



**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU CAUDRESIS-CATESIS**  
**Extrait du Registre des délibérations**  
**du Conseil communautaire**

-----  
**Séance du 04 juillet 2023**

**Date de convocation : 26 juin 2023**  
**Nombre de conseillers en exercice : 74**  
**Président de séance : M. Serge SIMEON**

L'an deux mille vingt-trois, le quatre juillet à dix-huit heures, les membres du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis se sont réunis à La Fabrique de Beauvois-en-Cambresis, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Serge SIMEON, Président de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis.

**Objet : Délibération 2023/110 portant accord de purge du pacte de préférence concernant les terrains cédés à l'entreprise QARSON et conclusion d'un nouveau pacte de préférence avec l'entreprise CAR REFACTORY pour les terrains restant à aménager**

**Membres présents (55 titulaires et 3 suppléants)** : BASQUIN Alexandre, PORTIER Carole, WAXIN Vincent, MACAREZ Jean-Félix, HERBET Yannick, MÉRESSE DELSARTE Virginie, GAVE Nathalie, OLIVIER Jacques, SOUPLY Paul, DUDANT Pierre-Henri, MOEUR Sébastien, FORRIERES Daniel, BALÉDENT Matthieu, BRICOUT Frédéric, COLLIN Denis, DOYER Claude, MATON Audrey, MÉRY-DUEZ Anne-Sophie, POULAIN Bernard, PRUVOT Brigitte, RICHOMME Liliane, THUILLEZ Martine, TRIOUX COURBET Sandrine, GOETGHELUCK Alain, RAMETTE Jean-Marc (S), PELLETIER Gilles, LAUDE Pierre, GERARD Jean-Claude, GOSSART Jean-Marc (S), LEFEBVRE Bertrand, BASQUIN Etienne, DEMADE Aymeric, CLERC Sylvie, DAVOINE Matthieu, MODARELLI Joseph, PLATEAUX Stéphanie, PORCHERET Didier, SIMEON Serge, PAQUET Pascal, LEONARD Julien, MERIAUX Christelle, PLATEAU Marc, DUTILLEUL Yannick (S), HENNEQUART Michel, RIBES-GRUERE Laurence, HAVART Ludovic, VILLAIN Bruno, HALLE Sylvain, NOIRMAIN Augustine, RICHEZ Jean-Pierre, GODELIEZ NICAISE Véronique, DEFAUX Maurice, QUONIOU Henri, RICHARD Jérémy, DOERLER-DESENNE Axelle, MAILLY Chantal, MÉLI Jérôme, LEDUC Brigitte

**Membres ayant donné procuration (4)** : BERANGER Agnès à TRIOUX COURBET Sandrine, RIQUET Alain à RICHOMME Liliane, MANESSE Joëlle à SIMEON Serge, GERARD Pascal à BRICOUT Frédéric

**Membres excusés (5)** : BACCOUT Fabrice, MARECHALLE Didier, LESNE-SETIAUX Monique, JUMEAUX Stéphane, QUEVREUX Patrice

**Membres absents (7)** : LOIGNON Laurent, GOURMEZ Nicole, HOTTON Sandrine, BONIFACE Didier, HISBERGUE Antoine, PLET Bernard, GOURAUD Francis

**Secrétaire de séance** : RICHARD Jérémy

**Délibération 2023/110 portant****1/ Accord de purge du pacte de préférence concernant les terrains cédés à l'entreprise QARSON et conclusion d'un nouveau pacte de préférence avec l'entreprise CAR REFACTORY pour les terrains restant à aménager****2/ Autorisation de cession, de conclusions de crédit-bail sous-location**

Par suite de la délibération n° 2021/40 du 21 avril 2021 du Conseil Communautaire et aux termes d'un acte reçu par Maître Angélique LEFEBVRE-TACCONI, Notaire à COUDRY, le 25 avril 2022 la CA2C Communauté d'agglomération du Caudrésis et du Catésis a vendu à la société QCENTER (SIREN 887 487 692 RCS de DOUAI) un terrain sis

A **CAUDRY (NORD) 59540** - La Vallée d'Hérie, Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	932	La Vallée d'Hérie	09 ha 41 a 88 ca
A	937	Bois des Dix	00 ha 37 a 41 ca
A	938	Bois des Dix	00 ha 36 a 72 ca
A	939	Bois des Dix	01 ha 41 a 15 ca
A	940	Bois des Dix	02 ha 05 a 55 ca
A	941	Bois des Dix	00 ha 78 a 10 ca

Ce terrain est inclus dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC de la Vallée d'Hérie », dont le dossier de création a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 23 juin 2004.

Aux termes du Cahier des charges de la ZAC de la Vallée d'Hérie, annexé à l'acte ci-dessus rappelé, et notamment en son article 5., il a été stipulé :

*« Il est interdit à la société QARSON de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement total des travaux prévus.*

*Toutefois, en cas de tranches de travaux et après réalisation de la première tranche, la société QARSON pourra vendre la partie des terrains qu'elle n'utilise pas, à condition d'en avoir avisé six mois à l'avance la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis qui pourra, jusqu'à expiration de ce délai, exiger que ces terrains lui soient rétrocédés ou vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.*

*La communauté d'Agglomération reste donc prioritaire dans l'éventualité de revente de parties de ces terrains.*

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

*Les actes de vente, de location, de partage qui seraient consentis par la société QARSON en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet »*

**A- La société CAR REFACTORY s'apprête à régulariser une opération de crédit-bail immobilier pour assurer le refinancement de l'intégralité de l'ensemble immobilier en ce compris la réserve foncière actuelle.**

Dans le cadre du contrat de crédit-bail, l'intégralité de l'ensemble immobilier, terrain et construction va être vendue aux sociétés de crédit-bail qui vont par acte du même jour consentir un contrat de crédit-bail sur l'intégralité de l'ensemble immobilier à la société CAR REFACTORY.

Il est donc proposé au Conseil Communautaire de donner son accord plein et définitif en ce qui concerne la cession du BIEN, en ce compris la réserve foncière, sis A CAUDRY (NORD) 59540 - La Vallée d'Hérie,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	932	La Vallée d'Hérie	09 ha 41 a 88 ca
A	937	Bois des Dix	00 ha 37 a 41 ca
A	938	Bois des Dix	00 ha 36 a 72 ca
A	939	Bois des Dix	01 ha 41 a 15 ca
A	940	Bois des Dix	02 ha 05 a 55 ca
A	941	Bois des Dix	00 ha 78 a 10 ca

Ce terrain est inclus dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC de la Vallée d'Hérie », dont le dossier de création a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 23 juin 2004.

**AUTORISER la vente du BIEN ci-dessus au profit de :**

1<sup>o</sup>) la Société dénommée CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE, Société anonyme au capital de 64399232,00 €, dont le siège est à PARIS (75002), 4 rue Gaillon, identifiée au SIREN sous le numéro 332778224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

2<sup>o</sup>) la Société dénommée FINAMUR, Société anonyme au capital de 227221164,00 €, dont le siège est à MONTROUGE (92120), 12 place des Etats-Unis, identifiée au SIREN sous le numéro 340446707 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

3<sup>o</sup>) la Société dénommée SOGEFIMUR, Société anonyme au capital de 55854600,00 €, dont le siège est à PARIS (75009), 29 BOULEVARD HAUSSMANN, identifiée au SIREN sous le numéro 339993214 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS CEDEX 04.

**Et par la même AUTORISER** la conclusion du contrat de crédit-bail au profit de CAR REFACTORY

**ET AUTORISER** la conclusion de baux de sous-location par au profit des sociétés QARSON, EDP AUTO OÜ, et CR RENEWABLES CAUDRY.

La vente aura lieu moyennant le prix, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse de **ONZE MILLIONS SIX CENT QUARANTE-HUIT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET VINGT CENTIMES (11 648 464.20 EUR)**.

Précision étant ici faite que le prix HORS TAXE est de : NEUF MILLIONS SEPT CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS (9.732.000,00 EUR HT).

La TVA au taux de 20 % s'élève à UN MILLION NEUF CENT SEIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET VINGT CENTIMES (1.916.464,20 EUR)

Ce prix s'applique :

1<sup>o</sup>) à l'ensemble immobilier édifié sur la parcelle cadastrée section A n° 932 à hauteur de ONZE MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET VINGT CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES (11.498.785,20 EUR TTC) se ventilant :

- à hauteur de NEUF MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE TROIS CENT VINGT ET UN EUROS (9.582.321,00 EUR) au prix HORS TAXE,

- à hauteur d'UN MILLION NEUF CENT SEIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET VINGT CENTIMES (1.916.464,20 EUR) à la TVA.

2°) à la réserve foncière à hauteur de CENT QUARANTE-NEUF MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS (149.679,00 EUR) en ce compris une TVA sur marge nulle.

Le paiement de ce prix sera comptant.

**B- De plus, il a été stipulé au profit de la Communauté de Communes dénommée « CA2C, Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis » précédent propriétaire du terrain et aménageur de la ZAC, un pacte de préférence dans les termes suivants :**

« Pour le cas où, l'acquéreur se déciderait à vendre l'immeuble acquis, les parties conviennent ce qui suit:

*L'acquéreur sera tenu de faire connaître au vendeur, par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire avant de réaliser la vente, l'identité (nom, prénoms, profession, domicile) et éventuellement l'identité du conjoint, de l'amateur avec lequel il sera d'accord, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales et particulières de la vente projetée.*

*A égalité de prix, et aux mêmes modalités et conditions l'acquéreur devra donner la préférence au bénéficiaire du présent pacte, sur tous autres amateurs. En conséquence, ce dernier aura le droit d'exiger que ledit immeuble lui soit vendu pour un prix égal à celui qui serait offert à l'acquéreur aux présentes et aux mêmes modalités de paiement et conditions.*

*En outre, les parties requièrent le service de la publicité foncière de faire mention du pacte de préférence ci-dessus constaté.*

*Elles déclarent que celui-ci constitue une clause dépendante et essentielle du présent pacte et ne donne pas lieu à la perception d'un tarif proportionnel. »*

Il est donc proposé au Conseil Communautaire de **Renoncer de manière ferme et définitive au droit de préférence** pris aux termes d'un acte reçu par Maître LEFEBVRE-ATCCONI, notaire à COUDRY, le 25 avril 2022, savoir :

« Durée. - Pour le cas où, l'acquéreur se déciderait à vendre l'immeuble acquis, les parties conviennent ce qui suit:

Notification de la vente projetée. - *L'acquéreur sera tenu de faire connaître au vendeur, par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire avant de réaliser la vente, l'identité (nom, prénoms, profession, domicile) et éventuellement l'identité du conjoint, de l'amateur avec lequel il sera d'accord, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales et particulières de la vente projetée.*

*A égalité de prix, et aux mêmes modalités et conditions l'acquéreur devra donner la préférence au bénéficiaire du présent pacte, sur tous autres amateurs. En conséquence, ce dernier aura le droit d'exiger que ledit immeuble lui soit vendu pour un prix égal à celui qui serait offert à l'acquéreur aux présentes et aux mêmes modalités de paiement et conditions.*

*En outre, les parties requièrent le service de la publicité foncière de faire mention du pacte de préférence ci-dessus constaté.*

*Elles déclarent que celui-ci constitue une clause dépendante et essentielle du présent pacte et ne donne pas lieu à la perception d'un tarif proportionnel. »*

Par suite d'un courrier de notification avec accusé de réception en date du 12 juin 2023.

Précision étant ici faite, que l'extinction de ce pacte de préférence sera constatée aux termes de l'acte de vente.

**Or, la CA2C souhaite conserver un droit de regard quant à la destination future des parcelles en attente d'aménagement.**

**Pour cela, la CA2C souhaite qu'il soit acté un nouveau pacte de préférence sur ces parcelles :**

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	A	937	Bois des Dix	37 a 41 ca
	A	938	Bois des Dix	36 a 72 ca
	A	939	Bois des Dix	01 ha 41 a 15 ca
	A	940	Bois des Dix	02 ha 05 a 55 ca
	A	941	Bois des Dix	78 a 10 ca
Contenance totale				04 ha 98 a 93 ca

**Et de Consentir en lieu et place du pacte de préférence pris aux termes de l'acte du 25 avril 2022, ci-dessus rappelé, un nouveau pacte de préférence, à son profit (C2CA), portant sur les parcelles cadastrées section A n°937, 938, 939, 940 et 941, savoir :**

*Pour le cas où l'ACQUEREUR déciderait de vendre le terrain cadastré section A n°937, 938, 939, 940 et 941 constituant la réserve foncière, l'ACQUEREUR sera tenu de faire connaître à la **Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis**, par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire avant de réaliser la vente, l'identité (nom, prénoms, profession, domicile) et éventuellement l'identité du conjoint, de l'amateur avec lequel il sera d'accord, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales et particulières de la vente projetée.*

*A égalité de prix, et aux mêmes modalités et conditions l'ACQUEREUR devra donner la préférence à la **Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis**, sur tous autres amateurs. En conséquence, cette dernière aura le droit d'exiger que lesdites parcelles lui soient vendues pour un prix égal à celui qui serait offert à l'ACQUEREUR aux présentes et aux mêmes modalités de paiement et conditions.*

**Il est expressément convenu entre les parties que :**

**- le pacte de préférence ne s'appliquera pas en cas de levée d'option dans le cadre du contrat de crédit-bail immobilier régularisé ce jour en suite des présentes, que la levée d'option soit totale ou partielle, à terme ou par anticipation,**

**- le pacte de préférence s'éteindra dès lors qu'une construction (bâtiment ou parc de stationnements ou voiries de desserte) sera édifée sur tout ou partie de la réserve foncière.**

**La Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis aura un délai de QUARANTE-CINQ (45) jours, partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée, pour user de son droit de préférence. Si l'acceptation n'est pas parvenue à l'ACQUEREUR dans ce délai, la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis sera définitivement déchu de ses droits.**

**En cas de vente aux enchères publiques par adjudication volontaire ou judiciaire, l'ACQUEREUR sera tenu, SOIXANTE (60) jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation à la Communauté**

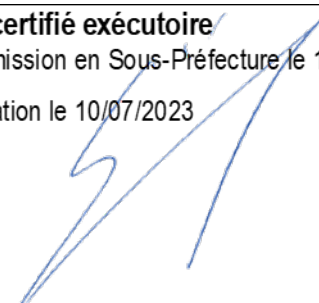


**d'Agglomération du Caudrésis-Catésis** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier de justice, de prendre connaissance du cahier des charges, avec indication des jour, heure et lieu fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas ; la **Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis** pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal ; à défaut, le droit de préférence sera définitivement purgé même s'il survient une surenchère.

*Non-transmissibilité du bénéfice du pacte de préférence - Il est formellement convenu que le droit de préférence résultant de la présente clause sera personnel à la **Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis** qui ne pourra, en aucun cas le céder à un tiers.*

Les autres clauses du pacte de préférence figurant dans l'acte du 25 avril 2022 demeureront inchangées

**Il est donc proposé au Conseil Communautaire de ne pas se porter acquéreur par préférence des biens vendus par la société QCENTER, qui a pris désormais la dénomination sociale de CAR REFACTORY ainsi que d'autoriser les opérations :**

- Cession du bien au profit des sociétés CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE, FINAMUR et SOGEFIMUR,
- Conclusion du contrat de crédit-bail au profit de CAR REFACTORY,
- Conclusion de baux de sous-location au profit des sociétés QARSON, EDP AUTO OU, et CR RENEWABLES CAUDRY,
- Conclusion d'un nouveau pacte de préférence au profit de la CA2C comme détaillé ci-dessus et d'autoriser Monsieur le Président à signer tous documents afférents à ce dossier

<p><b>Acte certifié exécutoire</b> Transmission en Sous-Préfecture le 10/07/2023 Publication le 10/07/2023</p> 	<p><i>Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits</i> Pour expédition conforme Le Président de séance, Maire du CATEAU-CAMBRÉSIS Conseiller Régional Serge SIMEON</p>  
--	---

**IMPORTANT - DELAIS ET VOIES DE RECOURS :**

Conformément à l'article R421 – 1 du code de justice administrative, le tribunal administratif de Lille peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de sa date de notification et/ou de sa publication.

## Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : CC Caudresis-Catesis  
Utilisateur : PASTELL Plateforme

### Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	2023_110
Objet :	Délibération 2023/110 portant accord de purge du pacte de préférence concernant les terrains cédés à l'entreprise QARSON et conclusion d'un nouveau pacte de préférence avec l'entreprise CAR REFACTORY pour les terrains restant à aménager
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2023-07-04 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	3.2 - Alienations
Identifiant unique :	059-200030633-20230704-2023_110-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

### Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
<b>Enveloppe métier</b> Nom métier : 059-200030633-20230704-2023_110-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.1 Ko
<b>Document principal (Délibération)</b> Nom original : 110.pdf Nom métier : 99_DE-059-200030633-20230704-2023_110-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	484.7 Ko

### Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	10 juillet 2023 à 12h12min46s	Dépôt initial
En attente de transmission	10 juillet 2023 à 12h12min47s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	10 juillet 2023 à 12h12min48s	Transmis au MI
Acquittement reçu	10 juillet 2023 à 12h12min59s	Reçu par le MI le 2023-07-10