Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
062-216203182-20251006-DEL7-061025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/10/2025

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

étaples sur mer
DESTINATION
BAIE DE CANCHE

Délibération n° 7	Conseil Municipal du Lundi 06 octobre 2025
Urbanisme Affaires juridiques	Domaine de compétence : 3.2 : Aliénations

Le Lundi Six Octobre deux mille vingt cinq à 18 h 30, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en réunion publique, à la salle Pédagogique de Maréis, sous la présidence de Monsieur le Maire.

Date de convocation : 23/09/2025

Membres présents : 27

Membres ayant donné pouvoir : 2

Membre(s) excusé(s) : 0

Membre(s) non excusé(s): 4

Nombre de votants : 29

Affiché le 10/10/2025

Présents : Monsieur Franck TINDILLER, Madame Dominique DELSAUX, Monsieur Bernard GHESELLE, Madame Nathalie TILLIER, Monsieur Sébastien BAILLET, Madame Christelle BEAURAIN, Monsieur Charles LANQUETIN, Madame Maryse MAILLART, Monsieur Bernard WAUQUIER, **Adjoints,** Madame Lyliane DUFOUR, Monsieur Philippe RAMET, Madame Josiane BOUTOILLE , Monsieur Jean-Michel GOSSELIN, Madame Coralie PREUVOST , Madame Marie-Antoinette LISIK, Madame Aurore WACOGNE, Monsieur Frédéric CADET, Monsieur René BONVOISIN, Madame Andréa ÉLYSÉ, Madame Caroline ROSSIGNOL, Monsieur Gérard ANDRÉ, Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE, Monsieur Grégory HURTREL, Monsieur Maxime GUERVILLE, Monsieur Jean-Pierre LAMOUR, Madame Anne-Marie GOLDSTEIN, Monsieur Jean-Paul HAGNERÉ. **Conseillers municipaux.**

Absents excusés ayant donné pouvoir : Madame Sophie DENEUX à Monsieur Jean-Pierre BOUVILLE, Monsieur Adrien BACLET à Monsieur Grégory HURTREL.

Absent (s) excusé (s) : 0

Absent (s) non excusé(s) : Madame Marine NEMPONT, Madame Justine GOSSELIN, Madame Laurence PLAISANT et Monsieur Xavier BRASSART.

Votants : 29

Secrétaire de séance : Madame Coralie PREUVOST

Objet : Cession à titre onéreux de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AC les numéros 20 et 187

Rapporteur : Madame Maryse MAILLART, Adjointe.

Synthèse de la délibération :	Le Conseil municipal est invité à se prononcer sur les conditions de la cession à titre onéreux de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AC les numéros 20 et 187, assiette foncière de l'espace Jules FERRY.

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2121-29, L.2241-1, et R.2241-1 ;
VU le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L.2141-2 ;
VU le Code de l'urbanisme, et notamment son article R.423-1 ;

VU la délibération préalable du conseil municipal du 06 octobre 2025 prononçant le déclassement anticipé des parcelles enregistrées au cadastre en section AC sous les numéros 20 et 187, constitutives de l'assiette foncière de l'espace Jules FERRY ;
VU la délibération n°3 du Conseil municipal du 30 juin 2025 décidant de retenir la candidature de la société « COGEDIM » au titre du projet de requalification urbaine de l'espace « Jules FERRY » ;
VU l'avis du service des Domaines, en date du 27 février 2025 portant estimation de la valeur vénale des parcelles enregistrées au cadastre en section AC les numéros 20 et 187, constitutives de l'assiette foncière de l'espace Jules FERRY, tel qu'annexé à la présente délibération ;
VU la proposition écrite, par la société « COGEDIM HAUTS DE FRANCE », d'acquisition de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AC les numéros 20 et 187, constitutives de l'assiette foncière de l'espace Jules FERRY, portant l'offre d'achat à un montant de 1 550 000,00 euros (un million cinq cent cinquante mille euros), telle qu'annexée à la présente délibération ;
VU les avis de la commission municipale n°4 « Equiper durablement la Ville d'Etaples-sur-Mer, en date du 22 septembre 2025 et de la commission municipale n°2 « Piloter un service de qualité », en date du 23 septembre 2025, entérinant le projet de cession à titre onéreux de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AC les numéros 20 et 187, constitutives de l'assiette foncière de l'espace Jules FERRY, au profit de la société « COGEDIM HAUTS DE France » moyennant le prix de 1 550 000,00 euros (un million cinq cent cinquante mille euros);
VU le projet de promesse unilatérale de vente d'immeuble entre la Commune d'Etaples et la société « COGEDIM HAUTS DE FRANCE » portant sur l'acquisition de l'unité foncière constituée des parcelles enregistrées au cadastre en section AC les numéros 20 et 187, constitutives de l'assiette foncière de l'espace Jules FERRY, au prix de 1 550 000,00 euros (un million cinq cent cinquante mille euros), tel que présenté au Conseil municipal et annexé à la présente délibération ;
VU le plan cadastral, tel qu'annexé à la présente délibération ;

CONSIDERANT que la Ville d'Etaples est propriétaire de l'espace Jules Ferry, sis à l'angle de la rue Grand Pierre, la rue de Montreuil et le boulevard Lefebvre, d'une contenance totale de 4 934 m2, composé des parcelles AC 20 et 187, lequel est partiellement occupé, depuis la fermeture de l'école en 2015, par l'école municipale de musique et un stationnement public donnant sur la rue Grand Pierre ;
CONSIDERANT que la société « COGEDIM HAUTS DE FRANCE », spécialisée dans la promotion immobilière, a proposé à la Commune d'acquérir l'espace « Jules FERRY », pour notamment y développer un programme de construction de logements, ainsi qu'une « maison de santé », comprenant des places de stationnement ;
CONSIDERANT que le projet, initié par la société « COGEDIM HAUTS DE FRANCE », représente une opportunité pour la Ville d'Etaples, car il permettra de redynamiser le centre-ville, en développant notamment l'offre de logements ;
CONSIDERANT qu'en outre, l'offre proposée par la société « COGEDIM HAUTS DE FRANCE », consistant en un prix fixe de 1 550 000,00 euros (un million cinq cent cinquante mille euros) est supérieure à l'estimation réalisée par le service des Domaines ;
CONSIDERANT que l'espace Jules Ferry a été déclassé par le conseil municipal, par délibération préalable aux présentes, décidant de sa désaffectation, dans un délai de 3 ans, et qu'il est donc cessible ;
CONSIDERANT que si la vente est passée, et que l'espace Jules Ferry n'est pas désaffecté, dans le délai de 3 ans, la vente, objet de la présente délibération, sera résolue de plein droit, sauf accord des parties pour prolonger le délai de désaffectation, comme le prévoit l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- **D'approuver** la cession à titre onéreux de l'unité foncière des parcelles enregistrées au cadastre en section AC sous les numéros 20 et 187, constitutives de l'assiette

foncière de l'espace Jules FERRY, à la société « COGEDIM HAUTS DE FRANCE », immatriculée au registre des commerces et des sociétés de Lille, sous le n°420 810 475, dont le siège est sis 67 place Rihour - 59800 LILLE, ou toute autre personne morale qu'elle se substituerait, pour un prix total de 1 550 000,00 euros (un million cinq cent cinquante mille euros);

- **De mettre à la charge des acquéreurs** tous frais, droits et émoluments attachés aux rédaction et publicité de l'acte authentique à intervenir ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte à intervenir relatif la cession à titre onéreux de l'unité foncière des parcelles enregistrées au cadastre en section AC sous les numéros 20 et 187, constitutives de l'assiette foncière de l'espace Jules FERRY, à la société « COGEDIM HAUTS DE FRANCE » ;
- **D'autoriser** la société « COGEDIM HAUTS DE FRANCE » ou toute autre société qu'elle se substituerait à déposer les demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation de son projet immobilier ;
- **D'autoriser** la société « COGEDIM HAUTS DE FRANCE » ou toute autre société qu'elle se substituerait à mener sur les sites en cause les études techniques nécessaires à la réalisation de son projet immobilier, à ses frais.

La délibération est adoptée par 24 voix pour, 1 contre (Madame Anne-Marie GOLDSTEIN) et 4 abstentions (Monsieur Bernard GHESELLE, Madame Christelle BEAURAIN, Monsieur Jean-Pierre LAMOUR et Monsieur Jean-Paul HAGNERÉ).

Vu pour être affiché le 10 octobre 2025 conformément aux prescriptions de l'Article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire
Franck TINDILLER

Les présentes délibérations peuvent faire l'objet dans les deux mois suivant leur publication
d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire
d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lille.

Le 08/10/2025
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
062-216203182-20251006-DEL7-061025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet 10/10/2025

réf : A 2025.04136 / AD/MD

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ
Le ---

Maître Amandine DELCOURT Notaire associée, au sein de la Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée dénommée "ALLIANCE OPALE NOTAIRES" 62079, titulaire d'un office notarial dont le siège social est à ETAPLES-SUR-MER (Pas-de-Calais),

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

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Promettant

La "COMMUNE D'ETAPLES", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Pas-de-Calais, ayant son siège à ETAPLES (62630), place du Général de Gaulle BP 119.
Identifiée sous le numéro unique d'identification 216 203 182.

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

2) Bénéficiaire

La société dénommée "COGEDIM HAUTS DE FRANCE",
Société en nom collectif au capital de DEUX CENTS EUROS (200,00 €), dont le siège social est à LILLE (59800), 67 place Rihour.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LILLE et identifiée sous le numéro unique d'identification 420 810 475.

Ladite Société ci-après désignée "LE BENEFICIAIRE"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le promettant :
- La Commune de COMMUNE D'ETAPLES est représentée par Monsieur Franck TINDILLER, Maire en exercice de la commune, domicilié à l'Hôtel de Ville d'ETAPLES, nommé à cette fonction aux termes d'un procès-verbal d'élection et agissant lui-même aux présentes en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du 06 octobre 2025, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée,

certifiant que cette délibération a été publiée régulièrement à l'article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

En ce qui concerne le bénéficiaire :

- La société "COGEDIM HAUTS DE FRANCE" est représentée par Bruno DELEHAYE, Directeur du Développement, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Jérôme DELAGNEAU suivant procuration sous seing privé en date à LILLE du ++ juillet 2025 dont copie est demeurée ci-annexée. Ledit Monsieur DELAGNEAU domicilié au siège de la société, agissant en sa qualité de directeur régional en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Mathieu LEBRETON aux termes d'une délégation de pouvoirs authentique reçue par Maître Olaf DECHIN, notaire à PARIS, le 09 juillet 2025 dont copie est demeurée ci-annexée.

Monsieur Mathieu LEBRETON agissant lui-même en sa qualité de président des régions de la société dénommée ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est à PARIS (75002), 87 rue de Richelieu, identifiée au SIREN sous le numéro 450042338 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ladite société désignée aux fonctions de gérante de la société dénommée COGEDIM HAUTS-DE-FRANCE pour une durée illimitée en vertu d'une décision unanime des associés du 1er juillet 2025.

.

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.

Le promettant déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné par la production de la délibération du conseil municipal du 06 octobre 2025 prise au vu d'une estimation des domaines en date du 27 février 2025.

Une copie de la délibération du Conseil Municipal et de l'Avis Domanial sont ci-annexés.

EXPOSE PREALABLE

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville d'ETAPLES du lundi 30 juin 2025 dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes, il a été décidé :

"...

D'entériner *les avis motivés des commissions municipales,*

- Décidant de poursuivre, au regard du calendrier lié aux fouilles, le dialogue marge avec les acteurs majeurs du projet dont M. l'ABF propre à favoriser l'émergence d'un projet d'aménagement représentant apportant la meilleure réponse aux besoins de la Ville d'Etaples,

- De retenir la société COGEDIM dans la suite de la réflexion et du dialogue partenarial, donnant lieu à une promesse de vente.

D'autoriser *le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.*

..."

Cette délibération a été prise après que la municipalité ait reçu huit offres d'aménagement présentées par des sociétés de promotion immobilière au titre de la requalification urbaine de l'espace Jules Ferry.

Quatre aménageurs avaient été dans un premier temps retenus : PICHET, VINCI, COGEDIM et KAUFMAN&BROAD. Les propositions de ces quatre derniers aménageurs ont été hiérarchisées pour une sélection finale dont le choix s'est porté sur la société COGEDIM, BENFICIAIRE aux présentes.

En effet cette société a apporté une forte plus-value au projet en ajoutant de la mixité des fonctions urbaines par :

"

Sur le bâtiment le plus caractéristique, réhabilité (650 m² utiles), une maison de santé discutée avec le pôle de masseurs-kinésithérapeutes voisins ;

- 95 logements répartis entre l'accession libre et du locatif LLI (loyers réglementés),

- Un léger élargissement de la rue Grand Pierre en lien avec des gabarits R+1+C, et R+2+C ;

- 95 places de stationnement en sous-sol sur une partie réduite de la parcelle, permettant d'avoir un espace de peine terre pour une végétation arborée ;

- une douzaine de places en aérien pour le pôle santé.

- une architecture sobre, déjà présentée à M. l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)

...."

CONTROLE DE LEGALITE ET RECOURS CONTRE UNE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Il est rappelé aux parties, par le Notaire soussigné que pour devenir exécutoire, outre leur publication ou leur notification aux intéressés, certains

des actes des collectivités territoriales doivent être transmis au préfet, représentant de l'Etat dans le département ou la région (ou au sous-préfet de l'arrondissement).

Il est ici ci-après littéralement rapporté, l'article L 2131-1 du Code Général des Collectivités Publiques.

"Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. Pour les décisions individuelles, cette transmission intervient dans un délai de quinze jours à compter de leur signature.

Cette transmission peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. Pour les communes de plus de 50 000 habitants, cette transmission est réalisée selon ces modalités dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.

Le maire peut certifier, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de ces actes.

La preuve de la réception des actes par le représentant de l'Etat dans le département ou son délégué dans l'arrondissement peut être apportée par tout moyen. L'accusé de réception, qui est immédiatement délivré, peut être utilisé à cet effet mais n'est pas une condition du caractère exécutoire des actes.

La publication ou l'affichage des actes mentionnés au premier alinéa sont assurés sous forme papier. La publication peut également être assurée, le même jour, sous forme électronique, dans des conditions, fixées par un décret en Conseil d'Etat, de nature à garantir leur authenticité. Dans ce dernier cas, la formalité d'affichage des actes a lieu, par extraits, à la mairie et un exemplaire sous forme papier des actes est mis à la disposition du public. La version électronique est mise à la disposition du public de manière permanente et gratuite."

Le préfet, chargé du contrôle de légalité, vérifie la conformité des actes pris par les collectivités territoriales et leurs établissements publics avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Si l'examen sur le fond et la forme conduit à relever des irrégularités, le préfet peut adresser à la collectivité, ou l'établissement public, un recours gracieux dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'acte, en préfecture ou en sous-préfecture, en précisant la ou les illégalités dont l'acte est entaché et en demandant sa modification ou son retrait.

Si la collectivité ne réserve pas une suite favorable au recours gracieux (refus ou rejet implicite), le préfet peut déférer au tribunal administratif l'acte qu'il estime illégal. Il dispose en la matière d'un pouvoir d'appréciation.

Le recours direct d'un tiers devant le juge administratif contre une délibération prise par un conseil municipal peut s'exercer dès que celle-ci a acquis le caractère exécutoire, c'est-à-dire dès qu'il a été procédé à sa publication ou à son affichage ou à sa notification, ainsi que, s'il y a lieu, à sa transmission au représentant de l'État dans le département.

Les parties reconnaissent en l'occurrence que ladite délibération n'a pas de caractère définitif à ce jour, le contrôle de légalité ne sera purgé pour ladite délibération que le 7 décembre 2025.

En conséquence, une condition suspensive afférente au caractère définitif de la délibération est convenue ci-après.

DESAFFECTATION ET DÉCLASSEMENT

Conformément aux dispositions des articles L.3112-4 et L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, ci-après littéralement reproduit, l'immeuble a fait l'objet d'un déclassement anticipé par décision du Conseil Municipal d'ETAPLES en date du 25 janvier 2021 dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes.

Etant ici précisé que la délibération du Conseil Municipal d'Etaples du 25 janvier 2021 n'a fait l'objet d'aucun recours, retrait et qu'en conséquence cette délibération a acquis un caractère définitif.

Il avait été décidé, que l'espace Jules Ferry ferait l'objet d'un déclassement et désaffectation dans un délai de 3 ans, et qu'il était donc cessible.

Cependant, la désaffectation n'a pas été opérée dans les délais, une nouvelle délibération a donc été prise en date en date du 06 octobre 2025.

La désaffectation sera constatée par acte de commissaire de justice.

Il est ici précisé que l'engagement de la personne publique propriétaire est subordonné à l'absence de nécessité de maintenir le bien dans le domaine public, postérieurement aux présentes.

Article L.3112-4 :"*Un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.*

A peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.

La réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire."

Article L 2141-2 Code général de la propriété des personnes publiques : *"Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à*

un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales."

OBJET DU CONTRAT

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, le BIEN ci-dessous identifié.

Le PROMETTANT prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation.

DESIGNATION

ETAPLES (Pas-de-Calais)

Un ensemble immobilier situé à ETAPLES (62630), "Espace Jules Ferry", Boulevard Lefevre, rue de Montreuil , rue Grand-Pierre, diversement distribué, le terrain sur lequel il est édifié et qui en dépend.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AC	187	rue de Montreuil	07 a 92 ca
	AC	188	rue de Montreuil	01 a 85 ca
	AC	20	rue Grand Pierre	41 a 42 ca
			Contenance totale	51 a 19 ca

Effet relatif - 1°) En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AC numéros 187 et 188

Arrêté de clôture de remembrement de Monsieur le Préfet du 17 décembre 1956 publié au Service de Publicité Foncière de BOULOGNE SUR MER le 23 janvier 1957 volume 2468 numéro 18.

2°) En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AC numéro 20

Acquisition aux termes d'un acte antérieur à 1955 soumis au service de la Publicité Foncière de BOULOGNE SUR MER.

Usage - Le PROMETTANT déclare qu'originellement l'immeuble était affecté à un établissement scolaire.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il entend affecter l'immeuble à l'opération immobilière ci-après visée.

En sa qualité de professionnel, il reconnaît ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

Plan - 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.

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

Visite des lieux - Le BENEFICIAIRE déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le PROMETTANT d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Il déclare également avoir pu observer en détail l'ensemble des biens vendus et prendre connaissance des éventuels vices apparents de l'immeuble. Il a également été mis en mesure de visiter l'immeuble accompagné d'un homme de l'art. Il reconnait être informé que le bien est cédé en l'état, sous réserve de la mise en œuvre de la garantie des vices due le cas échéant par le PROMETTANT.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, le BENEFICIAIRE ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le PROMETTANT précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain 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 association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

DELAI - REALISATION - CARENCE

Délai

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant **le TRENTE AVRIL DEUX MILLE VINGT-SEPT (30/04/2027) à dix-huit heures**, sauf prorogations prévues aux présentes.

Toutefois, et par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil, si, à cette date, la totalité des divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

Réalisation

La réalisation de la promesse aura lieu :

1- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- et de manière générale de tous comptes et proratas.

2- Soit, par la levée d'option faite par tous moyens auprès du notaire rédacteur par le BENEFICIAIRE dans le même délai accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- et de manière générale de tous comptes et proratas.

Dans l'hypothèse où l'impossibilité de signer l'acte de vente avant l'expiration du délai ci-dessus résulte du fait du PROMETTANT, la signature de l'acte authentique devra intervenir dans un délai de dix jours de la levée d'option. A défaut le BENEFICIAIRE pourra alors solliciter la constatation judiciaire de la vente. Le cas échéant, une formalité de pré-notation prévue par l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée.

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.

Rédacteur de l'acte authentique de vente

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Amandine DELCOURT, Notaire à ETAPLES.

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 tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

Carence

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique avec paiement des frais, le PROMETTANT aura la faculté de mettre en demeure le BENEFICIAIRE par lettre recommandée de procéder à la réitération des présentes. En l'absence de réponse du BENEFICIAIRE dans un délai de quinze (15) jours de réception de la mise en demeure, celui-ci sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse et le PROMETTANT disposera alors librement du BIEN nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le BENEFICIAIRE.

Si 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 un procès-verbal de défaut destiné à être publié au service de la publicité foncière. 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, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

Force exécutoire de la promesse

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le BENEFICIAIRE de la promesse faite par le PROMETTANT, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il en résulte notamment que :

- 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 si ce dernier lève son option. Le PROMETTANT ne peut, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, ni détérioration au BIEN.

- Toute rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFICIAIRE pour opter sera de plein droit inefficace conformément aux dispositions de l'article 1124 du Code Civil et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. 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.

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 ou demander réparation des conséquences de l'inexécution, nonobstant, dans les deux hypothèses, tous dommages-intérêts.

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.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal d'UN MILLION CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1.550.000,00 €).

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

COMPLEMENT DE PRIX EVENTUEL

Les Parties sont convenues que s'il ressort du permis de construire obtenu par le Bénéficiaire et devenu définitif au moment de la signature de l'Acte de Vente, une surface de plancher supérieure à 5.650 m^2, le surplus de

surface de plancher autorisée au titre dudit permis de construire au-delà de 5.650 m², entraînera un complément de prix à raison de 274 € par mètre carré supplémentaire autorisé définitivement.

Le complément de prix sera exigible et devra être payé comptant le jour de la signature de l'Acte de Vente.

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.

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 BENEFICIAIRE sera tenu d'exécuter :

Garantie d'éviction - Le PROMETTANT sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit, conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, il déclare notamment :

- qu'il n'existe à ce jour aucun litige ou aucune action en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété, et que le bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur un fonds voisin,
- qu'il n'a conféré à ce jour aucun droit quelconque sur le bien,
- qu'il subrogera le bénéficiaire dans tous ses droits et actions relatifs au bien.

Il s'obligera à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble.

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

Toutefois, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le PROMETTANT a déjà connaissance.

Le PROMETTANT déclare en outre ne pas avoir réalisé, sur l'immeuble vendu, de travaux nécessitant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage dans les dix dernières années.

Nuisances - Sous réserve des dispositions d'ordre public, le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, sans recours contre le PROMETTANT, de toutes nuisances d'environnement (risques de pollution, risques technologiques ou agricoles, etc.) pouvant affecter l'immeuble vendu.

Raccordements aux réseaux - L'attention du BENEFICIAIRE a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations qui seraient présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le PROMETTANT. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit PROMETTANT.

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 ;

Impôts 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.

En ce qui concerne la taxe d'habitation, elle sera acquittée en totalité par l'occupant au premier janvier.

Concernant la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères, 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 et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, 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.

Contrats d'abonnements - Assurances - Le PROMETTANT résiliera, à compter de l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité ;

A ce sujet, le BENEFICIAIRE déclare avoir reçu du PROMETTANT toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité. Le PROMETTANT s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

Frais - Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE.

Etant précisé que toute modification législative ou réglementaire des frais et impôts de mutation qui interviendrait avant la vente définitive fera la perte ou le profit du seul BENEFICIAIRE, débiteur desdits frais et droits.

Le BENEFICIAIRE verse ce jour, à titre de provision sur frais, la somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 €).

Il autorise d'ores et déjà le notaire rédacteur des présentes à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes, sans même attendre la réalisation de la condition suspensive d'obtention par lui de son financement.

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

En cas de non réalisation de la vente, quel que soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur des présentes en rémunération des honoraires dus au titre de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces, le tout au titre des honoraires prévus à l'article L.444-1 du Code de commerce et de 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.

Honoraires - En rémunération des honoraires 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 il a été conclu entre le notaire rédacteur et le BENEFICIAIRE une convention d'honoraires. A ce titre le BENEFICIAIRE a versé en la comptabilité du notaire rédacteur la somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS (485,00 €), en ce compris les droits d'enregistrement d'un montant de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 €).

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
ET SANTE PUBLIQUE

Dispense de dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble comprenant l'intégralité des documents mentionnés dans le présent chapitre intitulé "Protection de l'environnement et santé publique" doit être annexé.

La Collectivité territoriale, promettant aux termes des présentes, n'ayant pu obtenir le dossier de diagnostic pour le jour de la présente promesse, s'engage à le produire au bénéficiaire dans un délai de trois mois à compter des présentes.

Le PROMETTANT déclare qu'à ce jour la personne qu'il a chargée d'établir le dossier de diagnostic technique ne lui a pas remis le document mentionné à l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, certifiant qu'elle répond aux conditions de compétence, d'organisation et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du même code.

A cet égard, le PROMETTANT déclare être parfaitement informé par le notaire rédacteur des présentes, qu'en vertu des dispositions de l'article R.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il peut être puni de l'amende prévue pour les contraventions de cinquième classe s'il fait appel, en vue d'établir les différents documents du diagnostic technique, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétence, d'organisation et d'assurance ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées par ledit Code. Le PROMETTANT s'engage à entreprendre toute démarche utile afin d'obtenir de la personne ayant établi le dossier de diagnostic technique l'attestation prévue à l'article R.271-3 susvisé au plus tard le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des risques qu'il prenait, et ne pas solliciter l'établissement desdits diagnostics, l'immeuble devant être démoli, notamment en cas de défaillance du PROMETTANT, et voulant faire son affaire personnelle de ceux-ci et réalisant la présente cession à ses risques et périls, sans que cette stipulation puisse permettre au PROMETTANT de s'exonérer de son obligation de garantie.

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

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au **plomb**	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat **amiante**	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de **termites**	6 mois
Etat de l'installation intérieure de **gaz**	3 ans
Etat des **risques et pollutions**	6 mois
Diagnostic de performance énergétique **(D.P.E)**	10 ans
Etat de l'installation intérieure d'**électricité**	3 ans
Etat de l'installation d'**assainissement** non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de **mérule**	indéterminée
Information sur les zones de **bruit (1er juin 2020)**	indéterminée
Certificat de conformité du chauffage au bois	indéterminée
Arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la **salubrité** des immeubles	indéterminée

Etat des risques et pollutions 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 définie par décret en Conseil d'Etat.
- à potentiel radon en zone 1 définie par voie réglementaire.
- non assujettie à des obligations de débroussaillement et de maintien en l'état débroussaillé en application du Code forestier.

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.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-25 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par le PROMETTANT, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Le BENEFICIAIRE 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 et suivants ou L.128-2 du Code des assurances.

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

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que l'immeuble 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.

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 le BENEFICIAIRE pourra en prendre connaissance.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le PROMETTANT déclare :

- que l'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public, sans toutefois pouvoir préciser si ce raccordement est effectué de manière directe ou indirecte,
- n'avoir rencontré aucun problème particulier avec cette installation qui, à sa connaissance, ne nécessite aucun entretien,
- qu'à la suite de ce raccordement au réseau public et en application de l'article L.1331-5 du Code de la santé publique, les installations antérieures ont été mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir.

Il est ici rappelé qu'en vertu des dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique, la commune peut procéder au contrôle de la conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement et si nécessaire, ordonner leur mise en conformité voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

Le BENEFICIAIRE reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, faire son affaire personnelle d'une éventuelle non-conformité, sans aucun recours contre le PROMETTANT à ce sujet.

Par ailleurs, l'immeuble étant raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le PROMETTANT n'est pas tenu de produire le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L.1331-1-1 du Code de la santé publique.

En outre, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, de façon à ne pas les faire verser sur les fonds voisins et que le règlement sanitaire départemental ou le règlement d'assainissement de la commune peut imposer un système d'écoulement des eaux pluviales distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement -

Le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du

Code de l'environnement ci-après relatées :

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

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

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du promettant, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du 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 une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Article L 541-1 II° du Code de l'Environnement

Le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question de la gestion des terres qui seront excavées et dont la gestion ne sera pas opérée sur le site de leur excavation.

Elles deviennent alors des meubles et seront soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie ISDI, ISDND ou ISDD selon leur degré de pollution conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (article L 541-1 II° du Code de l'environnement).

Article L 125-7 du Code de l'Environnement

Les parties sont également informées par le rédacteur des présentes de la teneur des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement :

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander

la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

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

Le décret numéro 2015-1353 du 26 octobre 2015 paru au journal officiel le 28 octobre 2015 a défini les modalités d'application de l'article L 125-7 du Code de l'environnement.

Cependant à ce jour, l'arrêté préfectoral établissant la liste des communes et les cartographies associées, prévu par les dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'Environnement, n'est pas encore intervenu.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes et qu'à sa connaissance, aucune installation soumise à autorisation ou déclaration n'a été exploitée sur le terrain vendu,

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés,

- que l'activité exercée dans le BIEN 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 le BIEN 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,

- 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) ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état du BIEN ;

- 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 ;

- qu'il n'a réalisé aucune étude des sols du BIEN.

S'agissant de l'absence d'étude de sol, LE BENEFICIAIRE déclare en avoir pris acte.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le PROMETTANT fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire au plus tard le jour du dépôt du permis de construire, et de les remettre en état au sens de l'article L512-17 du Code de l'Environnement.

Biens archéologiques mobiliers - 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 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, états 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.

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

De convention expresse entre les Parties, par dérogation à l'article 1304-4 du Code civil, le BENEFICIAIRE pourra renoncer aux Conditions Suspensives ci-après stipulées à son profit exclusif, quand bien même elles seraient défaillies.

La non-réalisation d'une seule de ces conditions entraîne la caducité des présentes, réputées alors n'avoir jamais existé.

En toutes hypothèses, jusqu'à la régularisation authentique de la vente, le PROMETTANT conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le BIEN.

- Que le BIEN ne fasse l'objet d'aucune servitude conventionnelle ou légale, cahier des charges, ou lotissement ancien dépréciant la valeur du BIEN ou rendant le projet du BENEFICIAIRE impossible ou plus onéreux.

- Que le BIEN ne fasse l'objet aucune servitude ou sujétions liée à la présence sur le BIEN, de canalisation de transport d'eau, ou de gaz ou d'hydrocarbure ou de ligne haute tension enterrée ou non ou de tout autre ouvrage du même type.

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

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

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

Droit de préemption urbain.

Les notifications aux fins de purge des droits de préemption devront être faites dans les huit jours de l'obtention par le BENEFICIAIRE de son permis de construire.

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.

CARACTÈRE DÉFINITIF DES DÉLIBÉRATIONS AUTORISANT LA VENTE

Les Parties sont convenues que la présente promesse est conclue sous la condition suspensive du caractère définitif des 2 délibérations :

- Prononçant le déclassement par anticipation de l'établissement scolaire situé sur le Bien et fixant le délai prévu pour sa désaffectation,
- Autorisant la vente du Bien aux conditions des présentes.

En conséquence, le représentant de la Commune devra justifier :

- Que les délibérations ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de séances conformément aux dispositions de l'article L 2121-25 du Code général des Collectivités Territoriales ;
- Qu'il n'a pas reçu de Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais aucune notification de recours pour acte contraire à la légalité devant le Tribunal administratif pendant le délai de 2 mois prévu à l'article L 2131-6 du Code général des Collectivités Territoriales ;
- Que par suite de l'expiration des délais de recours légaux de recours, retrait déféré préfectoral, le caractère définitif des délibérations du Conseil Municipal soit acquis.

DESAFFECTATION AVANT VENTE DU BIEN AFFECTE A L'USAGE D'ETABLISSEMENT SCOLAIRE

La Promesse est conclue sous la condition suspensive de la désaffectation effective de l'établissement scolaire en application de la procédure de déclassement par anticipation conformément à l'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Les Parties conviennent que la réalisation de cette condition suspensive, à savoir le constat de la désaffectation du Bien du domaine public, résultera d'un procès-verbal de constat établi par un commissaire de justice confirmant la désaffectation du Bien au résultat de la fermeture au public du Bien.

Le **PROMETTANT** s'engage à procéder à la désaffectation du Bien au plus tard un (1) mois avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique de vente.

La désaffectation de l'établissement scolaire devant intervenir avant la vente, les Parties déclarent qu'il ne sera pas nécessaire de prévoir dans l'acte de vente la condition résolutoire prévue par l'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Conformément à l'article L.3112-4 du Code Général de la propriété des personnes publiques, il est expressément stipulé, savoir :

- Que l'engagement du **PROMETTANT** reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la présente promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du BIEN dans le domaine public,
- par les **Parties** qu'en cas de non-réalisation de cette condition suspensive, celle-ci ne donnera lieu à indemnisation du BENEFICIAIRE de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire.

ABSENCE DE MESURE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

La Promesse est soumise à la condition suspensive de l'absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur (articles L.523-1 et suivants du Code du patrimoine) notamment à l'issue du diagnostic archéologique diligenté par le Promettant et susceptibles d'imposer :

- La conservation de tout ou partie du **BIEN** ;
- Et/ou la modification du projet du **BENEFICIAIRE**, tel que défini par son dossier de demande de permis de construire valant permis de démolir ;
- Et/ou la prescription de fouilles archéologiques.

Etant ici précisé que le PROMETTANT en vertu de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 recodifiée au chapitre II du livre V du Code du patrimoine et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002, a demandé au préfet de région l'établissement d'un diagnostic en matière d'archéologie préventive et a consenti à faire réaliser, à ses frais exclusifs, sur son Bien, pendant la durée de la promesse, ledit diagnostic archéologique.

Précision étant ici faite que par délibération du 19 avril 2025, devenue définitive, la commune s'est engagée à prendre en charge les démarches archéologiques de diagnostic et de fouilles afin de donner un calendrier opérationnel clair à l'aménagement.

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE se sont accordés sur le fait qu'en cas de fouilles archéologiques nécessitées à l'issue du diagnostic archéologique, ils s'engagent à se rencontrer et trouver un accord pour la prise en charge du coût desdites fouilles et du calendrier en découlant, et ce, dans le mois du résultat dudit diagnostic à compter du moment où il aura été porté à leur connaissance.

A défaut d'accord trouvé entre les parties à l'issue dudit délai, les présentes seront caduques.

NATURE DU SOL ET DU SOUS SOL - GEOTECHNIE

Que les rapports techniques, notamment l'étude géotechnique du sol, que le BENEFICIAIRE fera effectuer, confirme que la nature du sol et/ou du sous-sol du BIEN :

Permet la construction de l'ensemble immobilier projeté par le BENEFICIAIRE, plus amplement décrit ci-dessus ;

Ne révèle pas :

a) la nécessité de réaliser des fondations spéciales ou profondes (pieux, radiers, etc...) ;

- ou de renforcer le sol ;
- et/ou de réaliser des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage, etc...) ;
- et/ou de réaliser des comblements de carrières.

b) de massifs de fondations, rochers en sous-sol, ouvrages ou réseaux quelconques qui nécessiteraient, pour permettre au BENEFICIAIRE de réaliser son programme de construction, de les retirer de devoir recourir à des procédés techniques ayant un impact sur le coût prévu initialement (utilisation de brise roche hydraulique et/ou explosifs).

L'étude géotechnie devra être communiquée au PROMETTANT.

ETUDE DE POLLUTION DU SOL ET DU SOUS-SOL

Que les résultats de l'audit du sol, du sous-sol et éventuelle nappe phréatique du **BIEN**, que le **BENEFICIAIRE** fera effectuer à ses frais sous sa responsabilité auprès de toute société spécialisée dans les diagnostics environnementaux et dûment habilitée à effectuer de tels diagnostics, confirment l'absence de pollution et d'amiante, de quelque nature que ce soit du sol, sous-sol et éventuelle nappe phréatique.

L'étude de pollution du sol et du sous-sol et amiante devra être communiquée au **PROMETTANT**

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

- Que les BIENS ne supportent pas ou plus d'installation classée pour la protection de l'environnement (déclaration, enregistrement et autorisation) et qu'ils ne soient pas situés dans le périmètre d'une installation classée pour la protection de l'environnement engendrant des contraintes pour le projet de construction du Bénéficiaire ou des contraintes d'exploitation pour ladite installation.

Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (art. L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement)

Le projet qu'envisage de réaliser le Bénéficiaire étant soumis aux dispositions de la réglementation relative à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (déclaration ou autorisation), qu'en tout état de cause le Bénéficiaire obtienne le récépissé de dépôt et que la déclaration ou l'autorisation ne fasse l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait dans les délais légaux et qu'il n'y ait aucune prescription imposée par l'autorité ayant délivré l'autorisation ou que les prescriptions édictées ne soient pas génératrices de travaux.

ABSENCE DE SURCOUT DE CONSTRUCTION OU CONSERVATION DE TOUT OU PARTIE DES BIENS PAR SUITE DE PRESCRIPTIONS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE (ABF)

Pour le cas où les biens objets de la présente promesse de vente se trouveraient dans le périmètre de consultation obligatoire de l'Architecte des

Bâtiments de France (ABF), la présente promesse de vente est consentie sous la condition suspensive de l'absence de prescriptions par ce dernier, et qui seraient évaluées à la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €) formulées dans le cadre de l'instruction puis la délivrance du permis de construire, imposant :

- la conservation de tout ou partie du site vendu,
- et/ou une modification structurelle importante du programme de construction du **BENEFICIAIRE**,
- et/ou des modifications du programme de construction dont l'exécution serait de nature à générer à la charge du **BENEFICIAIRE** un surcoût par rapport aux caractéristiques initiales.

Si, après délivrance du permis de construire, des prescriptions sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera de plein droit prorogé, sans formalité particulière, du laps de temps nécessaire à l'expiration du délai imparti à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) compétent pour les formuler.

La prorogation du délai de réalisation de cette condition suspensive entraînera automatiquement prorogation de même durée, augmentée de quinze jours du délai de réitération authentique ci-après stipulé.

Cette condition suspensive étant stipulée dans l'intérêt exclusif du BENEFICIAIRE celui-ci pourra toujours y renoncer si bon lui semble.

CONDITION SUSPENSIVE PARTICULIERE DE L'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION ET PERMIS DE DEMOLIR

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention exprès par le BENEFICIAIRE d'un permis de construire valant division et permis de démolir pour la réalisation sur le BIEN objet de la présente convention de l'opération suivante :

Construction d'un programme de :

- 95 logements environ pour une surface de plancher de 5650 m² dont 47 logements collectifs en LLI et 51 logements collectifs en accession libre à la propriété.

Il est précisé que le BENEFICIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt de la demande de permis de construire et ce **au plus tard le 30 mars 2026**, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Le permis de construire valant division et permis de démolir qui serait octroyé ne devra pas :

- Imposer au **BENEFICIAIRE** de servitude d'utilité publique ou prescription ayant pour incidence directe ou indirecte de porter atteinte à l'équilibre financier du projet, et/ou une quelconque participation financière ou fiscale autre que celles dues au regard des règles applicables à ce jour.

- Entraîner l'obligation pour le **BENEFICIAIRE** de réaliser à ses frais ou de participer financièrement à la réalisation d'un ouvrage quelconque qui ne figurerait pas au dossier de demande de permis de construire à déposer ;
- Avoir été délivré sur la base d'un Plan Local d'Urbanisme qui ne serait pas lui-même définitif par absence de recours gracieux ou contentieux, retrait ou déféré préfectoral ;
- Soumettre le programme de construction à un plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques modifié par rapport aux informations figurant dans l'état des risques et pollutions ci-annexé et qui aurait un impact sur le programme de construction ;

Imposer une dérogation au titre des espèces protégées (Art R 411-1 4° Code Environnement).

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFICIAIRE :

- de déposer à ses frais la demande 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.

A toutes fins utiles, les parties reconnaissent avoir été informées des règles générales de construction et de rénovation telles qu'elles résultent des articles L.111-1 à L.123-7 et R.111-1 à R.192-4 du Code de la construction et de l'habitation et notamment des dispositions :

- des articles L.122-1 à L.122-12 et R.122-1 à R.122-38 dudit code, détaillant les procédures administratives, les études préalables et les attestations nécessaires au projet envisagé.

- des articles L.152-6 à L.152-6-4 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction issue des Lois n°2021-1104 du 22 août 2021, n°2022-217 du 21 février 2022 et n°2023-973 du 23 octobre 2023, et L.112-13 du Code de la construction et de l'habitation qui autorisent, dans des zones urbaines déterminées et pour des opérations de construction spécifiques destinées principalement à l'habitation, la délivrance d'un permis de construire dérogatoire aux règles d'urbanisme se rapportant à la densité, au gabarit ou aux aires de stationnement et/ou dérogatoires à certaines règles générales de construction lorsqu'il existe un projet d'extension verticale de l'immeuble.

- des articles L.152-5, L.152-5-1 et L.152-5-2 du Code précité dans leur rédaction issue de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 autorisant, pour des raisons de performance des bâtiments en matière d'isolation, de dispositifs de végétalisation ou d'exemplarité environnementale, à déroger aux règles du plan local d'urbanisme dans des limites et conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le cas échéant, le délai ci-dessus fixé pour la réalisation de la présente condition suspensive tient compte du caractère dérogatoire de la demande de permis de construire envisagée par le BENEFICIAIRE, ce type de demande majorant le délai d'instruction par les autorités compétentes d'un mois pour une dérogation aux seules règles de l'urbanisme et de deux mois pour une

dérogation aux règles de la construction.

Permis de construire valant division et permis de démolir purgé du recours des tiers et du délai de retrait administratif

La condition relative au permis de construire s'entend d'un permis de construire exprès devenu définitif, c'est à dire d'un permis purgé du délai de recours des tiers et du délai de retrait administratif.

En conséquence, la simple signature par l'autorité compétente de l'arrêté valant permis de construire ne réalisera pas la condition.

La réalisation de la condition d'obtention de permis de construire sera considérée comme étant réalisée après expiration des délais de recours des tiers et du délai de retrait administratif.

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 - Si la demande de permis ne reçoit aucune réponse de l'administration avant le **30 août 2026**, la condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si le BENEFICIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition ;

II - Si le permis est accordé avant le **30 août 2026**, le BENEFICIAIRE s'engage à faire procéder sur le BIEN à l'affichage du permis de construire dans les quinze jours de la réception de celui-ci, et à justifier auprès du PROMETTANT de la réception dudit permis par tout moyen et de l'affichage de celui-ci sur le BIEN par constat d'huissier.

a - Si ce permis fait l'objet d'un **RECOURS CONTENTIEUX** dans les deux mois de son affichage sur le BIEN et/ou d'un **RETRAIT POUR ILLEGALITE** ou d'un déféré préfectoral dans les trois mois de la délivrance du permis de construire, la durée de la présente condition suspensive et, par voie de conséquence, la date à laquelle sera signé au plus tard l'acte authentique de vente, seront prorogées automatiquement de plein droit d'une durée de six (6) mois, pour tenir compte du délai d'étude du ou des recours, ou du délai d'obtention d'un éventuel nouveau permis.

b - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un déféré préfectoral, ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Condition suspensive d'absence de sursis à statuer

Il est également convenu que les présentes sont soumises à la condition suspensive d'absence de sursis à statuer lors de l'instruction de la demande de permis de construire par l'autorité compétente.

Ladite condition suspensive d'absence de sursis à statuer ne bénéficie qu'au BENEFICIAIRE qui seul pourra s'en prévaloir.

ETUDE D'IMPACT ET AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Dans l'hypothèse où le Projet de Construction serait soumis aux

dispositions des articles L.556-1 et L.556-2 du Code de l'environnement (définissant les documents devant être joints à la demande du permis de construire à raison de la situation environnementale du terrain d'assiette du Projet de Construction) le Bénéficiaire devra entreprendre, à ses frais, les diligences nécessaires à l'établissement des documents prescrits par les articles L.556-1 et L.556-2 du Code de l'environnement précités, de manière à pouvoir procéder au dépôt des demandes de permis de construire complètes.

Etant expressément convenu qu'en cas de décision de l'autorité préfectorale imposant au Bénéficiaire de réaliser une évaluation environnementale, la réalisation de la Vente sera soumise à la Condition Suspensive qu'il ne soit pas édicté par l'autorité préfectorale de prescriptions ou de recommandations de nature à empêcher, modifier ou rendre significativement plus onéreuse la réalisation du Projet de Construction du Bénéficiaire.

Les Parties conviennent que, dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne serait pas dispensé de réaliser une étude d'impact, le délai fixé pour le dépôt du dossier de demande de permis de construire sera automatiquement prorogé de six (6) mois afin de permettre à celui-ci de faire procéder à l'établissement de ladite étude d'impact.

RENONCIATION A UNE CONDITION SUSPENSIVE

La partie au bénéfice de laquelle une condition suspensive est stipulée pourra renoncer à se prévaloir de sa défaillance ou de sa non-réalisation, conformément à l'article 1304-4 du Code civil. Elle s'engage dès lors à notifier à l'autre partie sa renonciation au bénéfice de ladite condition.

PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR IMMOBILIER

Le BENEFICIAIRE de la promesse déclare faire la présente opération immobilière dans le cadre de son activité professionnelle de promoteur-constructeur.

Par suite, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation et ne saurait être soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue à l'article L.313-41 dudit code.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - CAUTION

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de SOIXANTE DIX SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (77.500,00 €).

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au PROMETTANT par le BENEFICIAIRE au cas de non réalisation sera garanti par la remise au plus tard **le 30 avril 2026,** entre les mains de Maître Amandine DELCOURT, Notaire soussigné, pour le compte du PROMETTANT, d'un engagement de

caution solidaire d'un établissement financier, bancaire, ou d'assurance, cet établissement 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 jusqu'au 30 juin 2027.

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il 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.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ou la caution dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire dépositaire dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues sans indemnité de part et d'autre, en l'absence de réponse sous huit jours à la mise en demeure que le PROMETTANT aura adressée au BENEFICIAIRE.

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 jusqu'à la vente, 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.

Conformément à l'article 1589-2 du Code civil, ladite substitution devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé.

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 tout moyen, avant ou au plus tard le jour de la réitération des présentes.

Par ailleurs, pour être valable, la substitution devra être constatée soit directement le jour de la signature de l'acte de vente soit par écrit et 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 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 déclare avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant 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.

Par ailleurs, le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE**, ses ayants-droits et ayants-cause :

- à effectuer toutes demandes auprès de toutes administrations en vue de l'obtention de toutes autorisations quelconques, mais à ses frais exclusifs et pour son seul profit ou sa seule perte ;
- à faire visiter le terrain par ses architectes, géomètres, bureaux d'études et entrepreneurs et procéder à l'établissement de tous plans, relevés, sondages et métrés nécessaires à la réalisation du programme de travaux ;
- à implanter tout panneau d'affichage du programme de construction, le tout aux frais exclusifs du **BENEFICIAIRE** et à charge pour celui-ci de remettre les lieux en l'état si la vente ne se réalisait pas. Ces dispositions ne concernent pas l'implantation du panneau d'affichage du permis de construire qui interviendra dès sa notification.
- à implanter tout bureau de commercialisation (bulle de vente) en vue de favoriser la commercialisation du programme.

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU PROMETTANT JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DU BENEFICIAIRE

Spécialement entre la date de ce jour et la date de l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT s'engage à maintenir l'immeuble et ses abords dans leur état actuel, à les entretenir raisonnablement, à faire réparer les dégâts éventuels survenus depuis la visite de l'immeuble et à conserver en parfait état de fonctionnement les différents éléments d'équipements, tels que chaudière, chauffe-eau, évier de cuisine, VMC...

Il s'engage plus particulièrement à faire procéder à la vidange de la fosse septique et au ramonage des conduits de cheminée si de tels équipements existent et à en justifier par la production des factures correspondantes pour le

jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Par ailleurs, le PROMETTANT s'engage à laisser dans l'immeuble, sans en changer la consistance, l'ensemble des biens ayant la nature d'immeuble par destination et notamment, sans que cette liste ne soit limitative et sous la réserve que ces biens existent :

- les portails, persiennes et volets, ainsi que leur motorisation,
- les portes et les poignées de porte,
- les éléments de placards (portes, planches, tiroirs, barres de penderie...),
- les moquettes, dessus de radiateurs et supports de tringles à rideaux scellés dans le mur,
- l'équipement sanitaire, l'équipement de chauffage et les convecteurs électriques,
- les abattants de WC,
- l'adoucisseur d'eau,
- les inserts de cheminées et les plaques scellées,
- les antennes de télévision,
- les plantes, fleurs, arbres, arbustes et rosiers, s'il existe un jardin privatif.

Enfin, le PROMETTANT devra laisser les fils électriques suffisamment longs et équipés de leurs douilles, laisser les lieux propres et vides de tous encombrants et relever les différents compteurs lors de la prise de possession.

Au surplus, le PROMETTANT s'engage à laisser visiter le bien par le BENEFICIAIRE le matin même du jour prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

Enfin, il est ici précisé que la remise des clés doit se faire le jour de la signature de la vente, et que toute remise anticipée des clés se ferait alors sous la seule responsabilité du PROMETTANT.

DECLARATIONS

Le PROMETTANT déclare :

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

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

Qu'aucun arrêté de mise en sécurité, de traitement de l'insalubrité, de péril ou péril imminent ne lui a été notifié à ce jour.

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

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

Qu'il n'y a pas de cuve enterrée ni de transformateur sur l'assiette foncière.

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.

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, le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du PROMETTANT à l'égard desdites compagnies d'assurances.

FORMALITES

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

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

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 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 pour ces démarches seront supportés par le BENEFICIAIRE, que la vente se réalise ou non.

DOMICILE

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

ANNULATION DE TOUTES CONVENTIONS ANTERIEURES

Les conventions résultant des présentes annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les comparants sur les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes. Il en est ainsi notamment des dispositions d'un précédent avant-contrat éventuellement en contradiction avec les présentes que les comparants déclarent désormais nulles et non avenues, seules celles résultant des présentes constituent la loi des parties.

OBLIGATION D'INFORMATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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 procuration 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.

BASE ANONYME DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés. Ces données sont exploitées par Min.not afin d'assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général et de faciliter le suivi de l'évolution du marché immobilier et d'assurer une évaluation précise des biens immobiliers. Ces informations sont nécessaires tant aux professionnels qu'aux particuliers ou aux institutions publiques.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification auprès du correspondant Informatique et Libertés de Min.not.

Cette formalité donne droit à la perception par le notaire de l'émolument de formalité conformément à l'article A.444-171 du Code de commerce.

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 TRENTE-QUATREQUATRE 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.
Le présent acte comprenant :
renvoi
mot nul
ligne nulle
blanc barré
chiffre rayé

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
062-216203182-20251006-DEL7-061025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/10/2025

7300 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK
Courriel : sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 91 80 11 19
Réf DS: 22163763
Réf OSE 2025-62318-06384

Le 27/02/2025

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

à

Monsieur le Maire
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

Nature du bien :	Ensemble immobilier à usage scolaire et de restauration
Adresse du bien :	Rue Gand Pierre 62 630 ETAPLES
Valeur :	1 270 280 € 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 : 28/01/2025

de délai négocié :

de visite:

de dossier en état : 28/01/2025

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La commune d'Etaples a pour projet de céder un ensemble immobilier à usage scolaire et de restauration, ainsi qu'un poste de police municipale, situé rue Grand Pierre à Étaples.
Cet ensemble immobilier a déjà été évalué le 09/06/2022 au prix de 1 205 000 € (avis 2022-62318-35036). L'ancien projet n'a pu aboutir à la suite du désistement du promoteur.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Étaples est une ville portuaire du Pas-de-Calais, située sur la rive droite de la Canche.

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Étaples	AC n° 20	Rue Grand-Pierre	4 142 m²	Ensemble immobilier à usage scolaire, restauration et locaux de la police municipale
Étaples	AC n° 187	Rue Grand-Pierre	792 m²	
Étaples	AC n° 188	Rue Grand-Pierre	185 m²	
			5 119 m²	

4.3. Descriptif

Situé à proximité du centre-ville d'Étaples, le groupe scolaire Jules Ferry est composé :
– d'un immeuble R+1 situé à l'angle des rues Grand-Pierre et de Montreuil. Cet immeuble accueille les services de l'inspection académique ainsi qu'un organisme de formation, le GRETA.
L'immeuble est en briques rouges et toiture en tuiles de terre cuite rouge. Il s'agit d'un immeuble ancien mais bien entretenu. Les menuiseries sont en PVC double vitrage. Le sol est carrelé et les murs sont recouverts de fibre de verre. Chauffage au gaz collectif, éclairage néon.
– d'un préau fermé au 2/3 en façade de la rue Lefèvre qui accueille des WC et du stockage. Toiture en tôles fibrociment amiantées.
– d'un bâtiment R+1 avec une façade en enduit blanc et toiture mono-pente qui abrite une école de musique et de peinture. Les menuiseries sont en PVC avec présence de volets roulants. Murs en béton peints et plafonds enduits. Grande hauteur sous plafond. Radiateurs en fonte. État correct
– de l'ancien logement de fonction du directeur.

Il s'agit d'une maison individuelle avec un garage qui abrite aujourd'hui les bureaux de la police municipale. L'état d'entretien est très moyen. Murs en briques et toiture à la Mansart en tuiles de terre cuite. Gouttières en zinc, menuiseries bois simple vitrage. Sol carrelé au Rdc et plancher en bois à l'étage. Convecteurs électriques.
Composition : accueil, coin cuisine, 5 bureaux dont 1 pour le centre « Les Flots », douches, vestiaires.
– d'un centre de restauration et d'hébergement « Les Flots ». Immeuble R+2, équipé de douches et sanitaires collectifs, pouvant accueillir 58 personnes.
RDC : cuisine professionnelle équipée, salle de restauration, dortoirs.
Étage : dortoirs.

4.4. Surfaces du bâti

Surfaces utiles (SU) :
- École J Ferry+GRETA+ Inspection académique : 1 812 m²
- Police municipale : 120 m²
- Centre d'hébergement « Les Flots » et annexe plain-pied en briques : 1 231 m²
- Restauration : 363 m²
- Préau rue Lefèvre : 82 m² +160 m² ouvert

Libre d'occupation pour l'évaluation.

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 UA du PLU d'Etaples.
Il s'agit d'une zone urbaine mixte de très forte densité affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités et aux équipements publics. Elle correspond au centre aggloméré principal de la commune.
Le secteur UAa correspond à l'hyper centre de très forte densité commerciale et de services caractérisé par un parcellaire très exigu et présentant un caractère patrimonial à protéger.
Le secteur Uab correspond au centre urbain de forte densité.
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 plus 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

L'ensemble des études de marché ayant servi à l'établissement de la valeur vénale sont jointes en annexe.
La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. L'ensemble immobilier peut être évalué à la somme de 1 270 280 € HT. Cette somme se décompose de la manière suivante :

- École J Ferry+GRETA+ Inspection académique

Retenu 300 € m² (cf. annexe)

SU : 1 812 m² x 300 € = 543 600 € HT

- Immeuble Police Municipale

Retenu 652 € m² (cf. annexe)
SU : 120 m² x 652 € = 78 240 € HT

- Bâtiment principal « Le Flot » et annexe plain pied en briques

Retenu 340 € m² (cf. annexe)

SU : 1 231 m² x 340 € = 418 540 € HT

- Restauration

Retenu 500 € m²(cf. annexe)

SU : 363 m² x 500 € = 181 500 € HT

- Bâtiments techniques

Retenu 200 € m² (cf. annexe)

SU : 242m² x 200 € = 48 400 € HT

9- DETERMINATION 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 **1 270 280 €** . Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **1 143 000 € (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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, **il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.**

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

La Directrice du pôle État, Stratégie et Ressources

I. Ortiz

Isabelle ORTIZ
Administratrice de l'État

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

COGEDIM

REÇU LE

25 AVR. 2025

MAIRIE D'ETAPLES-SUR-MER

MAIRIE D'ETAPLES
A l'attention de Monsieur LE MAIRE
1 Place du Général De Gaulle
62 630 ETAPLES SUR MER

A Lille le 17 avril 2025,

Ensemble immobilier « Ecole Jules Ferry » cadastré section AC numéros 20, 187 et 188 pour une contenance d'environ 5 119 m².

Objet : Proposition d'acquisition foncière actualisée pour l'ensemble immobilier repris en objet, propriété privée de la ville.

Monsieur Le Maire,

Nous vous remercions une nouvelle fois pour la confiance que vous accordez à la société COGEDIM, filiale du groupe ALTAREA.
Nous vous réconfirmons notre vif intérêt pour l'acquisition de votre propriété communale située en centre-bourg.

Le 20 février dernier, vous nous avez partagé votre ambition de requalifier votre centre-ville par le développement effectif et rapide des trois phases du projet initialement porté par l'opérateur CAPELLI, vous permettant ensuite de lancer le nouvel aménagement de la Place du Marché. Vous nous avez fait part de votre souhait de développer prioritairement un programme de logements en accession à la propriété en lieu et place de l'école Jules Ferry.

En effet, le site de l'Ecole Jules Ferry constitue une réserve remarquable en centre-ville de votre commune à proximité immédiate de tous les commerces et commodités. Il s'inscrit dans un tissu urbain dominé par l'habitat individuel ancien et pourrait devenir demain un nouveau quartier résidentiel, renaturé, et traversé par une liaison piétonne ouverte au public.

Avec l'architecte Luc DEHAENE, nous souhaitons concevoir en lien avec votre municipalité un projet d'aménagement qualitatif, planté, d'une densité raisonnée et respectueux de l'architecture et des gabarits avoisinants, permettant le dépôt d'un nouveau Permis de Construire à l'été 2025.

Notre expérience réussie de la commercialisation des logements en accession libre sur le programme de PITCH Immo, entité du groupe ALTAREA, nous donne l'avantage de bien appréhender nos cibles clients et le niveau de prix attendu sur votre territoire, gage de réussite dans le contexte économique actuel.

COGEDIM

REÇU LE

2 5 AVR. 2025

MAIRIE D'ETAPLES-SUR-MER

Projet neuf : 95 logements libres

Nous projet développe un programme de logements neufs pour une Surface de Plancher de 5 600 m² et une Surface Habitable de 5 100 m², complémentaire au bâti existant qui lui, sera conservé et réhabilité.

Nous avons également mis en recul et aligné le linéaire des façades sur la rue Grand Pierre de sorte à rétrocéder un espace à la ville, permettant un potentiel futur élargissement de cette voie très étroite et un éloignement des façades en vis-à-vis des maisons existantes.

Aussi, nous avons veillé aux hauteurs des futurs bâtiments en vis-à-vis des maisons voisines. Les bâtiments développés sur les rues Grand Pierre et du Général Obert sont en R+1+ combles et seul le bâtiment en cœur d'îlot en vis-à-vis du patrimoine conservé est en R+2+combles. Cette politesse facilitera une meilleure perception du projet pour les riverains, et cette densité maîtrisée facilitera l'issue du dossier.

Enfin, nous avons optimisé la conception du parking sous-sol, pour éviter de creuser à l'angle des rues Grand Pierre et du Général Obert. Nous projetons de développer 90 places de sous-sols uniquement sous l'emprise de la superstructure du bâtiment développé en cœur d'îlot. Un complément d'une dizaine de places permettra de répondre aux besoins des praticiens paramédicaux implantés en face de la rue, conformément aux accords pris précédemment.

Notre projet développe donc 95 logements neufs pour une Surface Habitable totale d'environ 5 100 m², Nous sommes convaincus que la Surface de Plancher de 5 600 m² que nous vous proposons ne peut être supérieure.

Pour vous garantir une exécution rapide du projet, nous vous proposons de vendre à la découpe 55 logements en accession libre à la propriété. Les 40 autres logements seront commercialisés en bloc en Logements Intermédiaires, auprès d'un partenaire qui sera présenté et choisi de concert avec vous. Les bailleurs CDC Habitat et SIA du groupe Caisse d'Epargne nous ont marqués un intérêt.

Projet réhabilitation : 11 logements PLSA

Depuis notre échange nous avons rencontré à nouveau l'Architecte des Bâtiments de France pour discuter du projet et notamment de la conservation du bâtiment sur la rue de Montreuil, il en ressort que celle-ci reste un impondérable pour les services de l'état.

Nous vous proposons une réhabilitation qui développe 11 logements locatifs en PSLA, qui seront vendus au bailleur acquéreur des logements LLI, pour une surface habitable d'environ 600 m². Les plans de niveaux seront précisés dès lors que nous obtiendrons des plans côtés de l'existant.

Prix de vente envisagés :

Concernant le LLI, les ventes constatées sur le secteur font ressortir un prix de vente de 2 800 € HT / m² Hab. Depuis notre dernier échange du 27 mars dernier, nous avons poursuivi le travail engagé auprès des différents bailleurs (CDC Habitat et SIA) pour acter un prix ferme et ambitieux pour la vente en bloc de ces logements LLI. A ce jour seul CDC HABITAT nous a confirmé son intention d'acquérir les 45 logements LLI au prix de 3 000€ HT/m² parkings inclus sous réserve de leur étude de marché en cours.

COGEDIM

REÇU LE

2 5 AVR. 2025

MAIRIE D'ETAPLES-SUR-MER

Concernant les logements en accession libre, forts de nos expériences récentes (Projet Penelope à CUCQ de COGEDIM, et Les Jardins d'Opale à ETAPLES de PITCH), nous projetons un prix de vente de 4 063€ TTC / m² Hab. TVA 20%.

Eléments juridiques et financiers :

Nous avons intégré des coûts de construction et des prix de vente en adéquation avec le marché, nous permettant de tenir les ambitions architecturales présentées et de vous garantir la cession effective.
La marque d'intérêt de CDC Habitat pour acquérir les logements LLI à 3 000 € HT / m² nous permet de vous proposer un prix d'acquisition ferme de 1 550 000 € HT (Un million Cinq Cent Cinquante Mille Euros) pour une Surface de Plancher neuve de 5 600 m², soit 277 € / m² SDP.

En complément, nous vous proposons d'inscrire dans la promesse de vente un principe de « retour à meilleure fortune », qui vous permettrait de bénéficier d'un complément de prix pour tout m² qui serait développé en sus des 5 600 m² SDP initiaux dans le cadre du Permis de Construire qui sera déposé à l'été 2025.

Après délibération en conseil municipal, nous sommes disposés à signer une promesse unilatérale de vente d'une durée de 15 mois avec comme seules et uniques conditions suspensives :

- La purge du droit de préemption.
- L'absence de prescriptions de fouilles archéologiques à la suite des diagnostics qui seront réalisés, préalablement à la cession.
- L'absence de servitudes sur les biens
- L'absence de désordres et de pollution dans les sols et sous-sols. Les investigations seront menées, dans un délai maximal de cinq mois à compter de la signature de la promesse.
- L'obtention des autorisations administratives purgées de tous recours (Permis de construire, Dossier Loi sur l'Eau, Etude d'Impact)

Notre engagement sera assorti de la mise en place d'une indemnité d'immobilisation d'un montant de 5% du prix de vente sous cautionnement bancaire. Nous ferons valider les termes de la promesse de vente par notre comité d'engagement préalablement à la signature de la promesse de vente.

Planning prévisionnel :

✓	Signature de la promesse de vente :	Juin 2025
✓	Réalisation des sondages des sols et sous-sols :	Septembre 2025
✓	Diagnostics archéologiques menés par la ville :	Dernier trimestre 2025
✓	Dépôt des autorisations administratives :	Octobre 2025
✓	Lancement commercial Logements Accession :	Novembre 2025
✓	Signature des contrats de réservations avec le bailleur LLI :	Novembre 2025
✓	Obtention du Permis de Construire :	Avril 2026
✓	Obtention du PC purgé de tous recours :	Juillet 2026
✓	Acquisition et Démarrage travaux :	Septembre 2026
✓	Durée prévisionnelle des travaux :	24 mois
✓	Livraison :	MI 2028.

Nous sommes plus que jamais motivés et en capacité de réaliser ce projet à vos côtés. Souhaitant vivement que les termes de notre offre, notre compréhension des enjeux du site et notre démarche de projet retiennent votre attention. Nous restons à votre disposition pour toutes les précisions que vous jugerez utiles.

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos sincères salutations.

Jérôme DELAGNEAU
Directeur Régional

Bruno DELEHAYE
Directeur du Développement

CA2BM

Document sans valeur contractuelle
Sources:
DGFIP : Cadastre (mise à jour au 01/10/2021)
Géo2France : Orthophoto 2021