

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE DOUZE MARS

1 – REDACTEUR DE L'ACTE

Maître Anthony SCRIVE, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "TSD NOTAIRES", titulaire d'un Office notarial à LILLE (59000), 14 rue du Vieux Faubourg, soussigné,

Avec la participation de Maître Catherine TREJAUT, notaire à PARIS (75008), 47 avenue Georges V, conseil de l'acquéreur,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après nommées.

A LA REQUETE DE :

1) Vendeur

La société dénommée "**STORA ENSO CORBEHEM**", Société par actions simplifiée au capital de CINQUANTE-SEPT MILLIONS VINGT-SEPT MILLE SEPT CENT UN EUROS (57.027.701,00 €), dont le siège social est à BREBIERES (62117), 5 rue de Corbehem, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ARRAS et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 342 426 533.

Ladite Société ci-après désignée "LE VENDEUR".

D'UNE PART

2) Acquéreur

La société dénommée "**GOODMAN FRANCE**", Société à responsabilité limitée au capital de CINQ MILLIONS DEUX EUROS (5.000.002,00 €), dont le siège social est à PARIS (75017), 24 rue de Prony, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée sous le numéro SIREN 408 627 354.

Ladite Société ci-après désignée "L'ACQUEREUR".

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La société "**STORA ENSO CORBEHEM**" est représentée par Monsieur Bruno BOCQUILLON, domicilié à BREBIERES (62117), 5 rue de Corbehem, en vertu de la procuration qui lui a été donnée par Monsieur Eric MUNOZ aux termes d'un acte sous seing privé en date du 24 février 2021 demeuré ci-annexé (**ANNEXE N°1. PROCURATION M. MUNOZ**).

Monsieur Eric MUNOZ ayant agi en qualité de président de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision collective des associés en date du 10 Janvier 2012 du procès-verbal de laquelle une copie demeurera ci-annexée et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision de l'associé unique en date du 24 février 2021 dont une copie du procès-verbal est ci-annexée (**ANNEXE N°2. NOMINATION M. MUNOZ ET PROCES-VERBAL AUTORISANT L'OPERATION**).

- La société "**GOODMAN FRANCE**" est représentée par Madame Magdeleine DE FEYDEAU, notaire stagiaire en l'office notarial dénommé en têtes des présentes, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Philippe ARFI aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 25 février 2021 demeurée ci-annexée (**ANNEXE N°3. PROCURATION M. ARFI**).

Monsieur Philippe ARFI ayant agi en sa qualité de gérant de la société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes des décisions de l'associé unique en date du 16 décembre 2016. Une copie de ce procès-verbal demeure ci-annexé (**ANNEXE N°4. NOMINATION M. ARFI**).

LESQUELS ont préalablement exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

Préalablement à la signature de la présente promesse, il est rappelé que l'acquéreur a eu accès à une data room électronique mise en place par le notaire soussigné et contenant l'ensemble des informations et de documents de nature financière, juridique et réglementaire se rapportant à l'immeuble ci-après désigné.

La préparation de cette data room électronique a été établie à la diligence du vendeur qui déclare avoir de bonne foi et avec toutes les diligences nécessaires procédé à la collecte des informations et documents en sa possession afférents à l'immeuble objet des présentes.

La liste des pièces transmises est reprise dans le sommaire annexé aux présentes (**ANNEXE N°5. SOMMAIRE DATA-ROOM**). Elle sera complétée des informations non connues du vendeur à ce jour et actualisée par ce dernier entre la date des présentes et la date de signature de l'acte authentique de vente de manière à parfaire l'information de l'acquéreur.

CECI EXPOSE, il est passé à la promesse synallagmatique de vente faisant l'objet des présentes.

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties conviennent de lier leur engagement dans le cadre juridique d'une promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives.

Conformément au 1er alinéa de l'article 1106 du Code civil, le vendeur et l'acquéreur, s'obligent donc réciproquement, à vendre et à acquérir l'immeuble dont la désignation suit et qui sera dénommé dans la suite des présentes "le bien vendu" dans les conditions fixées aux présentes, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives, stipulées à l'article 7.

Il est expressément convenu que, outre la réalisation des conditions suspensives, la formation de la vente, le transfert de la jouissance, des risques et de la propriété du bien vendu à l'acquéreur, sont subordonnés :

- à la signature sous la forme authentique de l'acte authentique de vente ou à la constatation judiciaire de la vente par une décision passée en force de chose jugée ;
- et au paiement effectif du prix et des frais par l'acquéreur au vendeur.

1 - BIEN VENDU

1.1 - Désignation

BREBIERES (Pas-de-Calais)

Une parcelle de terrain à usage industriel située à BREBIERES (62117), route de Corbehem, à prendre dans les parcelles reprises au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AI	43	Rue de Corbehem	05 ha 07 a 44 ca
	AI	50	Rue de Corbehem	16 ha 83 a 04 ca
	AI	28	L'usine Beghin	15 a 91 ca
Contenance totale				22 ha 06 a 39 ca

CORBEHEM (Pas-de-Calais)

Une parcelle de terrain à usage industriel située à CORBEHEM (62112), 1 rue de Brebières, à détacher de la parcelle reprise au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	L	91	1 rue de Brebières	06 ha 07 a 95 ca
Contenance totale				06 ha 07 a 95 ca

Le terrain vendu représentant une contenance globale de 119.594,54 m² et figurant sous liseré bleu au plan à l'échelle 1/3000^{ème} ci-annexé (**ANNEXE N°6. PLAN DU BIEN VENDU**).

La division foncière fera l'objet d'un document modificatif du parcellaire cadastral à établir par le vendeur et à ses frais, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Le projet de modificatif du parcellaire cadastral sera préalablement adressé à l'acquéreur pour validation.

Le plan de bornage du terrain sera établi aux frais du vendeur par un géomètre expert, préalablement à la signature de l'acte de vente.

Tel que ce bien existe avec toutes ses dépendances, sans aucune exception ni réserve.

1.2 - Occupation

Le vendeur s'engage à ce que le bien vendu soit libre de toute location ou occupation quelconque, ainsi que de tous contrats ou panneaux d'affichage, le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

1.3 - Effet relatif

Le bien vendu appartient à la société STORA ENSO CORBEHEM de la manière suivante :

- **Partie** : Pour lui avoir été apportée, lors de sa constitution et alors qu'elle se dénommait PAPETERIE BEGHIN CORBEHEM, par la société BEGHIN-SAY suivant acte reçu par Maître Jean-Gabriel TAMBOISE, notaire associé à LILLE, le 23 septembre 1987, publié au bureau des hypothèques d'ARRAS les 4 janvier et 16 février 1988 volume 7285 numéro 11.

Ledit acte a fait l'objet d'un acte rectificatif et complémentaire de désignation établi par Maître TAMBOISE, notaire susnommé, le 22 décembre 1987, publié au bureau des hypothèques d'ARRAS les 4 janvier et 16 février 1988 volume 7285 numéro 12, suivi d'une attestation rectificative dressé par Maître TAMBOISE, notaire susnommé, le 6 février 1988, publiée au bureau des hypothèques d'ARRAS le 16 février 1988 volume 7317 numéro 17.

- **Partie** : Pour en avoir fait l'acquisition de la société GENEAL aux termes d'un acte reçu par Maître Michel DUJARDIN Notaire à LILLE le 20 décembre 2005, publié au service de la publicité foncière d'ARRAS le 26 janvier 2006 volume 2006 P numéros 560.

2 - PROPRIETE - JOUISSANCE

2.1 - Propriété

L'acquéreur sera propriétaire du bien vendu à compter du jour de la réitération de la présente vente par acte authentique, le transfert de propriété étant différé jusqu'à cette date.

2.2 - Jouissance

L'acquéreur en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, ledit bien étant libre de toute location ou occupation quelconque.

3 - CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La vente aura lieu aux conditions suivantes que le vendeur et l'acquéreur s'obligent à exécuter :

3.1 - Etat du bien

Sous réserve du respect par le vendeur des obligations mises à sa charge en application des présentes et, en particulier, de ce qui sera dit à l'alinéa ci-après et à l'article 4.1.3 ci-après, l'acquéreur prendra possession du bien vendu dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours

contre le vendeur ni prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix pour défaut d'alignement, mauvais état du sol ou du sous-sol, affaissements ou éboulements, remblais, excavations, présence d'engins ou de travaux de guerre, risques d'inondation ou autres qui auraient été portés à sa connaissance par le vendeur préalablement à l'acquisition du terrain.

Il est néanmoins expressément convenu entre les parties qu'au jour de l'entrée en jouissance, le terrain sera livré à l'acquéreur dans l'état suivant :

- toutes les superstructures auront été démolies et enlevées,
- toutes les infrastructures, en ce compris la dépose complète des réseaux et canalisations, des fondations, des cuves et réservoirs, des tunnels auront été détruites et enlevées ; mais à l'exception toutefois des pieux qui auront été démolis jusqu'à une profondeur de trois (3) mètres par rapport au terrain naturel,
- toutes les surfaces bétonnées ou revêtues d'enrobés, ainsi que les voies ferrées, auront été enlevées,
- les fosses d'excavation seront laissées en l'état et ne seront donc pas rebouchées,
- tous les déchets de démolition auront été évacués hors du site,
- tous les matériaux contenant de l'amiante auront été enlevés et traités conformément à la réglementation en vigueur,
- toutes les terres polluées auront été excavées et enlevées conformément notamment (i) au mémoire de réhabilitation mentionné à l'article 4.1.1 des présentes et (iii) aux conclusions et recommandations indiquées dans le rapport établi par Artelia dont il est fait mention au 4.1.2.1.

Les travaux de démolition des infrastructures et de dépollution/traitement des déchets susvisés seront réalisés par le vendeur à ses frais et ont débuté depuis le mois de septembre 2020. Le vendeur s'engage à les achever au plus tard le 30 juin 2022.

Le vendeur s'engage à tenir l'acquéreur informé de l'avancement des travaux de démolition mentionnés ci-dessus et à produire à l'acquéreur à la fin du chantier et au plus tard lors de la réitération des présentes par acte authentique l'ensemble des documents et justificatifs correspondants, notamment :

- les bordereaux de suivi des déchets dans les filières appropriées ;
- les DOE ;
- les attestations de neutralisation et de dégazage des éventuels cuves et réservoirs ;
- tout rapport relatif à l'enlèvement et au traitement des matériaux amiantés ;
- un rapport d'analyse des fonds et flancs de fouille après excavation attestant que le terrain est réhabilité pour un usage conforme avec l'usage futur du site ;
- un rapport synthétisant les éléments de pollution de sol constatés ainsi que les actions menées par le vendeur à ce titre comprenant notamment (i) une synthèse des pollutions de sol diagnostiqué, (ii) un suivi du plan de gestion de la pollution, (iii) le détail des mesures prises dans les zones traitées et (iv) une conclusion sur la compatibilité des sols avec la destination du projet et l'amélioration de la situation initiale sous réserve des seules exceptions mentionnées à l'article 4.1.2.1 auxquelles le vendeur n'est pas tenu ;
- une ARR (Analyse de Risques Résiduels) comprenant des calculs de risques afin de valider l'acceptabilité des risques pour l'usage futur du site ;
- un rapport établi par la société DEC² (61 rue Edouard Vaillant - HASNON) préalablement aux travaux de démolition visant à constater les infrastructures à démolir ;

- un plan de récolement décrivant les travaux de démolition réalisés.

La réalisation des travaux de démolition des superstructures et des infrastructures et de dépollution sera constatée préalablement à la vente par l'acquéreur sur la base des documents, rapports et études mentionnés ci-dessus, lequel se réserve le droit de constater la réalisation desdits travaux sur site. L'acquéreur aura la possibilité de demander au vendeur toute précision ou clarification qu'il jugera nécessaire afin d'apprécier la bonne réalisation de ces travaux par le vendeur, qui s'engage à lui répondre de bonne foi pour autant que cette demande soit raisonnable et justifiée. Les parties pourront éventuellement s'accorder pour que des études ou travaux complémentaires soient réalisés aux frais du vendeur dans ce cadre. En cas de désaccord, les parties auront la possibilité d'avoir recours à un tiers-expert (choisi par les parties ou, en cas de désaccord par un tribunal saisi par la partie la plus diligente) pour constater la bonne réalisation des travaux de démolition des superstructures et des infrastructures et de dépollution. Les frais de l'expert seront supportés par la partie à qui l'expert aura donné tort.

Le vendeur, tenu à l'obligation de délivrance en vertu de l'article 1603 du Code civil, convient avec l'acquéreur que cette obligation de délivrance portera sur un bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance tel que décrit dans la présente promesse, sous réserve des engagements pris par le vendeur dans le cadre des présentes et pouvant trouver à s'appliquer postérieurement à la vente du bien.

3.2 - Contenance

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

3.3 - Servitudes

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

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

- * de la situation naturelle des lieux,
- * de la loi,
- * des dispositions de l'urbanisme.

Le vendeur déclare par ailleurs qu'apparaissent au fichier immobilier diverses servitudes constituées aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Gabriel TAMBOISE Notaire à LILLE le 9 octobre 1990 contenant vente par la société FELDMUEHLE BEGHIN (dénommée depuis STORA ENSO CORBEHEM) à la société GENEVAL, ayant fait l'objet d'un acte rectificatif dressé par Maître Michel DUJARDIN Notaire à LILLE le 15 juillet 2003, mais que par suite de la réunion intervenue depuis sur la tête de la société STORA ENSO CORBEHEM des qualités de propriétaire du fonds dominant et de propriétaire du fonds servant, lesdites servitudes se sont trouvées éteintes et sont désormais sans objet.

Enfin, ainsi qu'il sera dit ci-après à l'article 4.1.2.2, le mémoire de réhabilitation établi par le vendeur préconise la constitution de servitudes d'accès permettant à celui-ci de passer sur le bien vendu afin de procéder aux mesures de vérification et contrôles et d'entretenir les installations de surveillance du site pendant la période requise par l'administration. Une servitude sera constituée en ce sens dans l'acte authentique de réitération des présentes.

3.4 - Impôts et taxes

L'acquéreur acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance les impôts et contributions de toute nature mises ou à mettre sur le bien vendu.

En tant que de besoin, le vendeur déclare qu'il fera son affaire personnelle de la prise en charge intégrale de la taxe foncière de l'année de la réitération des présentes par acte authentique, et qu'il n'entend pas demander à l'acquéreur de participer au paiement de ladite taxe au prorata temporis.

3.5 - Assurances

L'acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, de la souscription de toutes polices d'assurances, de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur, étant ici rappelé que le bien vendu n'est pas bâti.

3.6 - Raccordement aux réseaux

L'acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du raccordement du bien vendu aux différents réseaux ; il acquittera à compter du même jour toutes les redevances et taxes pouvant être dues à ce sujet.

3.7 - Clôtures - Accès

L'acquéreur fera également son entière affaire personnelle de la mise en place de toute clôture le long des limites séparatives du bien vendu, ainsi que des accès devant desservir le bien vendu.

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

4.1 - Protection de l'environnement - Etat environnemental du Bien

4.1.1 - Réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement

Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement, et notamment celles dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

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

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

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

A cet égard, le vendeur déclare qu'il a été exploité par lui-même et antérieurement par les précédents propriétaires du site, sur le terrain vendu, une unité de production de papier et de carton couchés soumise, suivant les activités concernées, à autorisation ou déclaration dans le cadre de la législation sur les installations classées.

Etant précisé que le terrain vendu constitue une partie d'un site industriel plus étendu qui faisait l'objet d'un encadrement global au titre de la législation relative aux installations classées.

Précisément, au regard de l'arrêté préfectoral d'autorisation du 5 Juin 1990, dont copie ci-annexée (**ANNEXE N°7. ARRETE PREFECTORAL D'AUTORISATION DU 05-06-1990**), les activités classées du site industriel dont dépendait le bien vendu étaient les suivantes :

DESIGNATION DES INSTALLATIONS	RUBRIQUE	REGIME
Broyage, déchiquetage de substances végétales. La puissance installée de l'ensemble des machines fixes concourant au fonctionnement de l'installation étant supérieure à 200 KW.	89	Autorisation
Fabrication du papier et du carton.	330	Autorisation
Préparation de la pâte à papier au moyen de matières neuves par traitement mécanique.	333-1°-b	Autorisation
Installation de compression d'air d'une puissance absorbée de 1000 KW.	361-B-1°	Autorisation
Installation d'élimination de déchets industriels provenant d'installations classées.	167-C	Autorisation
Exploitation d'une décharge de déchets industriels provenant d'installations classées.	167-B	Autorisation
Dépôt de bois de plus de 1000 m ³ , situé à moins de 100 mètres de tout bâtiment habité ou occupé par des tiers.	81 bis	Déclaration
Polychlorobiphényles, polychloroterphényles, composants, appareils et matériels imprégnés en exploitation et dépôts de produit neuf, contenant plus de 30 litres de produit.	355-A	Déclaration
Dépôt de papier et carton de plus de 1000 m ³ , situé à moins de 100 mètres de tout bâtiment habité ou occupé par des tiers.	Non classable	
Stockages de produits chimiques (quantités	Non classable	

totales sur le site) :			
- Eau oxygénée..... :	200 m3		
- Soude..... :	300 m3		
- Sulfate d'alumine..... :	333 m3		
- Silicate de soude..... :	200 m3		
- acide diéthyltriaminopentocétique.. :	40 m3		
- acide sulfurique..... :	274 m3		
- acide chlorhydrique..... :	79 m3		
- acide phosphorique..... :	105 m3		
- sulfite de sodium..... :	200 m3		
- chlorosulfate ferrique..... :	120 m3		
- ammoniac..... :	65 m3		
- eau de javel..... :	22 m3		

Il résulte de ce qui précède que des substances chimiques et radioactives ont été stockées et utilisées sur le bien vendu et le site industriel duquel il dépendait, dont l'exploitation a été autorisée par l'arrêté préfectoral d'autorisation du 5 Juin 1990 et ses arrêtés modificatifs.

L'activité industrielle de la papeterie a été arrêtée le 21 Janvier 2014 et, par conséquent, la mise à l'arrêt définitif des installations classées exploitées sur le site industriel dans les conditions ci-dessus rappelées est intervenue à cette date.

D'un point de vue formel, la société STORA ENSO CORBEHEM a informé le Préfet du Pas-de-Calais, en application des dispositions figurant à l'article R. 512-39-1 du code de l'environnement, de la cessation totale d'activité de ces installations classées par courrier en date du 22 mars 2016, dont une copie est ci-annexée (**ANNEXE N°8. NOTIFICATION DE CESSATION D'ACTIVITE DU 22 MARS 2016**).

Le vendeur déclare que la préfecture du Pas-de-Calais a accusé réception de cette déclaration de cessation d'activité par courrier en date du 12 Avril 2016 dont copie est ci-annexée (**ANNEXE N°9. RECEPISSE DE NOTIFICATION DE MISE A L'ARRET DU 12 AVRIL 2016**).

Il précise également qu'il a adressé à la DREAL, en application des dispositions figurant à l'article R. 512-39-3 du code de l'environnement, le mémoire de réhabilitation des zones 1 et 2 desquelles est extrait le bien vendu, établi par la société RAMBOLL en février 2019, dont une copie figure au Dossier d'Informations.

Il s'engage, dans l'hypothèse où il recevrait tout arrêté préfectoral, à en informer l'acquéreur et à lui en transmettre immédiatement copie. D'une manière plus générale, le vendeur s'engage à transmettre à l'acquéreur toute correspondance entretenue avec la DREAL à ce sujet et à respecter les éventuelles prescriptions qui en résulteraient. Il s'engage également à transmettre à l'acquéreur tout rapport de l'inspection des installations classées ou rapport de clôture de cessation d'activité qui sera établi par la DREAL dans ce cadre.

Une copie du dossier « Nota-Risques » dressant la situation du bien au regard des différents fichiers tenus par les pouvoirs publics au titre de la législation relative aux installations classées est demeurée ci-annexée (**ANNEXE N°10. RELEVÉ NOTA-RISQUES**).

4.1.2 - Etat du sol et du sous-sol

4.1.2.1 - L'acquéreur déclare qu'il a fait établir le 17 juillet 2020 par la société ARTELIA, 16 rue Simone Veil, 93400 SAINT OUEN SUR SEINE, un diagnostic de pollution.

Ce rapport d'étude dont copie figure au Dossier d'Informations conclut ce qui suit littéralement rapporté :

« Les investigations réalisées par ARTELIA du 22 au 29/06/2020 ont permis la réalisation de :

- *46 sondages à la pelle mécanique avec prélèvement d'un total de 77 échantillons de sol analysés pour Pack ISDI + 12 métaux + COHV et de 6 échantillons de sol analysés pour HCT C10-C40 + BTEX + 12 métaux ;*
- *4 échantillons d'eaux souterraines prélevés au sein de piézomètres existants et analysés pour HCT C10-C40 + HAP + BTEX + COHV + 12 métaux ;*
- *13 échantillons de gaz du sol prélevés par cannes-gaz et 2 blancs de transport analysés pour TPH + BTEXN + COHV.*

La sécurisation pyrotechnique n'a mis en évidence aucune cible lors de la réalisation des sondages.

Les investigations ont permis d'identifier la présence de remblais divers pouvant comprendre de fortes proportions de débris de démolition et pouvant atteindre 3,3 m de profondeur. Le terrain naturel sous-jacent est principalement composé de limon et parfois de sable surplombant le socle crayeux rencontré localement entre 2 et 3,5 m de profondeur.

Il est à noter qu'une canalisation amiantée enfouie a été identifiée au droit du sondage F35 à environ 0,8 m de profondeur.

Les eaux souterraines ont été recoupées entre 6,4 et 7,7 m de profondeur (soit entre 28,6 et 29,5 mNGF) avec un écoulement en direction du Nord-Est.

Les résultats d'investigations ont permis de mettre en évidence pour chaque milieu les éléments suivants :

- **Sols :**
 - *La présence de deux pollutions concentrées caractérisées par des métaux lourds (As, Cd, Cu, Pb, Zn) dans les remblais au droit de l'ancienne station-service (extension élargie comparée à celle considérée au mémoire de réhabilitation de 2018) et de l'ancienne zone de stockage de déchets localisées sur la partie Nord Nord-Est du site d'étude ;*
 - *La présence de deux pollutions concentrées en hydrocarbures lourds (HCT à 540 mg/kg et HAP à 141 mg/kg ; HCT à 1300 mg/kg) dont l'extension est limitée au droit de l'ancienne station-service Nord-Est et au droit d'un sondage localisé en partie centrale du site d'étude ;*
 - *Un impact diffus en métaux (As, Cd, Cu, Pb, Zn) lié à la qualité médiocre des remblais ;*
 - *Environ 45% des remblais et 20% du terrain naturel sont caractérisés comme non inertes.*

- *Eaux souterraines :*
 - *Un impact limité de la nappe en nickel (25 à 31 µg/l) sur la partie centrale / amont du site d'étude.*
- *Gaz du sol :*
 - *Deux impacts en TCE (0,049 à 1,19 mg/m³) localisés au droit des anciennes machines à papier dont la source n'est pas identifiée et l'extension n'est pas délimitée.*

L'évaluation des risques considérant les sources de danger présentées ci-dessus conclut à la compatibilité de l'état des milieux avec le maintien des usages industriels pour un projet de plateforme logistique, sous réserve de l'application des mesures de gestion des pollutions concentrées dans le cadre de la cessation d'activité de STORA ENSO et du recouvrement des sols par le projet.

D'après la réglementation en vigueur, la réhabilitation des pollutions concentrées du site d'étude est à la charge du dernier exploitant dans le cadre de sa cessation d'activité. »

Ce rapport d'étude préconise par ailleurs les recommandations ci-après littéralement rapportée :

« Impact des gaz du sol en TCE

Les impacts en TCE identifiés au sein des deux cannes-gaz CG3 et CG6 tendent à démontrer la présence potentielle d'une source de pollution en COHV non identifiée localisée sous la dalle d'un ancien bâtiment d'ateliers. Il est recommandé de réaliser des investigations complémentaires au droit de cette zone (sondages carottés de sol et piézairs) afin de consolider la reconnaissance de cet impact. Par ailleurs, dans l'éventualité de la confirmation des impacts des gaz du sol, une ARR (Analyse de Risques Résiduels) comprenant des calculs de risques sera nécessaire afin de valider l'acceptabilité des risques pour l'usage futur du site.

Pollutions concentrées et impacts des sols - Cf. Figure D pour l'emprise estimative des impacts

Les investigations réalisées dans le cadre du présent diagnostic environnemental ont permis de consolider la caractérisation de certains impacts identifiés lors d'investigations antérieures et ayant fait l'objet de recommandations de mesures de gestion dans le cadre du mémoire de réhabilitation de 2018 (RAMBOLL). Ces différents éléments avaient été étudiés par ARTELIA dans le cadre d'une expertise de études antérieures, et il est proposé ci-après d'en revoir les termes comme il suit :

- *Retrait des pollutions en BTEX et métaux identifiées au droit de l'ancienne station-service (AOC-H04 en S4 + BH218 + BH219),*
 - *Confirmation de présence de pollutions concentrées en hydrocarbures (F1) et métaux (F1, F2, F14) et nécessité de procéder à leur retrait (NB : extension élargie de l'emprise de la zone impactées en métaux par rapport à celle considérée par le mémoire de réhabilitation de 2018).*

- retrait de la pollution ponctuelle en métaux identifiées en zone de stockage de déchets (Pz14-06),
 - o Confirmation de présence d'une pollution concentrée en métaux (F24) et nécessité de procéder à son retrait (extension confirmée).
 - confinement des pollutions ponctuelles en hydrocarbures en AOC-H02 (S7) et métaux en PAOC-H10b (BH223),
 - o Pas d'investigations réalisables à la pelle mécanique à proximité du sondage S7 (présence d'une dalle béton) ;
 - o Confirmation d'un impact en métaux (F40) à proximité de BH223 considéré comme relevant de l'impact diffus lié à la mauvaise qualité des remblais et de la nécessité d'un recouvrement des sols actuellement présents sur site.
- **Les recommandations de retrait des pollutions concentrées formulées au mémoire de réhabilitation applicable à la zone d'étude sont confirmées (avec remblaiement des fouilles par des matériaux inertes ou non remblaiement des fouilles afin de réemployer sur site les futurs déblais générés par les travaux d'aménagement afin de limiter l'évacuation hors site) ;**
- **Il est également recommandé de procéder au recouvrement de l'ensemble des sols actuellement sur site.**

Présence de canalisations amiantées

Etant donné la découverte d'une canalisation enfouie en amiante, il est recommandé de demander à l'ancienne exploitant de procéder au retrait de l'ensemble des réseaux amiantés connus, voire d'inscrire une garantie financière proportionnée à l'acte d'achat afin de couvrir tout éventuelle découverte fortuite d'éléments amiantés enfouis lors de la réalisation des travaux d'aménagement du site.

Caractérisation des futurs déblais

Etant donné la mauvaise qualité des remblais présents sur environ 2 m d'épaisseur en moyenne sur l'ensemble du site avec une caractérisation proche des 50% de ces matériaux comme déchets non inertes en cas d'évacuation hors site et présentant de fortes proportions de débris de démolition, il est recommandé de procéder à une évaluation des surcoûts de gestion des déblais adaptée au projet d'aménagement avec une optimisation par leur réemploi sur site.

Usage des eaux souterraines

Le mémoire de réhabilitation du site préconise l'instauration d'une restriction d'usage des eaux souterraines notamment en raison de la présence d'impact en nickel au sein de deux ouvrages. Dans l'éventualité où GOODMAN souhaiterait lever cette restriction, il serait recommandé de procéder à des investigations complémentaires afin d'identifier la source de l'impact en nickel de la nappe (suspectée être d'origine hors site). »

Le vendeur s'engage, dans le cadre de travaux de dépollution à sa charge et de ses engagements stipulés notamment aux articles 3.1 et 4.1.3, à respecter les

préconisations et recommandations susmentionnées, sous réserve de ce qui sera dit ci-dessous, et à transmettre à l'acquéreur l'ensemble des études complémentaires et justificatifs correspondants. Le vendeur s'engage également à respecter les éventuelles prescriptions qui seraient imposées par les services administratifs.

S'agissant des préconisations suivantes, issues du rapport susvisé, les parties conviennent que le vendeur ne sera pas tenu de les respecter (sauf si cela est exigé par l'administration compétente) :

- procéder au recouvrement de l'ensemble des sols ;
- constituer une garantie financière proportionnée à la garantie de la découverte d'éléments amiantés enfouis ;
- évaluer les surcoûts de gestion des déblais adaptés au projet d'aménagement de l'acquéreur ;
- procéder à des investigations complémentaires permettant d'identifier la source de l'impact en nickel de la nappe.

4.1.2.2 – Ainsi qu'il a été dit ci-dessus et en application des dispositions de l'article R 512-39-3 du Code de l'environnement, le vendeur a fait établir un mémoire précisant les mesures prises ou prévues pour assurer la protection des intérêts mentionnés à l'article L 511-1 du Code précité en vue du futur usage du bien vendu, correspondant au projet de construction de l'acquéreur (création d'une plateforme logistique, de parkings, de voiries et de bassins d'infiltration pour la récupération des eaux pluviales et/ou incendie), ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Les restrictions d'usage proposées par ce mémoire et les conclusions tirées par celui-ci sont ci-après littéralement retranscrites :

« 8. RESTRICTIONS D'USAGES ET SERVITUDES

8.1 - Mise en place de restrictions d'usage (Prestation A400.3)

8.1.1 Principe

La mise en place de restrictions d'usage a pour principal objectif de fournir une pérennité des options de gestion en permettant à la fois d'adapter les usages à l'état des milieux et de conserver la mémoire des pollutions. L'objectif n'est pas de figer définitivement la situation du site réhabilité, mais d'offrir deux séries de garanties :

- 1. S'assurer qu'une éventuelle modification de l'usage ne sera possible que si elle s'accompagne de la révision préalable des conditions techniques de la remise en état nécessaires pour rendre possible ce nouvel usage dans de bonnes conditions de sécurité ;*
- 2. Fournir un minimum de sécurité à l'exploitant afin de le mettre à l'abri de changements d'usage des sols liés à des changements de politique locale d'urbanisme ou de décision des propriétaires successifs du site, qui ne seraient pas de son fait et le rendraient comptable des coûts supplémentaires de dépollution.*

De ce fait, la mise en œuvre de restrictions d'usage est essentielle puisqu'il s'agit du seul moyen qui permette de garantir que l'usage futur d'un site restera compatible avec les modalités de gestion décidées et mises en œuvre. Ces restrictions devront préciser :

- *Les usages compatibles avec l'état du site :*
 - *les servitudes relatives à l'usage du sol et du sous-sol ;*

- les servitudes relatives à l'usage des eaux souterraines ;
- Les mesures d'exploitation et d'entretien éventuellement nécessaires au maintien de leur pérennité, et au sens large, les mesures de gestion mises en œuvre pour garantir, dans le temps, la compatibilité de l'usage avec l'état des sols ;
- Les dispositifs mis en place afin de garantir l'effectivité des mesures de surveillance du site.

Ces prescriptions peuvent impliquer la mise en place d'ouvrage de surveillance, tels que des piézomètres, et prévoir le libre accès de l'exploitant à ces installations pendant la durée nécessaire aux opérations de surveillance.

Enfin, au vu de l'usage futur retenu (industriel/commercial), afin de pérenniser les conditions d'acceptabilité des risques sur les zones 1 et 2, Ramboll propose de mettre en place les restrictions d'usage décrites ci-dessous.

8.1.2 Restrictions d'usage proposées

Les restrictions proposées sont les suivantes. Les modalités de leur mise en place (servitude d'utilité publique, servitude conventionnelle ou de droit privé) devront être discutées avec l'administration.

• Restriction d'usage n°1 - Utilisation du terrain

Tout changement d'usage ou d'aménagement nécessitera une confirmation de la compatibilité du projet avec l'état environnemental résiduel de la zone concernée, à la charge du porteur de projet.

• Restriction d'usage n°2 – Couverture des sols, élimination des sols

Tout contact direct avec les sols résiduels potentiellement contaminés (ingestion et contact cutané) sera interdit par la mise en place d'une couverture des sols par des terres végétales saines, du béton ou de l'enrobé sur l'ensemble des zones 1 et 2. Les dalles de bâtiments font partie des mesures de couverture des sols.

De plus, tous travaux entrepris affectant le sol ou le sous-sol du site, notamment d'affouillement ou d'excavation de terres ou matériaux enterrés, devront faire l'objet, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine de ces travaux, de mesures de gestion, de précaution et le cas échéant d'élimination adaptées, conformément à la réglementation applicable ; ces travaux ne devront pas avoir pour effet de remobiliser, solubiliser, ou faire migrer les polluants notamment vers les eaux de surface et les eaux souterraines ou dans l'air.

• Restriction d'usage n°3 – Usage des eaux souterraines

Le creusement de puits et de forages, ainsi que l'exploitation des eaux souterraines, à l'exception des opérations nécessaires à la surveillance de la qualité des eaux souterraines, devront faire l'objet d'une demande préalable par le propriétaire ou l'exploitant à l'administration compétente.

• Restriction d'usage n°4 – Réseau de suivi de la qualité des eaux souterraines

Les piézomètres Pz14-01 à Pz14-07, présents sur les zones 1 et 2, font partie du réseau de suivi de la qualité des eaux souterraines. Pendant toute la période de surveillance des eaux souterraines, chacun de ces ouvrages, ou tout nouvel

ouvrage qui s'avèrerait nécessaire au programme de surveillance des eaux souterraines, devra être maintenu en place. En particulier, les têtes de chaque piézomètre devront être maintenues étanches et fermées (cadenas ou dispositif équivalent).

En cas d'impossibilité de conserver les piézomètres ou en cas de destruction accidentelle, des ouvrages de remplacement devront être implantés par le Maître d'Ouvrage ou le propriétaire dans les règles de l'art et selon les caractéristiques techniques des ouvrages précédents.

La mise en oeuvre d'un nouvel ouvrage, ainsi que le comblement d'un ouvrage existant, devront être réalisés suivant les règles de l'art et dans le respect des normes en vigueur, par des entreprises spécialisées.

- *Servitude d'accès*

Il est accordé à STORA ENSO et/ou à ses ayant-droits un droit de passage, d'accès, d'équipement et d'entretien des ouvrages de surveillance des eaux souterraines aux fins de mise en oeuvre des mesures de surveillance de ces ouvrages, à la fréquence et durant la période requise par l'administration préfectorale.

En particulier, cette servitude comprend la possibilité d'implanter tout nouvel ouvrage de surveillance au droit des zones 1 et 2 qui s'avèrerait nécessaire au programme de surveillance des eaux souterraines, ainsi que de protéger, d'entretenir, de procéder aux prélèvements en vue d'analyse et de combler les piézomètres du réseau de suivi existant.

STORA ENSO devra prévenir le propriétaire des zones 1 et 2 et/ou son ou ses occupants au moins 7 jours avant la date d'accès souhaitée et définir avec lui / eux les conditions d'accès retenues.

9. CONCLUSIONS

Suite à la cessation d'activité du site Stora Enso de Corbehem (62), notifiée auprès des autorités le 22 mars 2016, ce document présente le Mémoire de Réhabilitation des zones 1 et 2, et concerne les impacts liés aux anciennes activités exercées sur ces zones. Il a pour objectif de définir, en fonction des éléments sanitaires, techniques et économiques disponibles, la stratégie de réhabilitation la mieux adaptée au site en fonction du projet de réaménagement futur.

La zone 1, située sur la partie est du site principal, a accueilli les premières activités industrielles du site, avec notamment l'ancienne sucrerie, puis les machines de fabrication de papier PM1 à PM4, les centrales électriques n°1 et 2 ainsi qu'un garage et un atelier de chaudronnerie.

La zone 2, localisée sur la partie ouest du site principal, correspond aux activités papetières plus récentes avec notamment la machine PM5 (production de papier couché issu du pressage). Cette zone a également accueilli des activités antérieures ou auxiliaires à la fabrication de papier avec notamment les anciens bassins de décantation de la sucrerie, le « Mandrin », un atelier de maintenance et stockage de produits chimiques dans de petits conteneurs (<1 m3) avec des contenants secondaires, le « Kaolin », bâtiment de stockage de matière premières

en poudre, une ancienne station-service, une ancienne zone de stockage et de déchargement ainsi qu'une ancienne zone de production de pâte à papier (bâtiments PMC et PTMR).

Ces zones ont fait l'objet de travaux de démolition de l'ensemble des superstructures et infrastructures. Des structures enterrées (dalles béton, fondations) sont encore présentes sur ces zones. Des travaux de démantèlement du bâtiment de la machine PM5 sont en cours sur la zone 2 et se poursuivront sur l'année 2019.

Stora Enso est en discussion avec un porteur de projet. Le projet de réaménagement communiqué par le potentiel acquéreur des zones 1 et 2 est la construction de bâtiments et de voies de circulation impliquant la couverture des sols par des matériaux sains. La création de quelques bureaux n'est pas exclue. Le scénario envisagé correspond donc à un usage futur de type industriel/commercial.

Différentes campagnes d'investigations ont été réalisées jusqu'en 2018 au droit des zones 1 et 2 et ont montré que des métaux sont mesurés sur ces zones à des concentrations dépassant le bruit de fond naturel mais couramment observées sur les sites industriels et ne constituent pas une source concentrée de pollution devant être traitée.

Sur la zone 1, deux zones, présentant des impacts dans les sols, ont été identifiées :

- *Les anciens bâtiments des machines PM1, PM2, PM3 et PM4 :*
 - * *Un impact élevé et diffus par des hydrocarbures non volatils dont les concentrations s'atténuent du nord vers le sud avec une concentration maximale observée en SB22 (nord - 16 320 mg/kg) et minimale en S18 (sud - 1 430 mg/kg). De plus, dans cette même zone, outre l'impact en hydrocarbures, des impacts en métaux sont détectés :*
 - * *Un impact localisé en cuivre (520 mg/kg) au droit du sondage SB22 ; et,*
 - * *Un léger impact en mercure (3,2 mg/kg) localisé au droit du sondage BH214 dans la gamme des fortes anomalies.*
 - * *Un léger impact localisé par des hydrocarbures non volatils (fractions lourdes majoritaires) au droit du sondage S7 (anciens bâtiments PM3/PM4) à une concentration légèrement supérieure à la valeur seuil ISDI (500 mg/kg). Au vu de cette concentration (562 mg/kg), l'horizon contenant des hydrocarbures ne constitue pas nécessairement une source concentrée de pollution devant être traitée ;*
 - * *A noter que lors des travaux de démantèlement des infrastructures et superstructures des bâtiments des machines PM1 à PM4, de l'huile et/ou fioul lourd ont été observés sous les fondations et les dalles bétons. Ceci est donc cohérent avec la présence d'hydrocarbures dans certains sondages, mais des impacts à d'autres endroits sur cette zone ne peuvent être exclus.*
- *L'ancien atelier de chaudronnerie et garage :*
 - * *Un impact localisé par des hydrocarbures non volatils (fractions lourdes majoritaires) localisé au droit de Pz14-02 (2 240 mg/kg) entre 2 et 4 m de profondeur à une concentration supérieure à la valeur seuil ISDI (500 mg/kg) ; et,*
 - * *Un impact en cuivre (200mg/kg) localisé au droit du sondage BH202 dans la gamme des fortes anomalies.*

Sur la zone 2, trois zones, présentant des impacts dans les sols, ont été identifiées :

- *L'ancienne station-service :*
 - * *Deux hot-spots en métaux présents dans les remblais superficiels au droit des sondages :*
 - *BH218 : arsenic (620 mg/kg), cuivre (1 700 mg/kg), plomb (14 000 mg/kg) et zinc (93 000 mg/kg) ; et,*
 - *BH219 : cuivre (380 mg/kg), plomb (830 mg/kg) et zinc (11 000 mg/kg) ;*
 - * *Un impact localisé par des BTEX (35 mg/kg) au droit du sondage S4 à une concentration supérieure à valeur seuil ISDI de 6 mg/kg.*

- *La zone de stockage de déchet divers : un hot-spot localisé en cuivre (850 mg/kg) au droit de l'ouvrage Pz14-06 à une concentration supérieure à la gamme des concentrations des anomalies fortes. Du plomb (1 100 mg/kg) et du zinc (3 800 mg/kg) sont également mesurés dans la gamme des anomalies fortes.*

- *Un ancien bassin de décantation de la sucrerie : un impact localisé en cuivre (170 mg/kg) au droit du sondage BH223 à une concentration supérieure à la gamme des concentrations des anomalies fortes.*

Les métaux présents dans les sols au droit de ces deux zones pourraient provenir des sables noirs identifiés dans les remblais (de mauvaise qualité) qui pourraient correspondre à des mâchefers (résidus d'incinération contenant en général des teneurs importantes en métaux divers).

Un bilan technico-économique a ensuite été conduit afin d'évaluer les solutions techniques de dépollution des hot-spots en métaux lourds et de l'impact élevé et diffus en hydrocarbures non volatils sur la base de leur faisabilité technique, leur efficacité et leur coût de mise en place en fonction des caractéristiques propres au site. Ce travail a permis de définir des modes de gestion combinant diverses techniques et ciblant les cinq zones décrites ci-dessus. Cette présélection a été réalisée sans la consultation d'entreprises spécialisées, elle est donc susceptible d'évoluer lors de la phase de consultation.

Les modes de gestion sélectionnés pour les différentes zones d'impacts comprennent le confinement des sources (simple recouvrement ou confinement par géomembrane selon les zones) et l'excavation et traitement sur site ou hors site selon les zones.

Sur la base des différents critères évalués, les solutions retenues pour la gestion des impacts des zones 1 (ancienne sucrerie et papeterie) et 2 (nouvelle papeterie) du site Stora Enso de Corbehem, seront choisies sur la base d'une caractérisation plus fine de la qualité des sols. Des investigations complémentaires devront être conduites afin de délimiter de manière plus précise l'étendue horizontale et verticale des hot-spots de pollution identifiés. Les surfaces et les volumes des terres impactées ainsi que les coûts des modes de gestion envisagés pourront ainsi être définis plus précisément. Le coût estimé pour ces mesures de gestion s'élève au vu des données actuelles à 585 k€ à 3 100 k€, pour une durée de travaux de 6 mois à 1 an.

Un schéma conceptuel est proposé après mise en place des mesures de gestion retenues et du projet de redéveloppement du site en vue d'un usage futur de type industriel/commercial.

Compte tenu de l'usage futur, impliquant des travaux de construction de bâtiments et la couverture des sols par des matériaux sains sur les zones 1 et 2 recouvrant les remblais superficiels, les mécanismes de transfert et les voies d'exposition sont inexistantes.

Compte tenu des modes de gestion des sélectionnés impliquant le retrait ou le confinement des impacts, composés par des polluants non volatils, et la couverture des sols par des matériaux sains, les mécanismes de transfert et les voies d'exposition sont également inexistantes.

Une analyse des risques résiduels prédictive (ARRp) n'est donc pas nécessaire pour conclure que les sols au droit des zones 1 et 2 ne sont pas de nature à générer un risque pour les futurs usagers et sont compatibles avec l'usage futur retenu.

Enfin, au vu de l'usage futur retenu (création d'une zone d'activité), compte tenu de la présence de pollutions résiduelles dans les sols, Ramboll propose de mettre en place quelques restrictions d'usage (usage des terrains, couverture et gestion des sols, eaux souterraines et accès) au droit des zones 1 et 2. Les modalités de leur mise en place (servitudes d'utilité publique ou conventionnelles) seront à définir avec l'administration. »

4.1.2.3 - Le vendeur déclare par ailleurs que deux piézomètres ont été installés, dans le bien vendu, aux endroits identifiés sous les libellés Pz14-03 et Pz14-04, au plan ci-annexé (**ANNEXE N°11. PLAN D'IMPLANTATION DES PIEZOMETRES**), en vue de la surveillance de la qualité des eaux souterraines.

Les derniers relevés établis par la société LABORATOIRES WESSLING le 05 mars 2020 sont ci-annexés (**ANNEXE N°12. RELEVES RELATIFS AUX PIEZOMETRES**). En outre, le bilan quadriennal du suivi hydrochimique des eaux souterraines couvrant la période 2017 à 2020, établi par la société RAMBOLL en février 2021 figure au Dossier d'Informations.

4.1.2.4 - Une copie de l'ensemble des documents visés au paragraphe 4.1.2 ci-dessus a été remise dès avant ce jour à l'acquéreur qui le reconnaît et déclare en avoir parfaite connaissance.

4.1.3 - Obligations à la charge du vendeur

En sa qualité de dernier exploitant et conformément à ses engagements pris aux termes de l'article 3.1 et à la réglementation en vigueur, le vendeur supportera la charge financière de tous travaux de démolition ou de remise en état du sol, du sous-sol et/ou des eaux souterraines qui seraient le cas échéant ultérieurement prescrits par l'autorité administrative et dont le vendeur ou ses sociétés affiliées seraient responsables au titre notamment des activités exercées dans le bien vendu antérieurement à l'entrée en jouissance de l'acquéreur.

Dans l'hypothèse où il serait révélé après l'acquisition du terrain par l'acquéreur, l'existence de toute pollution du sol ou du sous-sol, de toutes infrastructures, de tous réseaux ou cuves en sous-sol dont le vendeur ou ses sociétés affiliées seraient responsables au titre notamment des activités exercées dans le bien vendu et non révélées par les études ou rapports fournis à l'acquéreur, il sera établi entre les parties un chiffrage du coût de traitement ou de démolition correspondant qui sera supporté le vendeur.

En cas de désaccord sur ce montant les parties auront la possibilité d'avoir recours à un tiers-expert (choisi par les parties ou, en cas de désaccord par un tribunal saisi par la partie la plus diligente) pour établir ces coûts. Les frais de l'expert seront supportés par l'acquéreur.

En toute hypothèse, il est convenu que le vendeur sera tenu de prendre intégralement à sa charge toute prescription de la DREAL dans le cadre de sa réponse au mémoire de réhabilitation, notamment :

- les coûts liés au traitement des deux zones particulières (dénommées Zone 1 et Zone 2) au droit desquelles un impact par des hydrocarbures a été identifié dans le cadre du mémoire de réhabilitation susvisé ;
- les coûts liés à la mise en œuvre du suivi de la qualité des eaux souterraines et des mesures et travaux de toute nature dont la mise en œuvre pourrait être requise au vu des résultats de ce suivi.

Etant précisé, sur ce dernier point, que le piézomètre Pz14-04 actuellement implanté sur le bien devra être déplacé en raison du projet de construction de l'acquéreur et que sa réimplantation, aux frais du vendeur, à un emplacement compatible avec le projet de construction de l'acquéreur devra être expressément validée par les autorités compétentes (Préfecture et DREAL) avant la vente, cette validation expresse constituant une condition suspensive des présentes visée, en tant que telle, à l'article 7.1.5 ci-dessous.

L'acquéreur prend acte de cet engagement et notifiera au vendeur, dans le délai de 15 jours de leur réception, tous arrêtés et toutes notifications qui lui seraient délivrés et dont la mise en œuvre relèverait de la responsabilité du vendeur en application des principes ci-dessus.

L'engagement ci-dessus pris par le vendeur implique le strict respect par l'acquéreur de toutes les prescriptions en matière du droit de l'environnement qui seraient édictées par les autorités compétentes en la matière (Préfecture, DREAL, etc...), les lois et règlements, concernant le bien vendu et l'exploitation qui en a été faite.

4.1.4 - Obligations à la charge de l'acquéreur

Sous réserve de la régularisation de l'acte authentique de vente et notamment de la réalisation des conditions suspensives numéros 7.1.2, 7.1.4., 7.1.5. et 7.2.9, l'acquéreur s'interdit tout recours contre le vendeur en cas de désordres constatés sur les aménagements et les constructions qu'il envisage de réaliser ou encore en cas de trouble dans les activités qui seront exercées sur le bien vendu, pour des raisons liées à la nature du sol ou du sous-sol et notamment à sa composition chimique ; le tout, sous réserve des obligations pesant sur le vendeur en application notamment des articles 3.1 et 4.1.3 ci-dessus.

Il ne pourra entreprendre quelques travaux d'affouillement, de sondage ou autres excavations que ce soit sans avoir préalablement obtenu toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires.

Il s'oblige par ailleurs à laisser le vendeur accéder au bien pour se conformer à d'éventuelles prescriptions préfectorales qui pourraient être prises pour la surveillance du sous-sol et des eaux résiduaires, en raison de l'usage industriel dont ce dernier a autrefois fait l'objet, à la condition toutefois que l'acquéreur soit averti

au préalable par le vendeur et que l'exécution de ces prescriptions ne perturbe ni la réalisation du projet de construction de l'acquéreur, ni l'exploitation future du site.

Il s'oblige également, aux mêmes conditions, à rendre accessibles à tous moments les matériels et piézomètres qui devraient être installés par le vendeur, notamment à la demande de la DREAL, pour que la société STORA ENSO CORBEHEM puisse continuer de procéder à la surveillance du bien vendu.

Le vendeur déclare à cet égard qu'il ne lui a été notifié à ce jour aucun arrêté préfectoral ou autre mesure administrative en vue de la surveillance du sol, du sous-sol et des eaux résiduaires.

4.1.5 - Le vendeur déclare en outre qu'il n'a à la date de ce jour constaté, au niveau du bien vendu, aucun désordre pouvant résulter des activités antérieurement exercées et qu'aucun événement n'a été de nature à induire une telle situation.

L'acquéreur reconnaît à cet égard avoir été averti dans les conditions prévues par la loi des activités anciennement exercées dans le bien vendu et des dangers ou inconvénients pouvant en résulter.

Dès lors, il reconnaît qu'il ne saurait se prévaloir à l'égard du vendeur des dispositions de l'article L 514-20 alinéa 3 du Code de l'environnement, et ceci, sauf en cas de déclarations erronées ou incomplètes du vendeur.

4.1.6 - Comme précisé à l'article "Désignation du bien vendu", le vendeur attire particulièrement l'attention de l'acquéreur sur la nature industrielle du terrain objet de la présente vente.

L'acquéreur reconnaît à cet égard avoir une parfaite connaissance de cet usage industriel et du fait que le mémoire de réhabilitation dont il est fait mention ci-dessus conclut simplement à la compatibilité de l'état environnemental du site avec le projet de construction de l'acquéreur (création d'une plateforme logistique, de parkings, de voiries et de bassins d'infiltration pour la récupération des eaux pluviale et/ou incendie).

Dans ce contexte, l'acquéreur déclare faire son affaire personnelle de tout changement d'usage du terrain vendu par rapport à l'usage ainsi pris en compte dans le cadre du mémoire de réhabilitation, à compter de son entrée en jouissance.

En cas de changement d'affectation par rapport à l'usage pris en compte dans le cadre du mémoire de réhabilitation apporté au bien vendu dans le futur par l'acquéreur, ses ayants droit ou successeurs, ces derniers seront en conséquence tenus de :

- assumer tous travaux de remise en état supplémentaires et toutes nouvelles mesures de surveillance du site qui pourraient être prescrits par Monsieur le Préfet du PAS-DE-CALAIS,
- supporter seul le coût de ces travaux et mesures, sans recours contre le vendeur,
- prendre en charge et assumer les conséquences, notamment financières et environnementales, de toute modification de la structure actuelle du bien vendu liée aux activités qui y seront ultérieurement exercées,
- respecter toute nouvelle législation et réglementation qui viendrait à s'appliquer au site en raison des activités qui y seront exercées ultérieurement.

L'acquéreur s'engage à dénoncer les garanties et renonciations à recours qui précèdent à tout sous-acquéreur ou ayant droit et, dans ce cadre, à retranscrire dans tous les actes ultérieurs de mutation de propriété, l'ensemble des informations énoncées ci-dessus.

4.2 - Secteurs d'information sur les sols

Le notaire informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement modifiées par le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 et ci-après relatées :

« 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 n°2015-1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. L'article R. 125-41 dudit Code précise que les secteurs d'information des sols (SIS) seront arrêtés par le préfet du département d'ici le 1^{er} janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance. Etant précisé que l'article R. 125-47 du même Code indique que le préfet révisé annuellement la liste des SIS. Le Vendeur déclare que les informations environnementales dont il dispose sont exposées au paragraphe 4.1. ci-dessus et proviennent également du dossier ERP ci-après mentionné.

4.3 - Réglementation relative à la lutte contre les termites

L'acquéreur déclare avoir connaissance des dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à la prévention et à la lutte contre les termites, et notamment des obligations mises à la charge des occupants et propriétaires d'immeubles contaminés, ainsi que des sanctions applicables en cas de manquement.

A cet égard, le vendeur déclare :

- que le bien vendu n'est pas situé, à ce jour, dans une zone contaminée ou susceptible de l'être,
- et qu'il n'a pas décelé la présence de tels insectes dans ledit bien.

En conséquence, l'acquéreur prendra celui-ci dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment en cas de présence de termites ou autres insectes xylophages.

4.4 – Réglementation relative à la prévention des risques

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

En conséquence, et conformément à l'arrêté du 13 juillet 2018 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques le vendeur a remis à l'acquéreur l'Etat des Risques et Pollutions (ERP) demeuré ci-annexé et duquel il résulte que chacune des communes :

- n'est pas située dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques, ou un Plan de Prévention des Risques Miniers, ou encore un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrit ou approuvé,
- est située dans une zone de sismicité 2 (faible).

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

En outre, le vendeur déclare, au vu des informations mises à sa disposition, que les biens sont situés dans une zone définie par l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) comme à potentiel radon.

Le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols.

L'acquéreur est informé que :

- la commune de BREBIERES est située en zone 2 (zone à potentiel radon faible mais sur laquelle des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments),
- la commune de CORBEHEM est située en zone 1 (zone à potentiel radon faible).

Ainsi qu'il résulte d'une consultation internet dont les extraits cartographiques demeurent ci-annexés (**ANNEXE N°13. CARTOGRAPHIE RADON**).

4.5 - Etudes géotechniques

Le notaire soussigné a informé les parties des dispositions des articles L. 112-20 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs aux immeubles situés dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (terrain argileux notamment).

A cet égard, il est précisé que le terrain vendu est situé dans une zone non classée ou exposée au phénomène de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols définie comme faible ainsi qu'il résulte de l'Etat des Risques et Pollution susvisé et ci-annexé.