mettent en évidence un impact ponctuel en cuivre au droit des remblais de Tw14A. De plus, les remblais du site présentent des concentrations en métaux supérieures au fond géochimique ainsi que la présence de traces de naphtalène et de composés organiques (HCT, HAP, PCB). Ces concentrations sont vraisemblablement liées à une médiocre qualité des remblais.

En cas d'élimination hors site, les remblais au droit des sondages Tw5A, Tw13A, et Tw14A devront être évacués vers une filière agréée.

A noter qu'une espèce envahissante exotique est présente que le site (Renouée du Japon). Une gestion adaptée devra être mise en place en cas de défrichage ou de terrassement afin de limiter sa propagation.

Les résultats sur les gaz du sol ont mis en évidence la présence d'hydrocarbures, de solvants aromatiques et de solvants chlorés au droit de l'ensemble des ouvrages en concentrations inférieures aux valeurs de référence considérées.

Recommandations

Les résultats sur l'air ambiant ont mis en évidence au niveau du bâtiment des concentrations inférieures aux valeurs de référence considérées, excepté pour l'éthylbenzène. Ces concentrations sont potentiellement liées à la contamination croisée des échantillons lors du transport vers le laboratoire d'analyse. De plus, ces concentrations sont proches de la limite de quantification du laboratoire. De ce fait, nous n'appliquons pas de facteur de correction sur les résultats obtenus. Le risque est ainsi surestimé.

Le schéma conceptuel du site considère, au regard des résultats d'analyses et du projet d'aménagement, les voies d'exposition :

- ✓ Inhalation de composés volatils,
- ✓ Contact cutané, ingestion et inhalation de poussières et/ou sols contaminés.

Sur la base des éléments collectés à ce stade, TAUW France recommande la réalisation de :

- ✓ Une analyse des enjeux sanitaires afin de valider la compatibilité du site avec l'usage considéré au regard du risque par inhalation de composés volatils,
- ✓ Une seconde campagne de prélèvements des gaz du sol au droit du site et de l'air ambiant au droit du bâtiment qui sera réhabilité.

Par ailleurs, les mesures de gestion suivantes seront à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement du site :

- ✓ La mise en place d'au moins 30 cm de terre saine au niveau des futurs jardins sans usage de potager (50 cm avec usage de potager). Une géomembrane ou un grillage avertisseur sera

Envoyé en préfecture le 17/02/2025

Reçu en préfecture le 17/02/2025

Publié le

18 FEV 2025

ID : 059-215901398-20250205-DEL050225_Q8-DE

mis en place entre les terres laissées en place et les terres d'apport.

De plus, la plantation d'arbre ou arbuste fruitier est à proscrire.

✓ Le tri et la gestion spécifique des matériaux non inertes amenés à être évacués dans le cadre des travaux de terrassement.

Conformément à la méthodologie nationale, un suivi de la bonne application des mesures de gestion préconisées devra être réalisé par un prestataire indépendant des entreprises en charge de la réalisation des opérations de gestion de la pollution.

La qualité des sols ainsi que les mesures mises en œuvre devront être gardées en mémoire et annexées aux actes notariés et aux documents d'urbanisme.

Compte tenu des conclusions de ce diagnostic environnemental, VENDEUR et ACQUEREUR déclarent que l'étude des sols ne présente pas d'incompatibilité entre l'état des sols et l'usage envisagé du BIEN par l'ACQUEREUR.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

L'ACQUEREUR déclare avoir connaissance de l'ensemble des documents relatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

Il atteste être parfaitement informé que les dispositions du règlement de copropriété s'imposent à lui, sauf dans la mesure où des dispositions législatives postérieures à son établissement viendraient à le modifier et ainsi s'imposer à l'ensemble des copropriétaires.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

La destination des lots de la copropriété ne pouvant être, en l'espèce, ni en totalité ni en partie à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation n'ont pas à s'appliquer.

La destination des lots de la copropriété ne pouvant être, en l'espèce, ni en totalité ni en partie à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation n'ont pas à s'appliquer.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-14 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Le VENDEUR déclare que la superficie garantie au titre de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 ("loi Carrez") est de :

- 182.20 pour le lot numéro QUATRE (4)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le annexée.

Les PARTIES ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour l'ACQUEREUR d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée à l'acte. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'ACQUEREUR dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles de modifier cette superficie.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'ACQUEREUR et au VENDEUR qui le reconnaissent et en donnent décharge.

STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

Syndic provisoire

Le syndic provisoire est la société CLEMENCEAU 2018, vendeur aux présentes, désigné comme tel dans le règlement de copropriété.

Il est ci-après retranscrit un extrait des termes de l'alinéa 2 de l'article 28 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

"En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, le concubin, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble."

En application des articles 17, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 7 du décret du 17 mars 1967, le syndic provisoire (quelle que soit la durée légale de son mandat) doit organiser la tenue de la première assemblée générale des copropriétaires dans l'année qui suit la vente du premier lot, pour que :

- sa désignation soit ratifiée ;
- et si la durée de son mandat arrive à expiration, qu'il soit maintenu dans ses fonctions (après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires) ou qu'un nouveau syndic soit désigné.

A défaut de telles décisions prises par l'assemblée générale dans ce délai d'un an, la copropriété se retrouverait sans syndic.

Assurance des parties communes - Absence

Le syndic a précisé qu'à ce jour les parties communes ne sont pas assurées. Aussi, lors de la première assemblée générale, il devra, en application de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, soumettre au vote à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L 112-1 du Code des assurances.

Outre la garantie contre les risques de responsabilité civile du syndicat, il est vivement recommandé que le contrat d'assurance des parties communes couvre également les risques de dommages que peut subir l'immeuble.

L'ACQUEREUR, parfaitement informé de ce que les parties communes ne sont pas couvertes par une assurance, déclare vouloir acquérir le BIEN en l'état. En aucune façon, cette déclaration ne vaut renonciation à exercer toute action en responsabilité contre le syndic à ce sujet.

Convention des parties sur les charges et travaux

L'ACQUEREUR supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Ces charges sont estimées à .

Le VENDEUR supporte le coût des travaux de copropriété qu'il a entrepris et en cours d'exécution, à ce sujet les parties précisent .

Convention des parties sur les procédures

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe actuellement à sa connaissance aucune procédure en cours.

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR dans les procédures pouvant être révélées concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du VENDEUR. En conséquence, le VENDEUR déclare se désister en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement au BIEN.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien objet des présentes faisait partie d'un ensemble immobilier de plus grande contenance, et appartient au VENDEUR, pour en avoir fait l'acquisition de la Société **ETABLISSEMENTS J.BRACQ**, Société par actions simplifiée au capital de 173.880,00 €, dont le siège est à CAUDRY (59540), rue de l'Europe, identifiée au SIREN sous le numéro 686120304 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DOUAI,

Suivant acte reçu par Maître Maxime CARRION, notaire à LILLE le 21 octobre 2022, moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CAMBRAI, le 8 novembre 2022 volume 2022P numéro 15569

ORIGINAIREMENT, le bien repris aux présentes appartenait à la société ETABLISSEMENTS J.BRACQ, par suite des faits et actes ci-après :

AO 520 : Adjudication volontaire suivant acte reçu par Maître DEROUVROY notaire à CAUDRY le 13 mars 1967, publié au service de la publicité foncière de CAMBRAI le 18 février 1999, volume 1999P, numéro 1009.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 14 avril 1999 et publiée au service de la publicité foncière de CAMBRAI, le 14 avril 1999 volume 1999P numéro 2047.

AO 512 : Acquisition suivant acte reçu par Maître DEROUVROY notaire à CAUDRY le 31 décembre 1976, publié au service de la publicité foncière de CAMBRAI le 3 février 1977, volume 6063, numéro 27.

AO 513 – 517 – 518 – 521 : Acquisition suivant acte reçu par Maître DEROUVROY notaire à CAUDRY le 14 juin 1996, publié au service de la publicité foncière de CAMBRAI le 16 juillet 1996, volume 1996P, numéro 3641.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de CAMBRAI ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de VALENCIENNES auprès duquel l'acte sera déposé.

Une note sur l'origine complète de propriété reprenant les différentes opérations immobilières ci-dessus énoncées est demeurée ci-annexée.

Annexe n°12

2/ L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DEROUVROY, notaire à CAUDRY, le 19 mai 1999, dont une copie authentique a été publiée au

service de la publicité foncière de CAMBRAI, le 13 juillet 1999, volume 1999P, numéro 3774.

Et il a été constitué deux lots de copropriété – Lot 1 et 2.

3/ Suivant acte reçu par Maître DEROUVROY, Notaire à CAUDRY le 19 mai 1999, La société dénommée « ETABLISSEMENTS J. BRACQ » a vendu le lot numéro 1 à La Société dénommée **SOGEFIMUR**, Société Anonyme, dont le siège est à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009), 29 boulevard Haussmann, identifiée au SIREN sous le numéro 339993214 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte de vente a été publiée au service de la publicité foncière de CAMBRAI le 13 juillet 1999, Volume 1999 P, numéro 3775. Ledit acte suivi d'une attestation rectificative dressée le 3 septembre 1999, publiée au service de la publicité foncière de CAMBRAI le 6 septembre 1999, volume 1999 p numéro 4654.

4/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas THIBIERGE, Notaire associé à PARIS, le 19 mai 1999, la société « SOGEFIMUR », a conclu avec la société dénommée « ETABLISSEMENTS J. BRACQ », un contrat de crédit-bail, conformément à l'article L.313-7 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Portant sur le lot n° 1 dépendant d'un immeuble à usage de bureau et d'ateliers, situé à CAUDRY (Nord) édifié sur un terrain cadastré sur ladite commune, savoir :

- Section AO numéro 502 pour 1are et 96 centiares,
- Section AO numéro 503 pour 2 ares et 04 centiares,
- Section AO numéro 504 pour 2 ares et 03 centiares,
- Section AO numéro 512 pour 17 ares et 29 centiares,
- Section AO numéro 513 pour 4 ares et 45 centiares,
- Section AO numéro 514 pour 1 are et 03 centiares,
- Section AO numéro 517 pour 4 ares et 52 centiares,
- Section AO numéro 518 pour 3 ares et 37 centiares,
- Section AO numéro 520 pour 2 ares et 05 centiares,
- Section AO numéro 521 pour 1 are et 58 centiares,

Soit une contenance totale de 40 ares et 32 centiares.

Ce contrat de crédit-bail a été consenti pour une durée de quinze (15) années entières et consécutives, qui a commencé à courir à la date d'achèvement des travaux, soit le 14 octobre 1999 pour prendre fin le 13 octobre 2014.

Les loyers ont été déterminés compte tenu d'un investissement mis en place audit acte s'élevant à la somme de QUATRE MILLIONS DE FRANCS (4.000.000,00 FRF) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE SIX CENT NEUF MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS ET SEPT CENTIMES (609.796,07 EUR) hors taxe, incluant tant l'achat du terrain et des frais d'acquisition que le coût des constructions.

Le contrat de crédit-bail a été conclu sous diverses charges, conditions et obligations habituelles en pareille matière, qu'il est inutile de rappeler ici.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CAMBRAI, les 13 juillet et 6 septembre 1999, volume 1999 P, numéro 3776.

5/ Suivant acte reçu par Maître CARRION notaire à VALENCIENNES le 22 août 2014 , la société SOGEFIMUR a vendu à la société ETABLISSEMENTS J.BRACQ, le lot numéro 1 dépendant de l'ensemble immobilier ci-dessus, moyennant un prix payé compte et quittancé en l'acte.

Un expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CAMBRAI le 26 septembre 2014, volume 3509, numéro 3509.

6/ Suivant acte reçu par Maître CARRION, notaire soussigné, le 21 octobre 2022 il a été procédé à l'annulation de la copropriété par suite de la réunion des lots 1 et 2 en une même main.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CAMBRAI, le 4 novembre 2022 volume 2022P numéro 14341

AO 519 :

Pour en avoir fait l'acquisition de 1/ Madame Ghislaine Marie DOLEAN, sans profession, demeurant à PARIS 16, rue Cortambert, numéro 30, veuve de Monsieur Roger Clément Léon Gabriel CHEREAU, née à TOURS, le 13 février 1915, 2/ Monsieur Claude Arthur Alfred Joseph DOLEAN, ancien marchand brasseur, demeurant à CAUDRY, rue de Saint Quentin, numéro 131, divorcé de Madame Marguerite DELEVALLE, et de Madame Marie Louise Eliane Roséa DEMARCO, né à TOURS, le 19 février 1913,

Suivant acte reçu par Maître PARENT notaire à CAUDRY le 21 janvier 1999, moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CAMBRAI le 19 mars 1999, volume 1999P, numéro 1583.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 25 mai 1999 et publiée au service de la publicité foncière de CAMBRAI, le 27 mai 1999 volume 1999P numéro 2764.

Antérieurement, ce bien appartenait aux consorts DOLEAN pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Jules Arthur DOLEAN, né à CAUDRY, le 24 décembre 1887, et décédé à CAUDRY, le 19 décembre 1973.

Un acte de notoriété a été dressé par Maître DUTEMPLE, Notaire à CAUDRY, le 28 décembre 1973.

L'attestation de propriété après le décès de Monsieur Jules DOLEAN a été établi suivant acte reçu par Maître DUTEMPLE, notaire à CAUDRY, le 26 avril 1974, publié au service de la publicité de CAMBRAI, le 13 juin 1974 volume 5774 numéro 12.

NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux PARTIES un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations

dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au BIEN, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Les PARTIES attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

MÉDIATION

Les PARTIES sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

ELECTION DE DOMICILE

Les PARTIES élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse du notaire le représentant ci-dessus nommé.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Chacune des PARTIES s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ENVOI DE COPIE PAR VOIE DEMATERIALISEE

Les parties autorisent l'office notarial à leur adresser une copie des présentes par courrier électronique (mail), le dispensant ainsi de l'envoi d'une copie authentique

par voie postale après enregistrement et publication des présentes auprès des services compétents.

L'office notarial s'engage à leur communiquer les mentions d'enregistrement et de publication, ainsi qu'à leur délivrer une copie authentique des présentes à première demande et sans frais.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les PARTIES agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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 fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les originaux des documents et pièces remis par les PARTIES au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les PARTIES autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale

(Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : accueil.59249@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

Envoyé en préfecture le 17/02/2025

Reçu en préfecture le 17/02/2025

Publié le **18 FEV. 2025**

ID : 059-215901398-20250205-DEL050225_Q8-DE

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Caudry
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	DEL050225_Q8
Objet :	Acquisition d'une cellule dans la future maison de santé privée rue du Maréchal Leclerc
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2025-02-05 00:00:00+01
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	3.1 - Acquisitions
Identifiant unique :	059-215901398-20250205-DEL050225_Q8-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier :	text/xml	1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : DEL050225_Q8.pdf Nom métier :	application/pdf	818.8 Ko
99_DE-059-215901398-20250205-DEL050225_Q8-DE-1-1_1.pdf		
Annexe (Fichier de signature électronique) Nom original : Annexe_Q8.pdf Nom métier :	application/pdf	426.6 Ko
99_SE-059-215901398-20250205-DEL050225_Q8-DE-1-1_2.pdf		

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	17 février 2025 à 14h37min02s	Dépôt initial
En attente de transmission	17 février 2025 à 14h37min06s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	17 février 2025 à 14h37min45s	Transmis au MI
Acquittement reçu	17 février 2025 à 14h38min00s	Reçu par le MI le 2025-02-17