réf : A 2017 66596 / PR/FP

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE

Entre les soussignés :

1) Vendeur

La **"COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS"**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Pas-de-Calais, ayant son siège à ARRAS CEDEX (62026), La Citadelle, boulevard du Général de Gaulle, BP 10345.

Identifié sous le numéro SIREN 200 033 579.

Dont la dénomination sera ci-après "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreur

La société dénommée **"L'ESSENTIEL"**,

Société civile immobilière au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à MERIGNAC (33700), 10 allée Pierre Gilles de Gennes.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 797 729 647.

Ladite Société ci-après désignée "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le vendeur :

- La **"COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS"**, est représentée par Monsieur Alain VAN GHELDER, agissant en qualité de vice-président de ladite Communauté Urbaine, élu à cette fonction par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine d'Arras en date du 22 septembre 2016,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Bureau de la Communauté Urbaine en date du 7 septembre 2017, dont une copie certifiée conforme et rendue exécutoire compte tenu de sa transmission en Préfecture est demeurée ci-annexée, et en vertu d'une délégation de signature consentie par Monsieur Philippe RAPENEAU, Président de la Communauté Urbaine d'Arras aux termes d'un arrêté en date du 23 septembre 2016, dont une copie certifiée conforme

VL

et rendue exécutoire compte tenu de sa transmission en Préfecture est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention;

Observation étant ici faite que la délibération du Bureau de la Communauté Urbaine d'Arras a été prise au vu de l'avis du directeur des services fiscaux, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

2) En ce qui concerne l'acquéreur :

- La société "**L'ESSENTIEL**", est représentée par Monsieur Xavier SIMON, demeurant à ROUFFIAC-TOLOSAN (31), ici présent, agissant en qualité de co-gérant, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 6 septembre 2017, demeurée ci-annexée.

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.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

Le représentant de la société "ACQUEREUR" déclare :

Que la société "ACQUEREUR" est une société française et a son siège social en France.

Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

INFORMATION PREALABLE

Les parties devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier ont parfaite connaissance que la forme sous signatures privées du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte sous signatures privées ainsi annexé. Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision

VA
PS

judiciaire.

EXPOSE PREALABLE

Préalablement à l'acte objet des présentes et pour sa compréhension, il est expose ce qui suit :

La COMMUNAUTE URBAINE d'ARRAS, venderesse aux présentes, est propriétaire de diverses parcelles en nature de terrain à labour, situées sur les communes de SAINT LAURENT BLANGY, ATHIES, BAILLEUL SIRE BERTHOULT et GAVRELLE, et destinées à la réalisation d'une zone économique dénommée ACTIPARC.

Cette zone d'environ 270 hectares sera divisée en trois secteurs :

- le premier, d'environ 40 hectares, destiné aux projets industriels de la COMMUNAUTE URBAINE d'ARRAS, constituant l'îlot A,
- le second, d'environ 150 hectares, destiné à de grands projets de logistique, constituant l'îlot B,
- et le troisième d'environ 55 hectares, destiné au grand projet industriel régional, constituant l'îlot C.

Etant précisé que l'excédent de surface (soit 25 hectares) correspond à l'assiette des voiries et des équipements publics de la zone.

La COMMUNAUTE URBAINE d'ARRAS a envisagé d'engager une procédure de lotissement dit " à la carte " sur chacun de ces îlots, avec, pour le respect d'une certaine harmonie, un cahier des charges commun à l'ensemble des îlots.

PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR a sollicité la Communauté Urbaine d'ARRAS à l'effet d'acquérir un terrain situé dans la zone ACTIPARC et plus particulièrement sur le territoire de la Commune de SAINT LAURENT BLANGY d'une superficie de 10.952m² environ, pour l'extension de son activité et la construction d'un 3ème bâtiment et d'un bâtiment à usage de stockage.

Ceci déclaré, il est passé à l'acte objet des présentes.

OBJET DU CONTRAT

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le vendeur vend, sous les conditions ci-après exprimées, à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

SAINT LAURENT BLANGY (Pas-de-Calais)

Un terrain destiné à la construction à usage professionnel situé à SAINT LAURENT BLANGY (62223), rue Commios.

VG

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AS	119	LES TRENTE	24 a 59 ca
	ZB	339	LA PLANE D'HERVIN	10 a 86 ca
	ZB	340	LA PLAINE D'HERVIN	04 a 34 ca
	ZB	342	LE GRAND CHAMP	02 a 56 ca
	ZB	345	LE GRAND CHAMP	03 a 92 ca
	ZB	346	LE TRAPEZE	23 a 00 ca
	ZB	348	LE TRAPEZE	31 a 82 ca
	ZB	354	LE TRAPEZE	08 a 16 ca
			Contenance totale	01 ha 09 a 25 ca

Tel que ledit immeuble existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Il est précisé que l'immeuble est actuellement desservi :
- *En voirie,*
- *En électricité (haute-tension)*
- *Gaz,*
- *Eaux usées*
- *Eau potable*
- *Bornes incendie*
- *Télécommunication*
- *Pour les eaux pluviales : se référer au cahier des charges de la Zone ACTIPARC annexé aux présentes*

LOTISSEMENT - Ladite parcelle formant l'un des lots du lotissement dénommé ACTIPARC II.

Plan - L'immeuble vendu figure sous teinte jaune sur la reproduction du plan cadastral et sous teinte jaune sur le plan de division établi par le Cabinet LEJEAIL ET ASSOCIES, géomètre-expert à ARRAS, tous deux demeurés joints et annexés aux présentes après mention.

Bornage - Il est ici précisé que le descriptif de l'immeuble résulte d'un bornage effectué par le Cabinet LEJEAIL ET ASSOCIES en date du 7 Septembre 2017.

Déclaration spéciale sur l'immeuble - A ce sujet, le vendeur déclare que l'immeuble vendu ne fait pas partie de son Domaine public et n'a jamais été affecté à un usage public ou à l'usage du public.

Usage - L'acquéreur 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 à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation, la présentes opération n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L.271-1 susvisé.

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

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné.

EFFET RELATIF

Effet relatif - 1°) Acte administratif constatant la création de la Communauté Urbaine d'ARRAS (SIREN 200 033 579) issue de la fusion de la Communauté Urbaine d'ARRAS (SIREN 246 201 032) en date du 2 Janvier 2013, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ARRAS le 9 Janvier 2013, volume 2013 P numéro 186.

2°) Transfert de propriété des parcelles situées sur SAINT LAURENT BLANGY au profit de la Communauté Urbaine d'ARRAS issue de la fusion suivant acte administratif en date du 5 Mars 2013 dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de ARRAS, le 20 Mars 2013 volume 2013 P numéro 1535 et acte administratif rectificatif en date du 13 Juin 2013 publié au Service de la publicité foncière de ARRAS, le 10 Juillet 2013 volume 2013 P numéro 3627.

REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Philippe ROUACH, Notaire à ARRAS, rédacteur des présentes, choisi d'un commun accord entre les parties, dans le délai maximum d'un mois à compter de la réalisation de la dernière des conditions suspensives, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte.

La signature dudit acte devra intervenir au plus tard le 15 septembre 2018.

Au cas où le notaire rédacteur ne serait pas en possession de toutes les pièces administratives nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente, ce délai sera prorogé de huit jours après l'obtention de la dernière desdites pièces.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La présente vente est conclue moyennant le prix, taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20,00 % comprise, de DEUX CENT TRENTE-QUATRE MILLE DEUX CENT ONZE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (234.211,80 €).

Il est ici précisé que le prix hors taxe est déterminé à partir de la valeur vénale du terrain fixée, savoir:

- à DIX-HUIT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (18,50 €) le m² pour

JG

XS

les parcelles cadastrées section AS numéro 119, section ZB numéro 339, section ZB numéro 340, section ZB numéro 342, section ZB numéro 345, section ZB numéro 346, section ZB numéro 348, d'une contenance de 1 ha 01 a 09 ca soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE SEIZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (187.016,50 €)

- à DIX EUROS (10,00 €) le m² pour la parcelle cadastrée section ZB numéro 354, d'une contenance de 8 a 16 ca soit la somme de HUIT MILLE CENT SOIXANTE EUROS (8.160,00 €).

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée ressort donc à la somme de CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (195.176,50 €)

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée s'élevant à la somme de QUARANTE-DEUX MILLE NEUF CENT VINGT-HUIT EUROS (42.928,00 €) ainsi calculé : 195.176,50€ *20% = 39.035,30€

Frais d'acquisition en sus, s'élevant approximativement, non compris les frais de prêt, à la somme de QUATRE MILLE CINQUANTE EUROS (4.050,00 €).

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

CLAUSE DE VARIATION DE LA TVA

Il est ici spécialement précisé que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (TVA) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation.

MOYEN DE PAIEMENT

Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article L.112-6.1 du Code monétaire et financier, le notaire est désormais 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 l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

Propriété - jouissance - Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le vendeur s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation.

VG

YS

Etat de l'immeuble - L'acquéreur prendra l'immeuble 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.

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

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

Frais de viabilisation - **Sous réserve des prévisions du Cahier des Charges de Cession de Terrains qui prévalent,** l'acquéreur s'engage à supporter les frais de viabilisation entraînés par la division de l'immeuble uniquement sur les parcelles qui lui sont vendues et jusqu'en limite de celles-ci, le vendeur supportant la charge des travaux de viabilisation jusqu'en limites extérieures des biens et notamment :

- les frais de raccordement du bien vendu aux différents réseaux d'eau, d'assainissement, de gaz, d'électricité, de téléphone, et de tous autres le cas échéant ;
- le coût de la réalisation d'un accès routier au domaine public conforme aux prescriptions administratives en la matière.

Servitudes - L'acquéreur 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 vendeur. A cet égard, le vendeur 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 ainsi que des divers documents régissant la ZAC ACTIPARC.

Impôts et autres charges - L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asseoir sur ledit immeuble ;

Frais - Il acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente.

L'Acquéreur supportera également les frais de géomètre.

XS

En conséquence, l'acquéreur ~~verse~~ ~~ce jour~~, à titre de provision sur frais, la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) sur le compte :

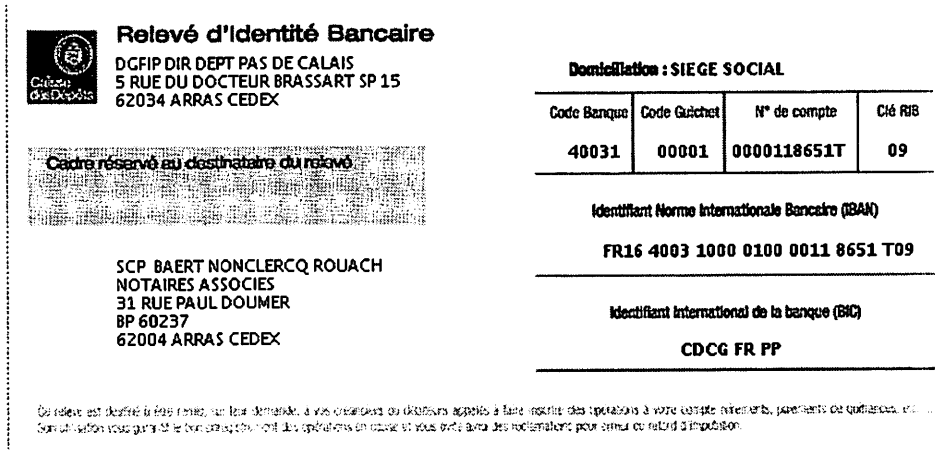
versera dans un délai de 20 jours.

VG

XS

VG

XS



Relevé d'Identité Bancaire

DGFIP DIR DEPT PAS DE CALAIS
5 RUE DU DOCTEUR BRASSART SP 15
62034 ARRAS CEDEX

Cadre réservé au destinataire du relevé

SCP BAERT NONCLERCQ ROUACH
NOTAIRES ASSOCIES
31 RUE PAUL DOUMER
BP 60237
62004 ARRAS CEDEX

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000118651T	09

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR16 4003 1000 0100 0011 8651 T09

Identifiant International de la banque (BIC)

CDCG FR PP

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite avec des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Il autorise d'ores et déjà le notaire rédacteur 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 réitération des présentes par fait, négligence ou défaillance de l'acquéreur et ce quel que soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire susnommé en rémunération de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces.

Cependant, dans l'hypothèse où l'acquéreur exercerait son droit de rétractation, ladite somme lui serait intégralement restituée.

Absence de négociation - 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.

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

Le BIEN vendu constitue l'un des lots du lotissement dénommé "ACTIPARC II",

Il a été autorisé par un arrêté municipal en date à SAINT-LAURENT-BLANGY du 23 novembre 2004, portant le numéro 753 04 00068, modifié par un arrêté en date du 8 juin 2005 portant le numéro 75304 MA 068, par un arrêté en date du 27 février 2006 portant le numéro n°LT.753.04.00068 MB et par un arrêté en date du 9 janvier 2007 portant le numéro 753 04 M 068,

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, a été déposé au rang des minutes de Maître Pierre DUCROCQ, notaire à ARRAS (Pas de Calais), le 28

octobre 2005, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ARRAS le 2 décembre 2005 Volume 2005P numéro 8226 et de Maître Sylvain MART1NAGE, notaire à ARRAS (Pas de Calais), le 9 juin 2006.

L'arrêté en date du 9 janvier 2007 a été déposé aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Stéphane BERTOUX, Notaire à ARRAS les 31 octobre et 7 novembre 2007, publié au service de la publicité foncière d'ARRAS le 29 novembre 2007 volume 2007P numéro 3336.

L'ensemble des pièces du lotissement a été remis à L'ACQUEREUR qui le reconnaît,

Etant observé que l'arrêté de lotissement a été délivré en vue de lotir au maximum 60 lots dont le découpage a été prévu en fonction des intentions et des demandes des futurs acquéreurs.

Le VENDEUR aux présentes et lotisseur déclare qu'à ce jour le nombre maximum de lots n'est pas atteint.

L'acquéreur exécutera les charges et conditions particulières de la Zone ACTIPARC contenues dans le cahier des charges dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Risques naturels, miniers et technologiques - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une commune :

- NON couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- NON couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- **COUVERTE par un plan de prévention des risques technologiques CECA à FEUCHY approuvé en date du 15 décembre 2014 pour les effets suivants : toxique, thermique, surpression.**

Précision est ici faite que le site industriel de CECA se situe sur le territoire de la commune de Feuchy. L'arrêté préfectoral prescrivant un plan de Prévention des risques technologiques pour cet établissement a été signé le 11 août 2009 par Monsieur Raymond LE DEUN, secrétaire général de la préfecture du Pas-de-Calais pour les communes de FEUCHY, ATHIES, SAINT-LAURENT-BLANGY et TILLOY LES MOFFLAINES.

L'arrêté préfectoral de prolongation du délai d'approbation de ce PPRT a été signé le 21 février 2011, par Monsieur Guillaume DOUHERET, Secrétaire Général Adjoint de la préfecture du Pas-de-Calais

L'arrêté préfectoral de prolongation du délai d'approbation de ce PPRT a été signé le 9 février 2012, par Monsieur Jacques WITKOWSKI, Secrétaire Général de la préfecture du Pas-de-Calais

L'arrêté préfectoral de prolongation du délai d'approbation de ce PPRT a été signé le 4 avril 2013, par Monsieur Jacques WITKOWSKI, Secrétaire Général de la préfecture du Pas-de-Calais

- **de sismicité FAIBLE** définie par décret en Conseil d'Etat.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département du Pas-De-Calais le 15 février 2006 mis à jour le 10 février 2015.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le vendeur, ce jour, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé ainsi que la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la Commune de SAINT LAURENT BLANGY, la cartographie du plan de prévention des risques technologiques ainsi qu'une carte de la commune de Saint Laurent Blangy afin de localiser l'immeuble.

Toutefois, il est précisé à titre d'informations qu'au vu de la cartographie disponible sur le site de la préfecture, **l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre du plan de prévention sus relaté.**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

A titre purement informatif et sous réserve des précautions d'usage reprise en tête de document, demeurera joint et annexé aux présentes un descriptif tiré du site GEORISQUES.

Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et / ou technologiques présents autour d'un lieu choisi (Inondation, mouvements de terrain, retrait-gonflements des argiles, cavités souterraines, séismes, installations classées, sites pollués BASOL, canalisations de matières dangereuses, installations nucléaires)

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance de ce document ainsi que des précautions d'usage rappelées en entête de ce dernier et rappelant notamment les imprécisions potentielles de localisation.

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

Mérule - L'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens des articles L.133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

VG

A toutes fins utiles, le Notaire soussigné a rappelé aux parties l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de mérule en mairie en vertu de l'article L.133-7 précité.

A titre d'information complémentaire, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mérule dans un immeuble bâti :

« *La mérule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les bâtiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentent des déformations et s'effritent.* »

Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement - Le vendeur déclare :

- qu'en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, et à sa connaissance, l'immeuble vendu n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée susceptible d'entraîner un risque de pollution.

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

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

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

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

- qu'à sa connaissance, il n'a jamais été exploité dans le bien vendu d'installations soumises à autorisation, ainsi qu'il résulte des comptes rendus d'interrogation demeurés ci-annexés des bases de données suivantes :
  - BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services),
  - BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif),

VG
XS

- et de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Qu'à sa connaissance le BIEN a toujours été affecté à usage agricole.

- Qu'une étude de sol a été réalisée sur l'ensemble de la zone ACTIPARC. De son côté, l'ACQUEREUR déclare avoir connaissance de cette étude par la remise des documents suivants :
  - Rapport d'études de sol et de fondations établi le 10 mai 2001 par la société « FONDASOL » (agence de Lille),
  - Rapport d'intervention - analyses de sol établi le 23 mars 2001 par la société « PREVENTEC ».
- que l'immeuble objet des présentes est situé à proximité d'une installation classée ce dont l'ACQUEREUR, étant donné sa qualité, déclare avoir parfaite connaissance.

Il est ici précisé que les deux sociétés classées sur le site ACTIPARC sont:
- UNEAL
- CROUSTI FRANCE (Fabrique de pains)

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été parfaitement informé de la situation du terrain et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

Etat du sol et du sous-sol - Le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- il n'a pas été établi d'étude du sol et du sous-sol en vue d'établir le bilan qualitatif de la pollution éventuelle du terrain sous réserve des documents visés au paragraphe précédent,
- il n'a jamais été déposé ni enfoui dans le bien vendu de déchets ou substances quelconques directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement, tel que, amiante, PCB (polychlorobiphényles) ou PCT (polychloroterphényles),
- il n'a jamais été exercé dans ledit bien d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), notamment celles visées par la loi du 19 juillet 1976,
- il n'existe pas dans le bien vendu de transformateur électrique à pyralène.

Archéologie préventive - L'**ACQUEREUR** est informé que l'immeuble est exempt de toute contrainte d'archéologie préventive ainsi qu'il résulte du courrier de la Préfecture en date du 13 Décembre 2013.

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

Biens archéologiques immobiliers -L'acquéreur 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 immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001.

Ils sont présumés appartenir à l'Etat.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire.

Lorsque le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, conformément à l'article L 541-3 du Code du patrimoine, la personne qui assure cette exploitation verse à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresse ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement sont calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

Biens archéologiques mobiliers - L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L 541-3 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques mobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

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

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

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes conventions sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

VG
XS

1°- Dans l'intérêt de l'acquéreur :

- Que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant soit d'un certificat d'urbanisme soit d'une note d'urbanisme, soit encore d'un certificat d'alignement ou de tout autre document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble vendu ou de manière générale à son projet d'aménagement visé ci-avant, n'en déprécient pas la valeur, ne mettent pas en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou ne le rendent pas impropre à la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, à savoir : **la construction d'un 3ème bâtiment et d'un bâtiment à usage de stockage en vue de l'extension de son activité.**

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur ou à son projet d'aménagement visé ci-avant ;

- Que le vendeur 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.

- Que l'acquéreur obtienne une ou plusieurs offres de prêt répondant aux caractéristiques figurant ci-après sous le paragraphe "financement de l'acquisition".

- Que la délibération du Conseil de la Communauté Urbaine soit définitive, purgée de tous recours et retrait.

- OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Qu'il soit délivré au nom de l'acquéreur un **permis de construire express purgé de tout recours et de tout retrait, autorisant la réalisation du PROGRAMME DE CONSTRUCTION, dans le cadre de son projet d'extension, d'un 3ème bâtiment et d'un bâtiment de stockage supplémentaire.**

Il est précisé que l'acquéreur devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du vendeur du **dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire au plus tard le 31 janvier 2018** au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

A défaut, la condition sera réputée réalisée pour l'application de la clause pénale ci-après, et le vendeur pourra reprendre sa pleine et entière liberté.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'acquéreur :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ; laquelle demande pourra être déposée soit en son nom, soit au nom de la société qu'il serait substitué dans le bénéfice des présentes pour la réalisation du projet immobilier envisagé.

- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet de l'acquéreur tel qu'il est défini ci-dessus, un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, l'acquéreur devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

La présente convention est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus indiqués, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc.), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

A toutes fins utiles, les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme et L.111-4-1 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 de surélévation de l'immeuble. 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 l'acquéreur, 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 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 **au plus tard le 31 juillet 2018.**

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 dans le délai imparti, la condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si l'acquéreur décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition ;

II - Si le permis est accordé, l'acquéreur s'engage à faire procéder sur le BIEN à l'affichage du permis de construire dans les huit jours de la réception de

celui-ci, et à justifier auprès du vendeur de la réception dudit permis par lettre recommandée et de l'affichage de celui-ci sur le BIEN par constat d'huissier.

Etant ici précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'acquéreur devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de cet affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers

a - Si ce permis fait l'objet d'un **RECOURS CONTENTIEUX** dans les deux mois de son affichage sur le BIEN et/ou d'un **RETRAIT POUR ILLEGALITE** dans les trois mois de la délivrance du permis de construire, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si l'acquéreur décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

En cas de recours d'un tiers contre le permis de construire ou de retrait administratif, l'acquéreur s'oblige à en tenir informé le vendeur par la production de toute pièce justificative. Dans l'hypothèse du recours d'un tiers, les parties conviennent que l'avant-contrat sera automatiquement prorogé de la durée nécessaire à la purge dudit recours, **sans pouvoir excéder quatre (4) mois.**

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

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'à l'acquéreur qui seul pourra s'en prévaloir.

- OBTENTION D'AUTORISATIONS AU TITRE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

+ et notamment :

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation au titre des ICPE (installations Classées pour la Protection de l'Environnement) enregistrement, rubrique 1510.

VG

XS

L'acquéreur s'engage à déposer le dossier d'autorisation ICPE au plus tard le 31 janvier 2018.

L'autorisation devra être obtenue au plus tard pour le 31 juillet 2018, étant précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'acquéreur qui pourra y renoncer si bon lui semble.

2°- Dans l'intérêt du vendeur :

La perfection de la vente et le transfert de propriété sont subordonnés à la signature de l'acte authentique, avec le paiement du prix et des frais.

VG

XS

3°- Protection de l'emprunteur immobilier :

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

L'acquéreur déclare faire la présente opération immobilière dans le cadre de son activité professionnelle.

Par suite, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation, et ne saurait être soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt spécialement prévue à l'article L.312-16 dudit Code.

Toutefois la présente convention est soumise à la condition suspensive que l'acquéreur obtienne le prêt qu'il s'engage à solliciter en vue de la présente acquisition aux conditions suivantes :

- Etablissement : CIC SUD OUEST ou tout autre organisme bancaire ou financier

- Montant global maximum du ou des prêts: 2.111.000,00 euros

- Durée minimum: 15 ans

- taux d'intérêt maximum : 1,50 %

L'ACQUEREUR déclare expressément que ses ressources et son actuel état d'endettement lui permettent de solliciter ce ou ces prêts et qu'ils correspondent à ses possibilités de remboursement.

L'ACQUEREUR s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires auprès de l'établissement bancaire ou financier de son choix en vue de l'obtention de ce concours financier.

L'obtention du ou des prêts devra intervenir au plus tard le 31 Juillet 2018.

Il sera tenu de suivre l'instruction de son dossier, de fournir sans retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés et de manière générale de tout mettre en œuvre pour qu'aboutisse la demande de prêt dans le délai.

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par l'indication de la banque que le prêt est accordé et que les éventuelles conditions auxquelles l'octroi du prêt est subordonné sont réalisées ou peuvent l'être.

L'ACQUEREUR est informé:

- que la condition sera considérée comme réalisée en application de l'article 1178 du Code civil si, par sa faute ou sa négligence, il en empêchait sa réalisation ou provoquait sa défaillance;

- que le fait de demander un prêt à des conditions différentes de celles prévues ci-dessus peut entraîner l'application de cette sanction à son encontre.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

VG

XS

Il est rappelé en tant que de besoin que le dépôt de garantie a vocation à assurer au vendeur une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la clause pénale en cas de leur non réalisation par la faute de l'acquéreur.

CLAUSE PENALE

Au cas où l'une quelconque des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie à titre de pénalité conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil (anciens articles 1152 et 1226), une somme de VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENT VINGT ET UN EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (23.421,18 €).

Le tout, sans que cette stipulation puisse nuire en aucune façon au droit de la partie non défaillante de poursuivre judiciairement la réalisation de la vente et de réclamer tous autres dommages-intérêts auxquels elle pourrait prétendre.

RESILIATION AMIABLE

Si, par suite d'un accord amiable, les parties convenaient de résilier purement et simplement le présent acte, il sera dû en tout état de cause au notaire susnommé à raison des conseils, des démarches et des formalités effectuées, des honoraires d'un montant de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €) taxe à la valeur ajoutée incluse, outre le remboursement des débours exposés pour la demande des pièces administratives. Il en sera de même en cas d'exercice d'un droit de préemption par son titulaire.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné, dans le cadre de la construction qu'il se propose d'effectuer, de l'obligation, imposée par l'article L.111-30 du Code de la construction et de l'habitation, de souscrire avant l'ouverture de chantier, une assurance garantissant, pendant une période de dix ans, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs, au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

MANDAT

Les parties mandatent expressément le ou lesdits notaires susnommés à l'effet de requérir l'ensemble des pièces et documents, et procéder à toutes notifications utiles et nécessaires à la réalisation de l'acte de vente, notamment aux titulaires de tout droit de préemption.

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses ayants cause.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur, et s'engage par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble objet des présentes.

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

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.

DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES

Le vendeur déclare :

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

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 présentement vendu.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, en leur domicile respectif.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

VG

XS

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant directement auprès de l'office notarial.

Fait et passé à ARRAS.
Le 25 Septembre 2017.

Sur VINGT pages
En un seul exemplaire, qui, du consentement des parties, restera en la garde et la possession du notaire rédacteur des présentes, conformément au premier alinéa de l'article 1375 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Les parties approuvent : - Renvois : deux - Mots rayés nuls : trois - Chiffres rayés nuls : aucun - Lignes entières rayées nulles : aucune - Barres tirées dans les blancs : aucun	

SG.
XS