

Direction Générale Des Finances Publiques

Arras, le 27/03/2024

Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluation domaniale

5 rue du Docteur Brassart  
62034 Arras cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : [ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur Départemental des Finances Publiques  
du Pas-de-Calais

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK

Courriel : [sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 03 91 80 11 19

Réf DS: 16055888

Réf OSE 2024-62318-07474

Mairie de Étaples  
Place du Général de Gaulle  
62 630 ÉTAPLES

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*

Nature du bien :	Terrain à bâtir
Adresse du bien :	Lieu-dit « Près le moulin » 62 630 ÉTAPLES
Valeur :	480 000 €, hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

**Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition(ou une prise à bail) à un prix plus bas.**

**Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter(ou prendre à bail) à un prix supérieur.**

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Service consultant : Commune de ETAPLES

affaire suivie par : M Alexandre AGNÈS

## 2 - DATE

de consultation : 31/01/2024

de délai négocié :

de visite:

de dossier en état : 21/03/2024

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La description du projet doit être systématique et une attention toute particulière doit y être apportée car celui-ci peut influencer fortement sur l'évaluation.

La commune d'Étaples souhaite vendre la parcelle cadastrée BB n°171 à la société PITCH IMMO, acquéreur de la parcelle BB n° 170. Un permis de construire a été déposé.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Proximité gare et commerces

### 4.2. Situation particulière – environnement - accessibilité - voirie et réseau

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Etaples	BB n°171	Lieu-dit « Près le moulin »	6 820 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir



### 4.4. Descriptif

Terrain surélevé situé derrière le magasin LIDL sans accès direct à une voie équipée des réseaux. Une fois sur le terrain, il existe encore un dénivelé de 50 cm entre le début et la fin de la parcelle.



Terrain vu du parking LIDL



Accès via LIDL

#### 4.5. Surfaces du bâti

Néant

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Étaples

### 5.2. Conditions d'occupation

Acquisition ou Cession libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone UC du PLU d'Étaples : le secteur UC correspond à l'urbanisation "récente" de la commune au-delà du chemin de fer. Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal: restauration, services et commerces.

VRD : Oui

## 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Application de la méthode par comparaison :

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée par l'administration et par les experts privés et les juridictions qui ont à connaître des problèmes touchant à la valeur des immeubles.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à recenser les ventes les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doivent permettre de procéder à l'évaluation proprement dite du bien dont la valeur est recherchée.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Recherche de termes de comparaison de terrains de grande contenance sur un secteur élargi

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
108//AE/20//	BERCK	RTE NATIONALE 40	20/02/2023	3550	120 000	33,80 €
108//AR/262//	BERCK	PRES DE L EGLISE	21/09/2021	2941	117 000	39,78 €
108//AR/259//						
108//AR/263//	BERCK	PRES DE L EGLISE	02/11/2021	6007	225 000	37,46 €
108//AR/264//						
108//AR/260//						
108//AR/261//						
261//AB/49//	CUCQ	LE CHAMP CAPET	04/02/2022	6189	240 000	38,78 €
261//AB/50//	CUCQ	LE CHAMP CAPET	04/02/2022	5428	260 000	47,90 €
318//AD/259//	ETAPLES	LE QUARTIER DU CIMETIERE	02/12/2019	2959	172 462	58,28 €
					Moyenne	42,67 €
					Médiane	39,28 €

### 8.1.2. Autres sources

Parcelle attenante à la parcelle BB n° 171

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
318//BB/170//	ETAPLES	PRES LE MOULIN	27/04/2022	7370	840 000	113,98

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

La surface des terrains est comprise entre 2 941 m<sup>2</sup> et 7 370 m<sup>2</sup>. Les prix observés varient de 33 € à 58 €/m<sup>2</sup>.

La moyenne est de 42 €/m<sup>2</sup> et la médiane est de 39 €/m<sup>2</sup>.

Les termes de comparaison recensés correspondent essentiellement à des transactions réalisées dans le cadre de programmes immobiliers. Deux transactions apparaissent sur Étapes :

- une transaction en 2019 correspondant au projet d'aménagement de la gare
- une autre en 2022 concernant la parcelle BB n° 170 incluse dans le projet immobilier.

La parcelle BB n° 171 avait été évaluée en 2021 au prix de 63 €/m<sup>2</sup>. Cette parcelle présente un important retrait par rapport au chemin Henri le SIDANER d'environ 60 m et peut être qualifiée de second rideau.

Toutefois au vu du prix d'acquisition de la parcelle BB n°170 par la société PITCH IMMO, il est proposé de porter la valeur retenue à 70 €/m<sup>2</sup>.

Il s'ensuit l'estimation de 480 000 € HT (valeur arrondie).

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

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à **480 000 € HT (valeur arrondie)** Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **430 000 € (valeur arrondie)**

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé / acquérir à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas / acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

## 11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

## 12 - 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.

## 13 - 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 Départemental des Finances Publiques et  
par délégation,



Sébastien PIECHOWIAK  
Inspecteur des Finances Publiques



réf : A 2021 11505 / ED/FV

**L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE**

Le ---

Maître Etienne DEHEEGHER Notaire à ETAPLES-SUR-MER (62630), 18 Place du Général De Gaulle, membre de la Selarl RAMON & DEHEEGHER, Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée, titulaire d'offices notariaux sur les communes d'ETAPLES-SUR-MER (62630) et de BERCK-SUR-MER (62600), et dont le siège social se situe à ETAPLES-SUR-MER (62630), 18 Place du Général De Gaulle, soussigné,

Avec la participation de Maître Pierre LECOEUR, notaire associé de la société civile professionnelle titulaire d'un office notarial dénommée SAS MORIN LECOEUR RAVON, dont le siège est à VERSAILLES (78000), 12 boulevard du Roi, assistant Le BENEFICIAIRE,

A reçu le présent acte authentique contenant PROMESSE UNILATERALE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES à la requête des personnes ci-après identifiées :

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D'IMMEUBLE**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**1) Promettant**

La Commune d' "ETAPLES SUR MER", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Pas-de-Calais, ayant son siège à ETAPLES (62630), place du Général de Gaulle.

Identifiée sous le numéro SIREN 216 203 182.

**Ci-après dénommée "LE PROMETTANT"**

**D'UNE PART**

**2) Bénéficiaire**

La société dénommée "**VALURBAIN**",

Société par actions simplifiée au capital de CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 €), dont le siège social est à PARIS 01 (75001), 231 rue Saint-Honoré.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS et identifiée sous le numéro unique d'identification 827 607 656.

**Ladite Société ci-après désignée "LE BENEFICIAIRE"**

**D'AUTRE PART**

## PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le promettant :

- La Commune de **ETAPLES SUR MER**, est représentée par Monsieur Franck TINDILLER, ici présent, agissant en qualité de Maire de la Commune, autorisé tant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du ---.

En ce qui concerne le bénéficiaire :

- La société "**VALURBAIN**", est représentée par Monsieur Benjamin PIERRE, ici présent en visio-conférence, agissant en vertu d'une décision d'associé unique en date du 31 janvier 2022 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 14 des statuts de ladite société dont copie demeure annexée.

## TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "PROMETTANT" et le "BENEFICIAIRE" désignent respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires dénommés en tête des présentes, qui, en cas de pluralité, contractent les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les "BIENS" ou le "BIEN" désignent les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente, l'"IMMEUBLE" désigne le ou les immeubles dans lesquels se trouvent les "BIENS".

## EXPOSE

En tant que de besoin, PROMETTANT et BENEFICIAIRE déclarent que le présent exposé fait partie intégrante du présent acte, en conséquence, toutes les dispositions qu'il contient leur sont opposables.

Le PROMETTANT est propriétaire à ETAPLES (62630), chemin de la Tombe, d'un terrain à bâtir cadastré section BB numéro 171 pour une contenance cadastrale de 00ha 68a 20ca.

La société dénommée "VALURBAIN", Société par actions simplifiée au capital de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €), dont le siège social est à PARIS 01 (75001), 231 rue Saint-Honoré, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS et identifiée sous le numéro SIREN 827 607 656 a étudié la faisabilité d'une opération de construction ayant pour assiette foncière la parcelle cadastrée section BB numéro 171 d'une contenance cadastrale de 00ha68a20ca appartenant au PROMETTANT.

En conséquence elle a fait une offre au PROMETTANT pour l'acquisition de la parcelle cadastrée section BB numéro 171 objet des présentes.

Une promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives notamment d'obtention d'un permis de construire définitif a été régularisée suivant acte reçu par

Me DEHEEGHER Notaire à ETAPLES avec la participation de Me LECOEUR notaire à VERSAILLES en date du 13 juillet 2021; suivie d'un avenant sous seing privé en date du 14 octobre 2022 ayant pour objet d'en proroger la durée jusqu'au 30 septembre 2023 avec causes de prorogation automatiques au 29 décembre 2023 au plus tard.

Usant de la faculté prévue aux termes de la promesse du 13 juillet 2021, la société VALURBAIN a souhaité se substituer la société PITCH IMMO, dans tous les droits et obligations de la promesse et de l'avenant sus-visés.

Aux termes d'une délibération en date du 17 octobre 2022, le Conseil Municipal de la ville d'ETAPLES a pris acte de cette substitution.

Dans le cadre de ladite promesse, la société PITCH IMMO, bénéficiaire substitué, a déposé le 30 novembre 2021 en Mairie d'ETAPLES-SUR-MER une demande de permis de construire enregistrée par les services municipaux sous le numéro PC 062 318 21 00053, ainsi qu'il résulte du récépissé de dépôt dont copie demeure annexée.

Le PROMETTANT déclare :

- Que le dossier de demande de permis de construire susvisé déposé le 30 novembre 2021 comportant des pièces manquantes ou insuffisantes, un courrier de demande de pièces complémentaires en date du 23 décembre 2021 a été adressé par Monsieur le Maire d'ETAPLES-SUR-MER à la société PITCH IMMO, dont copie demeure annexée,

- Que l'ensemble des pièces n'ayant pas été adressé à la Mairie d'ETAPLES-SUR-MER dans le délai imparti, un courrier de notification de la décision d'opposition à la demande de permis de construire numéro PC 062 318 21 00053, a été adressé en date du 28 avril 2022 par Monsieur le Maire d'ETAPLES-SUR-MER à la société PITCH IMMO. Copie en demeure annexée.

Ladite promesse est à ce jour caduque par suite de l'expiration de son délai de réalisation.

Les parties se sont rapprochées et ont convenu directement entre elles de convenir d'une nouvelle promesse de vente objet des présentes.

Le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au BENEFICIAIRE un droit quelconque en cours de validité sur les BIENS dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à son engagement au présent acte,

- qu'il a fourni de bonne foi au BENEFICIAIRE, l'ensemble des informations et documents en sa possession, consistant aux annexes des présentes et d'une copie des titres de propriété des BIENS.

- qu'il n'a connaissance d'aucune information ou élément de nature à déprécier sensiblement la valeur des BIENS autre que celles qui sont relatées ci-après.

Le BENEFCIAIRE déclare :

- avoir été en mesure d'examiner la documentation fournie par le PROMETTANT, de visiter les BIENS et d'interroger le PROMETTANT afin d'apprécier la situation juridique des BIENS et reconnaît avoir une connaissance satisfaisante de ces derniers pour éclairer son consentement.
- avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des dispositions des réglementations particulières et prendre acte de la situation des BIENS au vu de ces réglementations particulières.

Les Parties déclarent et garantissent, que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux termes des présentes et l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

- qu'elles ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter leurs obligations nées de la Promesse ;
- que la signature et l'exécution de la Promesse par elles ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel elles sont partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.
- qu'elles ne sont concernées par aucune mesure de protection.

Par ailleurs, le représentant, es qualité, du BENEFCIAIRE déclare et garantit:

- qu'elle est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant à la présente Promesse sont exactes et à jour ;
- qu'elle n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants et des articles L.620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;
- qu'elle n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution.

Les parties déclarent que les clauses et engagements pouvant figurer dès avant ce jour dans tout acte régularisé entre elles ou document établi par elles en vue des présentes sont désormais réputés non écrits, en conséquence aucune des parties ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des présentes ou de clauses et engagements ne figurant pas aux présentes.

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, par suite le BENEFCIAIRE ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles leur permettant d'en accepter la formulation des conditions de leurs consentements.

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte objet des présentes, contenant promesse unilatérale de vente des BIENS ci-dessous désignés par le PROMETTANT propriétaire, au profit du BENEFICIAIRE, promoteur, qui accepte cette promesse.

### **FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS**

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

### **ETAT - CAPACITE**

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

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

### **OBJET DU CONTRAT - PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Le PROMETTANT, conformément aux dispositions de l'article 1124 du Code civil, confère au BENEFICIAIRE, qui accepte, mais sans prendre l'engagement d'acheter, la faculté d'acquérir, si bon lui semble, la pleine propriété de l'immeuble ci-après désigné.

Il est ici précisé que le PROMETTANT a, quant à lui, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE si ce dernier lève l'option aux conditions ci-après définies.

Il est expressément convenu que toutes conditions suspensives étant réalisées, et faute par le BENEFICIAIRE d'avoir signé l'acte d'acquisition, dans les formes et délais ci-après fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant alors considérée comme nulle et non avenue sauf, s'il y a lieu, les effets de la clause "indemnité d'immobilisation" ci-après, le PROMETTANT recouvrant par la seule échéance du terme, non suivie de la réalisation par le BENEFICIAIRE, son entière liberté sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

### **FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE**

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le BENEFICIAIRE en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes

des articles 1103, 1104 et 1124 du code civil nouveaux tel que résultant de l'ordonnance numéro 2016-131 du 10 février 2016. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel

Il en résulte notamment que :

1°) Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes ;

Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les BIENS à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux BIENS

L'engagement de vendre pris par le PROMETTANT est définitif et irrévocable, hors application d'un éventuel droit de préemption ou de préférence.

2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du BENEFICIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) En cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique, le BENEFICIAIRE pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire, et le PROMETTANT ne pourra en aucun cas s'y soustraire moyennant le versement de dommages et intérêts.

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le BENEFICIAIRE de sa volonté d'acquérir n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du PROMETTANT et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du PROMETTANT sur le BIEN, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de l'expiration du délai de la promesse ci-dessous fixé.

### **CARENCE**

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessous, avec paiement du prix et des frais comme indiqué, le BENEFICIAIRE sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT qui disposera alors librement des BIENS nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le BENEFICIAIRE.

Si, à la date prévue, la vente n'était pas réalisée du fait du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE, après avoir versé au notaire rédacteur l'intégralité du prix et des

frais (ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la partie du prix payable de ses deniers personnels et aux frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même notaire. Faute par le PROMETTANT de déférer à cette sommation, il sera dressé par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente et à la demande du BENEFICIAIRE un procès-verbal de défaut destiné à être publié au service de la publicité foncière. Ce procès-verbal aura pour objet de faire constater la décision d'acquérir du BENEFICIAIRE et par conséquent la perfection de la vente aux termes duquel il sera constaté le défaut de signature de l'acte authentique ainsi que la volonté du BENEFICIAIRE d'acquérir les biens sous-désignés, aux charges et conditions prévues aux présentes.

Ce procès-verbal constatera, en outre, le versement en l'office dudit notaire des deniers personnels de l'acquéreur nécessaires au paiement de la partie du prix stipulée payable comptant, et des frais de l'acte dont le PROMETTANT n'entend pas être responsable.

Ce procès-verbal devra être notifié au PROMETTANT dans les SEPT (7) JOURS de sa régularisation.

La carence du PROMETTANT ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du PROMETTANT sur le BIEN, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

Etant rappelé qu'en cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de l'expiration du délai de la promesse ci-dessous fixé.

#### **DUREE ET MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE**

La réalisation de la présente promesse pourra être demandée par le BENEFICIAIRE jusqu'au **TRENTE JUIN DEUX MILLE VINGT CINQ (30 juin 2025) à SEIZE heures (16h00) inclusivement.**

#### **PROROGATION**

##### **Prorogation en cas de défaut de pièces administratives :**

Toutefois, et par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil, si, à cette date, le notaire rédacteur de l'Acte de Vente n'était pas en possession des pièces ci-après énumérées, nécessaires à la rédaction de l'Acte de Vente, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires à 16 Heures qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente (30) jours, savoir :

- Note de renseignements d'urbanisme,
- Renonciation expresse ou tacite du titulaire du droit de préemption à l'exercice de son droit,
- Demande de renseignements sommaires urgents hors formalité récente,

- Accord des créanciers inscrits, s'il y a lieu.

**Prorogation relative aux autorisations administratives :**

La présente promesse sera également automatiquement prorogée dans les hypothèses suivantes :

a) Si à la date du **TRENTE JUIN DEUX MILLE VINGT CINQ (30 juin 2025)**, à **SEIZE HEURES (16h00)** les autorisations administratives étaient obtenues mais que le délai de déféré préfectoral, de recours des tiers, hiérarchique et gracieux augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme ou le délai de retrait administratif n'était pas expiré, la date ci-dessus serait prorogée du temps nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais, sans que cette prorogation ne puisse dépasser la date du **TRENTE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ (30 septembre 2025)** , à **SEIZE HEURES (16h00)**;

b) Si un recours était introduit contre lesdites autorisations, la date ci-dessus éventuellement prorogée dans les conditions du a) ci-dessus serait prorogée du temps nécessaire pour lever le(s)dit(s) recours, sans que cette prorogation ne puisse dépasser la date du **TRENTE JUIN DEUX MILLE VINGT CINQ (30 juin 2025)**. **Si au TRENTE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ (30 septembre 2025)**, à **SEIZE HEURES (16h00)** le recours n'avait pu être levé, les parties décident d'ores et déjà de se rencontrer pour étudier la suite à donner aux présentes. A défaut d'accord entre les parties pour une nouvelle prorogation au plus tard le **QUINZE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ (15 septembre 2025)**, à **SEIZE HEURES (16h00)**, le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de la condition suspensive relative au caractère définitif du permis de construire ;

c) Etant précisé que si un diagnostic archéologique était prescrit, ou si l'obtention d'une modification du PLU simplifiée était imposée par les autorités administratives au titre de la délivrance des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet du BENEFCIAIRE, la présente promesse serait prorogée automatiquement jusqu'au **TRENTE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ (30 septembre 2025)**, à **SEIZE HEURES (16h00)**.

**REALISATION**

La réalisation de la promesse aura lieu par la levée d'option faite par le BENEFCIAIRE à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte de vente le lendemain de l'expiration d'un délai de quarante-cinq (45) jours calendaires suivant la date d'envoi du courrier recommandé de levée d'option, le cachet de la poste faisant foi ainsi qu'il sera dit ci-après.

**Les parties conviennent qu'elles pourront d'un commun accord renoncer au bénéfice de ce délai de quarante-cinq (45) jours et décider de régulariser l'acte authentique avant l'expiration du délai.**

La levée d'option se matérialisera par l'envoi d'un courrier recommandé manifestant sa volonté d'acquiescer adressé au PROMETTANT. Une copie de ce courrier sera adressée au notaire soussigné et au notaire participant.

Les PARTIES conviennent expressément que la date à prendre en compte pour l'émission des notifications prévues à charge de l'une ou l'autre des parties aux présentes est, par dérogation à l'article 1121 du Code civil, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

Toutefois le point de départ pour la computation du délai imparti à l'une des parties à compter de la réception d'une notification reste celui de la date de sa première présentation au domicile.

Si le délai se termine un samedi, un dimanche ou un jour férié, le délai est prolongé jusqu'au 1er jour ouvrable suivant.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

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

\* l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier;

\* il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu, d'un commun accord entre les parties, par la SELARL RAMON DEHEEGHER notaires à ETAPLES (62630), avec la participation de Maître Pierre LECOEUR, notaire à VERSAILLES, conseil du BENEFICIAIRE, dans le délai maximum de trente jours à compter de la levée de l'option dans le délai de réalisation des présentes éventuellement prorogé ainsi qu'il a été dit ci-dessus, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte.

Il est expressément convenu entre les parties que le dossier d'usage sera constitué par la SELARL RAMON DEHEEGHER Notaires à ETAPLES.

#### **REVOCATION DE LA PROMESSE**

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 1124 alinéa 2 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel la révocation de la promesse par le PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFICIAIRE pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

#### **DESIGNATION**

## ETAPLES (Pas-de-Calais)

Un terrain situé à ETAPLES (62630), , Allée du Vallon.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BB	0171	Pres le Moulin	68 a 20 ca
Contenance totale				68 a 20 ca

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître DEWISME, notaire associé à BOULOGNE SUR MER, le 27 septembre 2000, publié au service de la publicité foncière de MONTREUIL SUR MER 2, le 21 décembre 2000 volume 2000P numéro 5722.

Concordances cadastrales antérieures - Remaniement cadastral - La parcelle cadastrée section BB numéro 171 était antérieurement cadastrée section AR numéro 30 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement cadastral suivant arrêté préfectoral en date du 27 octobre 1988, publié au service de la publicité foncière de MONTREUIL SUR MER le 20 décembre 1990 volume 1990P numéro 5554.

Usage - Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement à usage de terrain nu.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur le terrain acquis au sens de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme.

Non-application de l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme - Le terrain objet des présentes n'étant pas issu d'un lotissement, le présent contrat n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme octroyant à l'acquéreur une faculté de rétractation dans les conditions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Absence de délai de rétractation - Par ailleurs, le BENEFICIAIRE reconnaît ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation compte tenu de la réponse ministérielle "Valleix" n°65241 (JOAN Q 15 octobre 2001, p. 5967), aux termes de laquelle l'acquisition d'un terrain non bâti n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.271-1 susvisé.

Bornage - En application des dispositions des articles L115-4 et L115-5 du Code de l'Urbanisme, le BENEFICIAIRE ayant l'intention de construire sur le terrain objet des présentes un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation ou à usage mixte, aucun bornage n'a été effectué, le terrain dont il s'agit n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une associé foncière urbaine.

Le descriptif du terrain aux présentes ne résulte donc pas d'un bornage, le BENEFICIAIRE prend acte de cette situation et déclare en faire son affaire

personnelle à ses risques et périls.

Plan - Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'immeuble n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure **sous teinte rose** sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

Il est toutefois précisé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Biens mobiliers - Les parties déclarent qu'aucun meuble meublant ou objet mobilier n'est vendu avec les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés.

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

Visite des lieux - Le BENEFICIAIRE déclare parfaitement connaître ledit BIENS pour l'avoir vu et visité à sa convenance et dispense le PROMETTANT d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

### **PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (490.000,00 €)**, net vendeur, frais d'acquisition en sus évalué SEPT MILLE CENT EUROS (7.100,00€).

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnel et sous réserve qu'avant la levée d'option, les droits de mutation à titre onéreux n'aient pas augmenté.

Les parties sont informées par le notaire soussigné que les frais d'acte de vente ont été calculés en cas de prise d'un engagement de construire par le BENEFICIAIRE aux termes de l'acte de vente. En l'absence d'engagement ou en cas de prise d'un engagement de revendre par le BENEFICIAIRE, les frais précédemment indiqués seront révisés.

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

### **ABSENCE DE NEGOCIATION**

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

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

## **CONDITIONS DE LA VENTE**

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que le BENEFCIAIRE sera tenu d'exécuter :

### **GARANTIE D'EVICION**

Le PROMETTANT sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation ainsi que de tout encombrants ou objets mobiliers quelconques pouvant se trouver tant dans les locaux principaux qu'accessoires ;

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

### **ETAT DE L'IMMEUBLE**

Le BENEFCIAIRE prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses vices cachés.

De même il devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elles même un vingtième.

### **VICES CACHES**

Le PROMETTANT ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

Il est en outre expressément convenu que l'immeuble sera délivré sans garantie concernant l'appartenance ou la mitoyenneté des murs ou des haies.

A ce sujet, l'attention du BENEFCIAIRE a été tout particulièrement attirée sur le fait que seul un bornage contradictoirement effectué avec les propriétaires riverains, par l'intermédiaire d'un géomètre, est susceptible de fournir une garantie des limites exactes de propriété des biens vendus, et que la certitude de l'appartenance des murs, haies ou clôtures délimitant lesdits biens ne peut résulter que d'un tel bornage ou de titres de propriété antérieurs.

### **SERVITUDES**

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou

occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard, le PROMETTANT déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou encore de celle contenue dans un acte reçu par Me MONTEUUIS Notaire à ETAPLES le 12 septembre 1974 contenant vente par la SOCIETE DES CIMENTS DE DANNES ET LAVOCAT PORTLAND COURONNE au profit de la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT URBAIN DU PAS DE CALAIS OUEST en abrégé "SEMAUCAL" ci-après textuellement rapportée :

*"CONDITION PARTICULIERE*

*La présente vente a lieu sous les deux conditions particulières suivantes :*

*1) Servitude de passage de cinq mètres (chaussée) plus les bas-cotés devant relier la voirie secondaire de la Z.A.C. à la parcelle AR numéro 30 avec possibilité de liaisons avec les circuits fluides de la Z.A.C. (électricité, eau, etc...), dont le tracé sur le plan ci-annexé. En attendant l'aménagement de cette voirie, la société venderesse propriétaire de la parcelle AR numéro 30, pourra utiliser, si nécessaire un passage contigu à la limite Ouest de la parcelle AR numéro 27 (voir plan).*

*2) Servitude de passage pour tous véhicules sur l'angle Nord Ouest de la parcelle AR numéro 27 le long du Chemin Départemental 148, en cas de remblai de la carrière voisine."*

Copie du plan sus-visé est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Le PROMETTANT déclare que compte tenu des concordances cadastrales antérieures, lesdites servitudes n'ont pas pour assiette la parcelle cadastrée section BB numéro 171 issue d'une parcelle de plus grande importance antérieurement cadastrée section AR numéro 30 suite au procès-verbal de remaniement du cadastre susvisé.

**IMPOTS ET TAXES**

Le BENEFICIAIRE acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens objet des présentes sont ou pourront être assujettis.

Concernant la taxe foncière, il est convenu qu'elles seront réparties entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

Les parties conviennent que le BENEFICIAIRE remboursera, le jour de la signature de l'acte de vente au PROMETTANT, à titre forfaitaire et définitif, le prorata de la taxe foncière en prenant pour base de calcul le dernier rôle émis.

Toutefois, cette répartition n'étant pas prise en compte par l'Administration fiscale, celle-ci adressera au PROMETTANT, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères.

### FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFCIAIRE.

Le BENEFCIAIRE a versé dès avant les présentes la somme de **HUIT CENTS EUROS (800,00 €)** par virement bancaire sur le compte de l'office du notaire soussigné.

Cette somme se décompose comme suit :

- à hauteur de SOIXANTE QUINZE EUROS (75,00€) une provision sur frais de vente;

- à hauteur de CENT VINGT CINQ EUROS (125,00€) le montant du droit d'enregistrement qui sera versé par le notaire rédacteur au Trésor Public;

- à hauteur de SIX CENT EUROS (600,00€) TTC, soit CINQ CENTS EUROS (500,00€) HT les honoraires de la présente promesse dus au titre de la rédaction des présentes et conformément à l'article L.444-1 du Code de commerce et à l'article annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice. A ce titre, il a été conclu entre le notaire rédacteur et le BENEFCIAIRE une convention d'honoraires.

En cas de non-réalisation de la vente la somme de SOIXANTE QUINZE EUROS (75,00€) sera restituée au BENEFCIAIRE, sous déduction des sommes engagées par le notaire, et des émoluments de formalités dus au notaire, au titre des formalités préalables à la vente.

En cas de non régularisation de l'acte authentique de vente, l'intégralité de la somme versée soit la somme de HUIT CENTS EUROS (800,00€) sera supportée :

- par le PROMETTANT si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente (dans cette situation, le BENEFCIAIRE déclare faire son affaire personnelle de la récupération de ladite somme auprès du PROMETTANT);

- par le BENEFCIAIRE dans tous les autres cas.

### CONDITIONS PARTICULIERES - AUTORISATIONS - DECLARATIONS - INFORMATIONS

#### SONDAGES

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFCIAIRE à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages, diagnostics et relevés de géomètre, sur les BIENS objet des présentes permettant notamment de vérifier la nature du sol et du sous-sol, l'amiante, le plomb et autres, ainsi qu'il sera dit ci-dessous.

Dans l'hypothèse où l'acte réitératif de vente n'était pas régularisé, le BENEFCIAIRE s'engage à remettre le terrain dans son état d'origine, à ses frais.

#### AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le PROMETTANT autorise également dès à présent le BENEFICIAIRE à effectuer, ou faire effectuer toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité des terrains, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de démolir, de permis de construire, de non-opposition à une déclaration préalable de division, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE.

Aux fins ci-dessus énoncées, le PROMETTANT donne expressément au BENEFICIAIRE toutes autorisations, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

Dans l'hypothèse où l'acte réitératif de vente n'était pas régularisé, le BENEFICIAIRE s'engage à procéder au retrait sans délai, des autorisations d'urbanisme obtenues.

**PANNEAUX D'AFFICHAGE / BULLE DE VENTE / PANNEAU D'AFFICHAGE DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

Par ailleurs, le PROMETTANT autorise à titre gratuit le BENEFICIAIRE, à implanter à titre précaire et gracieux, sur les biens objet des présentes, à compter de l'obtention du permis de construire, des panneaux d'affichage et/ou une bulle de vente pour les besoins de sa commercialisation et des panneaux d'affichage des autorisations de construire.

Dans l'hypothèse où l'acte réitératif de vente n'était pas régularisé, le BENEFICIAIRE s'engage à remettre le terrain dans son état d'origine, à ses frais.

Le BENEFICIAIRE, s'il entend user de cette autorisation, devra en informer par écrit le PROMETTANT en précisant la nature des installations projetées et leur implantation sur le site.

Dans ce cas, le BENEFICIAIRE devra garantir le PROMETTANT de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette/ces implantation(s), notamment vis à vis des tiers, et du point de vue des assurances, afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

**RELEVES TOPOGRAPHIQUES – BORNAGE**

Le BENEFICIAIRE aura la possibilité de pénétrer sur le terrain à compter de la signature des présentes et d'effectuer tous relevés topographiques et plans de délimitation par tout géomètre de son choix.

De même, le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE toutes autorisations et tous pouvoirs nécessaires pour établir ou faire établir le bornage notamment contradictoire des biens objets du présent acte ou tout document d'arpentage, par tout géomètre de son choix.

Les frais de bornage, de relevé topographique, de plan de délimitation et de document d'arpentage seront à la charge du BENEFICIAIRE.

#### **ABSENCE DE CONCESSIONNAIRES - TERRAIN NON VIABILISE**

Le PROMETTANT déclare que le terrain est non viabilisé et qu'il n'existe aucun réseau, branchement ou contrat avec un quelconque concessionnaire concernant les Biens.

Le BÉNÉFICIAIRE déclare en avoir parfaitement connaissance et en faire son affaire personnelle.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

##### **PRINCIPE**

La promesse est consentie sous les conditions suspensives suivantes qui devront toutes être réalisées dans le délai de la promesse de vente et sauf délai plus court qui serait stipulé ci-dessous pour l'une ou l'autre d'entre elles

Chacune des parties informera promptement l'autre partie de la réalisation ou de la non-réalisation des conditions suspensives dont elle aurait connaissance.

Par dérogation à l'article 1304 du Code Civil, les parties conviennent que la condition est suspensive lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain mais également réalisé à ce jour mais non connu des parties.

Les **PARTIES** conviennent expressément que la date à prendre en compte pour l'émission des notifications prévues à charge de l'une ou l'autre des parties aux présentes est la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

Toutefois le point de départ pour la computation du délai imparti à l'une des parties à compter de la réception d'une notification reste celui de la date de sa première présentation au domicile.

Si le délai se termine un samedi, un dimanche ou un jour férié, le délai est prolongé jusqu'au 1er jour ouvrable suivant.

#### **CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER :**

##### **DROIT DE PREEMPTION - DROIT DE PREFERENCE**

La promesse est soumise à la condition suspensive du non-exercice, par leur titulaire respectif, de tous droits de préemption ou préférence applicables à la mutation de l'immeuble.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

Le **PROMETTANT** devant impérativement recueillir l'accord du **BENEFICIAIRE** sur le moment retenu pour envoyer la Déclaration d'Intention d'Aliéner aux autorités compétentes.

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

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

#### **DROIT DE PROPRIETE**

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le **PROMETTANT** justifie d'un droit de propriété régulier et d'une origine de propriété trentenaire incommutable concernant le bien.

Cette condition suspensive est stipulée au profit du **BENEFICIAIRE** seul et celui-ci pourra toujours y renoncer jusqu'à la réalisation authentique des présentes.

#### **URBANISME**

La présente convention est soumise à la condition suspensive que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun périmètre, projet, règlement de lotissement, cahier des charges de lotissement, vices, prescriptions ou servitudes de nature à déprécier la valeur des **BIENS** et plus généralement de l'ensemble du terrain d'assiette du projet du **BENEFICIAIRE** ou à empêcher ou gêner, soit la réalisation du programme de construction du **BENEFICIAIRE**, soit son exploitation future, et ce notamment en rendant la réalisation du programme plus onéreuse ou en réduisant sa constructibilité.

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance les **BIENS** ne sont grevés d'aucune servitude particulière, à l'exception de ce qui peut être dit aux présentes.

Cette déclaration est faite sans aucune garantie et si contre toute attente, les renseignements d'urbanisme délivrés révélaient de telles mesures ou servitudes, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de se prévaloir de la non-réalisation de la condition suspensive.

Cette condition suspensive est stipulée au profit du **BENEFICIAIRE** seul et celui-ci pourra toujours y renoncer jusqu'à la réalisation authentique des présentes.

- Que les renseignements d'urbanisme, notamment le certificat d'urbanisme délivré au titre de l'article L.410 a) du Code de l'Urbanismes et les pièces produites

par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur des BIENS ou à nuire à l'affectation à laquelle le **BENEFICIAIRE** les destine.

### CHARGES HYPOTHECAIRES

Le présent avant contrat est consenti également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ces **BIENS** :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie.

- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition des **BIENS** ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

Cette condition suspensive est stipulée au profit du **BENEFICIAIRE** seul et celui-ci pourra toujours y renoncer jusqu'à la réalisation authentique des présentes.

### SERVITUDES

La présente convention est soumise à la condition suspensive que les **BIENS** et plus généralement l'assiette foncière globale du projet du **BENEFICIAIRE** ne soient grevés d'aucune autre servitude que celles rappelées aux présentes, légale ou de fait, ayant pu notamment être acquise par prescription trentenaire, et d'aucune servitude conventionnelle autre que celles mentionnées aux présentes (résultant notamment d'un cahier des charges, d'un parc artisanal, d'une ZAC ou d'un règlement de lotissement, etc...) et susceptible soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher ou gêner la réalisation de l'opération de construction envisagée par le **BENEFICIAIRE**, de réduire sa constructibilité ou de la rendre plus onéreuse.

La justification de l'absence de servitude conventionnelle résultera suffisamment de la production d'états hypothécaires pertinents ne révélant pas l'existence de telles servitudes ; et pour la période antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1956, par la production de tous relevés de formalités pertinents et des anciens titres de propriété pouvant être délivrés par la ou les conservations des hypothèques compétentes ne révélant pas l'existence de telles servitudes, à la charge du **BENEFICIAIRE**.

Cette condition suspensive est stipulée au profit du **BENEFICIAIRE** seul et celui-ci pourra toujours y renoncer jusqu'à la réalisation authentique des présentes.

### CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIÈRES STIPULEES AU PROFIT DU SEUL BENEFICIAIRE AUXQUELLES CELUI-CI POURRA TOUJOURS RENONCER

La promesse est consentie sous les conditions suspensives suivantes qui devront toutes être réalisées au plus tard dans le délai de réalisation des présentes éventuellement prorogé ainsi qu'il a été dit ci-dessus, sauf délai plus court qui serait stipulé ci-dessous pour l'une ou l'autre d'entre elles.

Les conditions suspensives suivantes sont stipulées au profit du **BENEFICIAIRE** seul et celui-ci pourra toujours y renoncer jusqu'à la réalisation

authentique des présentes.

La présente convention est soumise à la condition suspensive :

**Protocole d'usage en phase travaux sur les parcelles cadastrées section BB 299 et 301 , appartenant à la société dénommée LIDL.**

La présente convention est soumise à la condition suspensive que soit régularisé entre la société dénommée LIDL, propriétaire des parcelles cadastrées section BB 299 et 301 et le BENEFICIAIRE, un protocole d'usage en phase travaux à l'effet de permettre au BENEFICIAIRE d'accéder au chantier dans le cadre de son projet de construction par les parcelles cadastrées section BB 299 et 301.

**Permis de construire**

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE de deux permis de construire exprès devenus définitifs (purgés de tous recours des tiers, et retrait administratif et de déféré préfectoral) au plus tard dans le délai de réalisation des présentes, dans les conditions suivantes :

- Assiette du projet :

La parcelle sise à ETAPLES (62630) cadastrées section BB numéro 171 pour une contenance cadastrale de 00ha 68a 20ca.

- Nature du projet :

Construction d'un ensemble immobilier conformément au permis de construire à obtenir conforme au PLU en vigueur et tenant compte des éventuelles prescriptions données par la ville savoir de 4.600 m<sup>2</sup> de surface de plancher représentant 80 logements en accession libre à la propriété, avec réalisation de places de stationnement réglementaires sur deux niveaux de sous-sols correspondants à la surface de plancher autorisée.

Le PROMETTANT autorise en conséquence le BENEFICIAIRE, à déposer auprès des services compétents toutes demandes d'autorisations administratives notamment complémentaires ou modificatives nécessaires à réalisation de son projet et à y prêter son concours le cas échéant.

Le BENEFICIAIRE s'engage à déposer au plus tard le 30 septembre 2024 la demande de permis de construire permettant la réalisation de son projet.

Ce délai sera automatiquement prorogé de six (6) mois, soit au plus tard le 31 mars 2025, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes :

- Si les services instructeurs de la Communauté d'agglomération imposent l'obtention d'une modification du PLU simplifiée pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

- Si une étude d'impact préalable est rendue obligatoire.

Il est précisé que le BENEFCIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, en justifier au PROMETTANT par la production dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la date de dépôt d'une copie du récépissé délivré par le service instructeur de ces demandes d'autorisations.

Au cas où le BENEFCIAIRE ne respecterait pas son engagement, et ce, quinze (15) jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, le PROMETTANT sera délié de toute obligation et sans indemnité.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE :

- de déposer à ses frais toute demande complémentaire ou modificative de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses.

Mise en œuvre : Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

I - En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative et par suite de cette carence d'application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme lequel dispose qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction le silence gardé par l'autorité compétente vaut permis de construire, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le BENEFCIAIRE à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

II - Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le BENEFCIAIRE s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier dans les trente (30) jours de sa réception, et à justifier du tout auprès du PROMETTANT, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le BENEFCIAIRE devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

a - Si ce permis fait l'objet d'un recours le BENEFCIAIRE s'oblige à en tenir informé le PROMETTANT par la production de toute pièce justificative.

En cas de purge excédant la date de réalisation de la promesse ou de retrait pour illégalité, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes seront nulles et non avenues sauf si le BENEFCIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, le renonçant faisant alors son affaire personnelle de la situation sans recours contre quiconque.

b - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les

délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Cette condition suspensive est stipulée au profit du BENEFCIAIRE seul et celui-ci pourra toujours y renoncer jusqu'à la réalisation authentique des présentes.

### Etude d'impact

#### - Avis de dispense d'étude d'impact

Soit l'autorité environnementale délivre au BENEFCIAIRE un arrêté de dispense d'étude d'impact, le BENEFCIAIRE s'engage alors à déposer les dossiers de permis de construire dans le délai prévu ci-dessus.

La présente condition suspensive aura alors pour objet le caractère définitif de l'arrêté de dispense d'étude d'impact délivré par l'autorité environnementale au profit du BENEFCIAIRE.

#### - Obligation de réaliser une étude d'impact

Soit l'autorité environnementale soumet le projet du bénéficiaire à étude d'impact, le BENEFCIAIRE s'engage alors à déposer les dossiers de permis de construire dans le délai visé à la condition suspensive de permis de construire visée ci-dessus.

La condition suspensive aura alors pour objet la délivrance par l'autorité environnementale d'un avis définitif autorisant le bénéficiaire à réaliser le programme de construction envisagé et l'absence de prescriptions particulières et de mesures compensatoires prescrites par l'autorité environnementale et étant de nature à empêcher, gêner ou rendre plus onéreuse la réalisation dudit projet.

### Archéologie

Les Parties conviennent que :

- si le diagnostic archéologique préventif est prescrit, la présente promesse sera soumise à la condition suspensive que les opérations de recherches nécessaires à l'établissement dudit diagnostic puissent être réalisées dans les délais de la Promesse de Vente malgré l'encombrement ou la pollution éventuelle du terrain.

- si le diagnostic archéologique préventif est établi, la présente promesse de vente sera soumise à la condition suspensive qu'il ne soit pas prescrit, consécutivement au rapport d'archéologie préventive :

- L'organisation de fouilles complémentaires.
- La conservation d'une partie ou de la totalité du site.
- La modification du projet tel que défini dans la demande de permis de

construire telle qu'elle sera déposée par le **BENEFICIAIRE**.

Préalablement à l'exercice éventuel de la condition, les parties conviennent de se réunir en vue d'essayer de s'entendre sur la suite à donner à leurs engagements pris aux termes des présentes.

Cette condition suspensive est stipulée au profit du **BENEFICIAIRE** seul et celui-ci pourra toujours y renoncer jusqu'à la réalisation authentique des présentes.

#### **Absence de fondations spéciales et de pollution**

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive :

- que la nature du sol et du sous-sol de la totalité de l'assiette du projet du **BENEFICIAIRE** ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages qui seront réalisés par le **BENEFICIAIRE** à ses frais, de sujétions particulières du sol et du sous-sol nécessitant notamment pour l'édification de l'ensemble immobilier projeté, des travaux confortatifs ou des prescriptions techniques inhabituelles, telles que des fondations spéciales (pieux, puits, radiers, etc...), le comblement ou la confortation de cavités souterraines, ou encore des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage, dévoiement des eaux souterraines, ...) ni de sujétions techniques de type comblement de sol ou parois moulées, dont le coût rendrait la réalisation de la construction plus onéreuse qu'en l'absence de telles sujétions ;

- et que les diagnostics du sol, du sous-sol ou de la nappe phréatique portant sur la totalité de l'assiette du projet du **BENEFICIAIRE** en vue de rechercher toute trace de pollution, que le **BENEFICIAIRE** entend faire réaliser à ses frais, ne révèlent pas de pollution de quelque nature que ce soit incompatible avec la destination du projet notamment susceptible de porter atteinte aux intérêts visés par l'article L 511-1 du Code de l'environnement ou entraînant un surcoût ou un empêchement quelconque à la mise en décharge des terres à excaver dans une Installation de Stockage de Déchets Inertes (par abréviation ISDI) ou moins contraignante. En conséquence, le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de la condition suspensive dans l'éventualité d'une contrainte de mise en décharge des terres en Installation de Stockage de Déchets Dangereux (par abréviation ISDD) ou en Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (par abréviation ISDND) ou biocentre.

Pour l'application de la présente condition suspensive, le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à pénétrer sur le **BIEN** pour faire effectuer les sondages et études de sol et sous-sol y afférents.

Le Bénéficiaire s'oblige à mandater le bureau d'études de son choix, à faire réaliser les études de sol et sous-sol et à obtenir ses conclusions au plus tard dans le délai de réalisation des présentes et les avoir communiquées au **PROMETTANT**.

Il est convenu qu'en cas de nécessité de réaliser des travaux de dépollution ou des fondations spéciales, des comblements de carrières ou des travaux de dépollution, ou toute sujétion de sol de nature à rendre le projet plus onéreux, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de la non réalisation de cette condition suspensive, ou y renoncer purement et simplement.

Etant ici observé que les parties déclarent que le prix convenu aux présentes porte sur un Bien libre de toute sujétion particulière de sol et pollution.

Il est également convenu qu'en cas de nécessité de réaliser des fondations spéciales, des comblements de carrières ou un cuvelage les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention.

A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de ladite condition suspensive. Les présentes seront alors nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif du **BENEFICIAIRE** qui pourra seul s'en prévaloir ou y renoncer.

#### **Absence de modification du plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques**

La présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive de l'absence de modification du plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques applicable aux biens objet de son projet de construction susceptible de remettre en cause ou de rendre plus onéreux le projet du **BENEFICIAIRE** et plus généralement à la condition suspensive qu'il n'y ait aucune aggravation des risques au sens des Etats des Risques et Pollution entre le jour de la signature des présentes et le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif du **BENEFICIAIRE** qui pourra seul s'en prévaloir ou y renoncer.

#### **Loi sur l'eau**

La présente promesse est soumise à la condition suspensive de l'absence de prescriptions résultant de l'application de la Loi sur l'eau au sens des dispositions des articles L.211-1 à L.217-1 du Code de l'environnement, entraînant pour le **BENEFICIAIRE** un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son programme immobilier.

Si l'administration compétente impose des prescriptions particulières entraînant pour le **BENEFICIAIRE** un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des détails de réalisation de son programme, la

présente condition suspensive serait réputée non réalisée si bon semble au **BENEFICIAIRE** et la Promesse caduque sans indemnité de part ni d'autre.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif du **BENEFICIAIRE** qui pourra seul s'en prévaloir ou y renoncer.

### **PLU devenu définitif**

Dans l'hypothèse où les services instructeurs de la Communauté d'agglomération imposent l'obtention d'une modification du PLU simplifiée pour la délivrance des autorisations d'urbanisme nécessaires au projet du Bénéficiaire, la présente promesse est soumise à la condition suspensive que la modification du Plan Local d'Urbanisme permettant la réalisation du projet de construction du Bénéficiaire soit adoptée et exécutoire avant la délivrance du permis de construire et soit devenue définitive, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

### **Obtention de prêts**

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs prêts nécessaires au montage financier comportant un crédit terrain et un crédit d'accompagnement dédié aux travaux.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

. Que leur montant total soit d'un maximum de **DIX MILLIONS D'EUROS (10.000.000,00 EUROS)**.

. Que les taux fixes d'intérêts, hors assurance, et les durées entraînent un montant total d'échéances mensuelles constantes, assurance non comprise, d'un maximum de QUATRE POUR CENT (4,00%).

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de quinze jours calendaires à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT** par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts au plus tard **trois (3) mois avant le délai de réalisation des présentes tel qu'éventuellement prorogé**. Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **PROMETTANT** aura la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **PROMETTANT** retrouvera son entière liberté mais le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est

pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquis au **PROMETTANT**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Par suite, toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation de la condition suspensive.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,

- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

Il est rappelé qu'à défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

### **Taxe - Participation**

La présente promesse de vente est également consentie sous la condition suspensive de l'absence de taxe, redevance et participation plus élevées ou autres que celles actuellement en vigueur sur la commune d'ETAPLES, à savoir notamment pour la taxe d'aménagement une part communale au taux de 5 %.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif du **BENEFICIAIRE** qui pourra seul s'en prévaloir ou y renoncer.

### **Libération et non-occupation des lieux**

Constitue une condition essentielle et déterminante de l'engagement du **BENEFICIAIRE**, le fait que le terrain d'assiette de l'opération qu'il envisage de réaliser telle que décrite ci-dessus en ce compris les constructions existantes, soit libre de toute location et/ou occupation quelconque y compris pouvant résulter d'un contrat d'affichage et droit d'un locataire, occupant des lieux et/ou leurs ayant-droits.

En cas de non-libération des lieux dans le délai et faute pour le **BENEFICIAIRE** de prendre la situation dans l'état, le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de la condition suspensive.

#### **Garantie Financière D'achèvement**

La présente promesse est soumise à la condition suspensive de l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une garantie financière d'achèvement dans le cadre du projet immobilier sus-énoncé qu'il doit réaliser, auprès d'un organisme bancaire, conformément à l'article L.261-11 d) du Code de la construction et de l'habitation.

#### **Absence d'ICPE**

La présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive qu'il n'y ait aucune installation classée pour la protection de l'environnement inscrite ou déclarée sur le terrain d'assiette de l'opération du **BENEFICIAIRE**.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif du **BENEFICIAIRE** qui pourra seul s'en prévaloir ou y renoncer.

#### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION - CAUTION**

En considération de la promesse formelle conférée au **BENEFICIAIRE** par le **PROMETTANT**, dans les conditions ci-dessus prévues, et en contrepartie du préjudice qui peut en résulter pour celui-ci en cas de non réalisation des présentes et notamment, par suite de la perte qu'il éprouverait compte tenu de l'obligation dans laquelle il se trouverait d'avoir à rechercher un nouvel acquéreur après l'expiration du délai précité et de recommencer l'ensemble des formalités préalables à l'acte de vente dont s'agit, les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation de l'immeuble objet de la présente promesse de vente, à la somme de VINGT QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (24.500,00EUR) correspondant à 5% du prix de vente.

Les parties choisissent d'un commun accord le notaire rédacteur des présentes comme dépositaire et tiers séquestre de la-dite indemnité, ci-après dénommé le **DEPOSITAIRE**.

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au cas de non-réalisation, toutes les conditions suspensives essentielles et déterminantes étant réalisées, sera garanti, par la remise **au plus tard dans un délai de 90 jours à compter de la délivrance du Permis de construire**, entre les mains du notaire soussigné, pour le compte du **PROMETTANT**, d'un engagement de caution d'un établissement financier notoirement connu et solvable, cet établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au **PROMETTANT** au cas de défaillance du **BENEFICIAIRE** l'indemnité d'immobilisation.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu par le **PROMETTANT** jusqu'à DEUX (2) mois après la date limite de réitération de l'acte de vente fixée aux présentes tel qu'éventuellement prorogé.

Le **PROMETTANT** s'oblige à restituer l'original de ladite garantie le jour

de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

Par ailleurs, la caution ci-dessus visée, sera restituée au **BENEFICIAIRE**, sans délai, en cas de caducité de la promesse de vente du fait du **PROMETTANT**, ou à défaut de réalisation (ou réputée renoncée, non écrite ou éteinte) de l'une quelconque des conditions suspensives.

Le **BENEFICIAIRE** aura la faculté d'effectuer à la comptabilité du notaire soussigné, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant de l'indemnité en lieu et place de remise de la caution.

Observation étant ici faite qu'à défaut soit de la remise d'un engagement de caution bancaire soit d'un virement sur le compte de l'étude de la SELARL RAMON DEHEEGHER Notaires à ETAPLES, effectué dans le délai ci-dessus indiqué, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre après une mise en demeure du **PROMETTANT** restée sans réponse dans un délai de **quinze (15) Jours Ouvrés** de celle-ci, le **PROMETTANT** acceptant ainsi que la présente promesse de vente soit consentie pour une période gratuite, soit sans charge d'indemnité d'immobilisation, pour le délai courant à compter de la signature des présentes et jusqu'à la date de remise de la caution ou le versement de l'indemnité d'immobilisation dans les délais fixés ci-dessus.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées si elle venait à être versée aux lieu et place de la caution :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions essentielles et déterminantes et suspensives sus-énoncées et auxquelles le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas renoncé.

c) Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les conditions essentielles et déterminantes et suspensives ayant été réalisées.

Il est expressément convenu que cette somme ne constitue pas des arrhes mais le prix forfaitaire de l'indisponibilité du bien promis. En conséquence, le **PROMETTANT** renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

### SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** déclare et garantit que le **BIEN** n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque supérieurs au prix.

Le **PROMETTANT** s'obligera, 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.

### CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage sur l'**IMMEUBLE** objet des présentes et qu'il n'a consenti aucune convention de mise à disposition d'espaces ou locaux au profit d'exploitants de réseaux de téléphonie ou assimilés.

### **DECLARATIONS DIVERSES**

Le **PROMETTANT** déclare :

- que les **BIENS** ne sont pas en état d'insalubrité et ne font l'objet d'aucun arrêté de péril ou autre,
- qu'il n'existe pas de contrat de location ou d'occupation attaché aux **BIENS**,
- qu'il n'existe pas à sa connaissance de vestiges archéologiques sur les terrains promis,
- qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur les biens dans les dix dernières années,
- qu'aucun élément constitution d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai,
- que les terrains sont libres de tout réseau en fonctionnement ou non (autre que ceux nécessaires à la desserte des bâtiments à ce jour éventuellement existants), de tous ouvrages en sous-sol, notamment de toutes cuves ou massifs de fondation,
- qu'il n'a été exploité en sous-sol aucune mine ou carrière.

### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE**

#### **Dossier de diagnostic technique**

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

**Termites** - Le **PROMETTANT** déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

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

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

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

- de sismicité Très Faible (zone 1) définie par décret en Conseil d'Etat.

- Non à potentiel radon classé en niveau 3 définie par voie réglementaire.

- Non située en secteurs d'information sur les sols (SIS)

- Non située sur une Commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2023-698 du 31 juillet 2023.

- Non exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département du Pas de Calais le **17 juillet 2023**.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par le PROMETTANT, le 16 janvier 2024, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir connaissance des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers objet des présentes.

**Déclaration de sinistre** - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

**Secteur de cavités souterraines** – Le PROMETTANT déclare que l'immeuble est situé dans un rayon de 500mètres d'un secteur de cavités recensées.

**Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile** - Au vu du rapport GEORISQUES demeuré ci-annexé, il résulte que le bien objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Pas-de-Calais, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement : **Aléa Faible**

Cette cartographie est demeurée ci-annexée.

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuelle des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en mairie où les parties pourront en prendre connaissance.

**Etude Géotechnique** - L'immeuble est situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme **faible** ou résiduelle non identifiée. En conséquence, et conformément à l'article R.112-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'immeuble n'est pas concerné par les études géotechniques mentionnées aux articles L.112-21 et L.112-

22 dudit code.

Le PROMETTANT déclare toutefois, qu'aucun remaniement ni remblai du sol n'a été effectué.

**Assainissement - Eaux usées** - La présente promesse portant sur un terrain non bâti, il n'est pas ici fait mention de la réglementation relative à l'assainissement et aux eaux usées.

**Plan d'exposition au bruit des aérodromes** - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodromes tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme. Un Etat des nuisances sonores aériennes en date du 16 janvier 2023 est demeuré ci-annexé.

#### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°/ La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

Une copie de la liste des sites industriels issue de la base de données BASIAS est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

2°/ La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

Une copie de la liste des sites et sols pollués est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

3°/ La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.

Une copie des recherches effectuées sur la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

4°/ La consultation de la base des Pollutions des sols, SIS et anciens sites industriels, dont une copie des recherches est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

5°/ La consultation de la base de données GEORISQUES. Une copie de la base de données GEORISQUES est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

### UTILISATION PRECEDENTE DE L'IMMEUBLE

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

*"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 sa 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."*

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

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

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le PROMETTANT déclare :

\* ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;

\* ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés;

\* qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- \* qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- \* qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

#### **INSTALLATIONS CLASSEES - ARTICLE L.514-20 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

Le propriétaire déclare qu'en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, et à sa connaissance, l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à la protection de l'environnement sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L 541-3 du Code de l'environnement;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'ensemble immobilier n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement;
- que l'ensemble immobilier n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 juillet 1992);
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement

(air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement des articles sus-visés, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des BIENS ;

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

- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L 211-5 du Code de l'environnement ;

- qu'il n'existe pas sur le terrain de cuves ou réservoir à hydrocarbure.

### **OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS**

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

*Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).*

#### **REPRODUCTION DE L'ARTICLE L.514-20 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

A titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

*"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."*

### INFORMATION COMPLEMENTAIRE RELATIVE A LA POLLUTION DES SOLS

A toutes fins utiles, le notaire a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

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

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

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

A ce sujet, sont demeurés annexés les documents suivants :

- Etat des risques de pollution des sols (ERPS) en date du 16 janvier 2024;
- Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE) également en date du 16 janvier 2024.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir pris connaissance par lui-même desdits documents ci-annexés et faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble relativement à ces données environnementales.

### VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des fouilles archéologiques. Désormais, les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans son terrain, enterrés, ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées par l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives, ou découverts fortuitement.

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

### BIENS ARCHEOLOGIQUES MOBILIERS -

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

2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

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

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

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

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

#### **NOUVEAUX DIAGNOSTICS, ETATS OU CONSTATS -**

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

#### **DECLARATIONS FISCALES**

##### **IMPOT SUR LA MUTATION**

Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, les parties déclarent que l'immeuble doit être considéré comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts;

*Pour l'information des parties, il est ici précisé que sont définis comme terrains à bâtir par l'article 257 I 2 1° susvisé, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou articles L.111-3 et suivants du Code de l'urbanisme ;*

Le promettant déclare :

- Qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,
- Qu'il a agi de manière indépendante, au regard des articles 12 et 13 de l'instruction du 30 décembre 2010,
- Que la présente vente n'entre pas dans le cadre d'une activité économique et n'a pas fait l'objet d'une démarche active de commercialisation

foncière.

Ainsi, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

#### BASE D'IMPOSITION

Pour le calcul des droits, il est ici précisé que la base d'imposition s'élève à la somme de **QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (490.000,00€)**.

#### IMPOT SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, le bénéficiaire, assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, déclare prendre l'engagement, conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A 1 d'effectuer dans un délai de quatre ans les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, ou nécessaires pour terminer un immeuble inachevé.

*Pour l'information des parties, il est ici précisé que sont définis comme immeubles neufs par l'article 257 I 2 2° susvisé, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :*

- a) Soit la majorité des fondations ;*
- b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;*
- c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;*
- d) Soit l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux.*

En conséquence, et en vertu du même article 1594-0 G, la présente vente est exonérée de taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement et donnera lieu à la perception d'un droit fixe de **CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 €)** conformément à l'article 691 bis du Code général des impôts.

#### INFORMATION COMPLEMENTAIRE

Il est ici rappelé que l'exonération prévue à l'article 1594-0 G susvisé n'est applicable aux terrains destinés à la construction de maisons individuelles qu'à concurrence d'une superficie de 2.500 mètres carrés par maison, ou de la superficie minimale exigée par la réglementation sur le permis de construire si elle est supérieure.

Elle profite sans limitation de superficie aux terrains destinés à la construction d'immeubles collectifs, à condition que les constructions à édifier couvrent, avec leurs cours et jardins, la totalité des terrains acquis.

Pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les trois-quarts au moins de leur superficie totale, elle est applicable dans la limite des surfaces occupées par les constructions à édifier et par les dépendances nécessaires à l'exploitation de ces constructions.

Enfin, cette exonération est subordonnée à la condition que le bénéficiaire justifie à l'expiration du délai de quatre ans de l'exécution des travaux.

#### MODIFICATION DU REGIME FISCAL

Le notaire soussigné ne garantit pas l'application du régime fiscal en vigueur au jour de la présente promesse, une modification du régime fiscal pouvant intervenir entre le jour de la signature des présentes et celui de la vente.

#### TAXES FORFAITAIRES SUR LA CESSION A TITRE ONEREUX DE TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES

En vertu des articles 1529 et 1605 nonies du Code général des impôts, il peut être institué une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

Cette taxe doit faire l'objet d'une délibération du conseil municipal si elle est instituée sur la base de l'article 1529 du Code général des impôts.

Le taux de la taxe peut varier entre 5 et 10 % pour la taxe visée à l'article 1605 nonies et est de 10 % pour la taxe visée à l'article 1529 dudit Code.

L'assiette est assise sur un montant égal au prix de cession tel que défini à l'article 150 VA, diminué du prix d'acquisition, revalorisé, étant précisé que la taxe de l'article 1529 du Code général des impôts, est, en l'absence d'éléments de référence, assise sur les deux tiers du prix de cession.

Le **PROMETTANT** déclare que le terrain objet des présentes n'a pas été rendu constructible et n'est pas à ce jour soumis aux dispositions susvisées.

#### FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la promesse pourra avoir lieu, soit au profit du **BENEFICIAIRE**, soit au profit de toute personne physique ou morale que celui-ci se substituera, à la condition que cela n'entraîne pas l'application des dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation et plus spécialement de l'article L.313-41 dudit code.

Il est bien entendu que dans le cas de la réalisation au profit d'une personne autre que le **BENEFICIAIRE**, celui-ci restera tenu de toutes les obligations contractées envers le **PROMETTANT** aux termes de la promesse, solidairement avec la personne substituée, notamment du paiement du prix et des frais et de l'exécution de l'ensemble des charges et conditions.

Il est ici spécialement précisé que cette substitution ne pourra s'exercer qu'en pleine propriété et pour la totalité des biens et droits immobiliers objet des présentes, et qu'en tout état de cause, elle ne pourra aboutir à une cession d'usufruit temporaire.

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le **PROMETTANT** consent expressément à cette faculté de substitution.

Ce cessionnaire ne pourra pas se prévaloir de toute condition suspensive de de financement qui pourrait résulter des présentes qui est personnelle au **BENEFICIAIRE** et ne peut profiter qu'à ce dernier.

Pour le cas où le **BENEFICIAIRE** userait de sa faculté de substitution, les parties conviennent expressément que le tiers substitué pourra personnellement lever l'option, dans les conditions prévues aux présentes. Le **PROMETTANT** devra être averti de cette substitution, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant ou au plus tard le jour de la levée de l'option.

Par ailleurs, l'acte de substitution devra comporter la reconnaissance de la part du **BENEFICIAIRE** que la substitution n'opère pas novation et ce dernier fera son affaire personnelle, avec le tiers substitué, du remboursement des sommes versées aux termes des présentes sans pouvoir réclamer de restitution au **PROMETTANT**.

### OBLIGATIONS GENERALES DU PROMETTANT

Le **PROMETTANT** oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises au **BENEFICIAIRE**.

Il s'oblige à fournir au Notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et l'immeuble promis, notamment les titres de propriété, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages, ainsi que les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, le cas échéant.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du livre foncier.

### DECLARATIONS

Le **PROMETTANT** déclare :

Qu'à sa connaissance, le bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif,

N'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat,

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

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

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

### **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE**

Si pendant la durée de validité de la présente promesse, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, le BENEFCIAIRE aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice de ladite promesse. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'indemnité d'immobilisation, d'acompte, d'arrhes ou autre.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans la présente promesse, le BENEFCIAIRE étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du PROMETTANT à l'égard desdites compagnies d'assurances.

### **DISSOLUTION**

En cas de dissolution judiciaire du BENEFCIAIRE personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

### **FORMALITES**

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

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

### **PAIEMENT SUR ETAT**

Le droit d'enregistrement de 125,00 € sera payé sur état, le présent acte étant dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 60 de l'annexe IV du CGI.

### **DEMANDE DE PIECES**

Le PROMETTANT donne dès à présent mandat au notaire rédacteur et au notaire participant de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc.) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues aux présentes.

Les frais engagés par le notaire rédacteur et par le notaire participant pour ces démarches seront supportés par le BENEFCIAIRE, que la vente se réalise ou non.

## **DOMICILE**

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

Le PROMETTANT au siège de la SELARL RAMON DEHEEGHER  
Notaires à ETAPLES (62630) 18 Place du Général de Gaulle, et le BENEFICIAIRE  
en l'étude de son conseil Maître Pierre LECOEUR, notaire à VERSAILLES.

## **REPARTITION DES RISQUES**

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

Toutefois, cette dérogation ne fera pas obstacle à l'application éventuelle des dispositions de l'article 1218 du Code civil aux termes duquel il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. Dans cette hypothèse, si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat, si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1 du même code.

## **MEDIATION**

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 MEDIATION DES NOTAIRES DU NORD PAS-DE-CALAIS, dont le siège social est à ce jour au 13, rue de Puebla, 59000 LILLE.

Les coordonnées, renseignements utiles, et notamment le règlement de médiation sont disponible sur le site : <http://www.lereflexenotaire.fr>.

## **TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE**

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

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient

communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

La Ville d'"ETAPLES SUR MER" : juridique.etaples@gmail.com  
La société dénommée "VALURBAIN" : b.pierre@valurbain.fr

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

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

### **REMISE DES PIECES ET DOCUMENTS SOUS FORMAT DEMATERIALISE**

Les parties autorisent le notaire soussigné à remettre les pièces, documents originaux et copies en suite du présent acte sous format dématérialisé, à l'exclusion de toutes procurations ou toute notification.

Les parties considèrent également que le présent acte contient l'intégralité des pièces et éléments auxquels elles ont souhaité conférer un caractère authentique.

### **FORCE PROBANTE**

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

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

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son 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 l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire rédacteur des présentes, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête du présent document, lui a été régulièrement justifiée.

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

Fait et passé à **ETAPLES**,  
En l'étude du notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,  
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.  
Les parties et le notaire approuvent :  
Renvoi :  
Mot nul :  
Chiffre nul :  
Ligne entière rayée nulle :  
Barre tirée dans les blancs :  
Blanc barré :

