

PROJET DE DIVISION

de la propriété de la Communauté Urbaine d'ARRAS

Section ZN - n° 92 et 181

Lot JB VIANDE



LEGENDE

- Bâtiment
- Mur
- Mur en plaques béton
- Clôture grillagée
- Bordure
- Regard d'assainissement, Grille
- Eau Potable : bouche à clé, poteau incendie
- Télécom : chambre de tirage, support
- Electricité : coffret, support
- Eclairage public
- Limite de propriété
- Symbole d'appartenance : mitoyen / privatif
- Représentation fiscale et administrative (limite non réelle, non garantie)
- BA Borne Ancienne
- BN Borne Nouvelle
- Clou ou broche
- 9.59 Cotes issues du bornage et/ou de la division
- 9.59 Cotes de rattachement

Lot GEPRIM  
ZN n°93 et 95

Lot JB VIANDE  
S=26 289 m²  
ZN n°92p1 et 181p1

ZN n°92

ZN n°92p1

ZN n°92p2

189.67

194.81

ZN n°76  
SANEF

22.91

6.00

64.38

54.90

6.32 6.34 6.32

17.55

8.10

8.10

8.10

4.13

29.58

5.59

9.76

10.07

ZN n°181

ZN n°181p2

ZN n°181p1

ZN n°92p3

ZN n°76  
SANEF

Allée de Belgique

Route Départementale n° 839

Portail existant

Voie d'accès  
SNCF

TIRAGE PROVISOIRE TRANSMIS POUR VALIDATION  
NE DOIT PAS ETRE JOINT A UN ACTE AUTHENTIQUE  
NI MEME ETRE UTILISE POUR LA REALISATION D'UN PROJET

réf : A 2020 02041 / PR/FP

## **PARTIE NORMALISEE**

### **L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN**

**Le ---**

Maître Philippe ROUACH notaire associé de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "SELARL Patrick BAERT, Eric NONCLERCQ, Loïc HOUZET, Philippe ROUACH, Wandrille WEMAERE, notaires associés", dont le siège est à ARRAS (62000) 31 rue Paul Doumer, soussigné

Avec la participation de Maître Philippe CAPET, Notaire à LE PORTEL (62480), 10 PLACE POINCARE, assistant l'acquéreur,

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

### **VENTE D'IMMEUBLE**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **1) Vendeur**

La "**COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS**", Etablissement public de coopération intercommunale, ayant son siège à ARRAS CEDEX (62026), La Citadelle, 146 allée du Bastion de la Reine.

Identifié sous le numéro SIREN 200 033 579.

**Ci-après dénommé "LE VENDEUR"  
D'UNE PART**

##### **2) Acquéreur**

La société dénommée "**FSC FEUCHY**",

Société civile immobilière au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à FEUCHY (62223), allée d'Italie, ZI d'ARTOIPOLE.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ARRAS et identifiée sous le numéro SIREN 799 664 529.

**Ci-après dénommé(e) "L'ACQUEREUR"  
D'AUTRE PART**

##### **3) Intervenant**

Madame Roseline DECROIX **en sa qualité de comptable des finances publiques de la "COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS"**, pour donner quittance du prix.

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

En ce qui concerne le vendeur :

- La "**COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS**", est représentée par Monsieur Bernard MILLEVILLE 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 13 juillet 2020,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Bureau de la Communauté Urbaine en date du 8 octobre 2020, 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 Frédéric LETURQUE, Président de la Communauté Urbaine d'Arras aux termes d'un arrêté en date du 17 Juillet 2020, dont une copie certifiée conforme et rendue exécutoire compte tenu de sa transmission en Préfecture est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Lequel déclare que ces délibérations et arrêté ont été publiés conformément à l'article 2131-1 du code des collectivités territoriales et n'ont fait l'objet d'aucun recours devant le tribunal administratif.

Observation étant ici faite que la délibération du Conseil de la Communauté Urbaine d'Arras a été prise au vu de l'avis du directeur des services fiscaux en date du 11 septembre 2020, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

En ce qui concerne l'acquéreur :

- La société "FSC FEUCHY", est représentée par M---, ---, demeurant à ---, ici présent, agissant en qualité de ---, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date à ---, du ---, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

En ce qui concerne les autres interventions :

- Madame Roseline DECROIX est représentée par Madame Fanny PERARD, Notaire assistant domiciliée en cette qualité à ARRAS, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seings privés dont une copie est demeurée ci-annexée.

### **CAPACITE**

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

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

### **EXPOSE PREALABLE**

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

### **CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE** **"ARTOIPOLE II"**

La COMMUNAUTE URBAINE d'ARRAS est propriétaire d'un ensemble de terrains situé sur la commune de WANCOURT (Pas-de-Calais), constituant l'assiette de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée ARTOIPOLE II.

Le terrain objet des présentes faisant partie intégrante de cette zone, laquelle présente les caractéristiques suivantes :

1<sup>o</sup>) Procédure administrative :

La Zone d'Aménagement Concerté ARTOIPOLE a été créée aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 16 novembre 1999.

Le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté ARTOIPOLE 2<sup>ème</sup> tranche a été approuvé aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 15 mars 2001.

Les formalités d'affichage des arrêtés susvisés en date des 16 novembre 1999 et 15 mars 2001 ont été régulièrement effectuées.

Les formalités de publicité des arrêtés sus visés ont été régulièrement accomplies.

L'aménagement des terrains est conduit en régie directe par la COMMUNAUTE URBAINE d'ARRAS.

2<sup>o</sup>) Disposition d'urbanisme :

Les dispositions d'urbanisme applicables dans le périmètre de la Z.A.C sont celles du Plan d'Aménagement de Zone et de son règlement (Janvier 2001) approuvés par l'arrêté du 15 mars 2001 susvisé.

3<sup>o</sup>) Cahier des charges

Un cahier des charges a été établi afin de définir les droits et obligations de la COMMUNAUTE URBAINE d'ARRAS et des différents acquéreurs de lots ainsi que les servitudes d'intérêt général et les conditions d'utilisation des terrains et équipements de la zone.

Il n'a pas été créé d'association syndicale réunissant les propriétaires de la zone, l'ensemble des voiries et des équipements communs restant la propriété de la COMMUNAUTE URBAINE d'ARRAS.

Le terrain cédé aux présentes étant partie intégrante de la Zone d'Aménagement Concerté ARTOIPOLE II, les parties conviennent expressément que toutes les stipulations du règlement et du plan d'aménagement, le cahier des charges définissant les règles, les servitudes d'intérêt général et les conditions d'aménagement des terrains et équipements de la Zone seront applicables à la présente vente.

L'acquéreur déclare avoir eu communication et pris connaissance de ces documents applicables dans la ZAC ARTOIPOLE II, préalablement à la conclusion des présentes.

Ceci déclaré, il est passé à la vente objet des présentes :

**OBJET DU CONTRAT**

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

**DESIGNATION DES BIENS**

WANCOURT (Pas-de-Calais)

Un terrain nu destiné à la construction d'un bâtiment professionnel situé à WANCOURT (62128), allée de Belgique, zone ARTOIPOLE II.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu-dit	Contenance
	ZN	92	allée de Belgique	02 ha 49 a 23 ca
	ZN	181	allée de Belgique	01 a 30 ca
Contenance totale				02 ha 50 a 53 ca

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

Il est précisé que le terrain est actuellement desservi :

- En voirie,
- En électricité (haute-tension)
- Gaz,
- Eaux usées
- Télécommunication
- Pour les eaux pluviales : se référer au cahier des charges de la ZAC ARTOIPOLE II

L'immeuble figure, savoir :

- en encadré +++ en un plan dénommé "PLAN DE DIVISION, DE BORNAGE ET DE RECONNAISSANCE DE LIMITES" demeuré ci-annexé établi par le Cabinet CARON-BRIFFAUT, géomètre-expert à ARRAS.

- sous teinte verte sur l'extrait de plan cadastral demeuré joint et annexé aux présentes après mention, lequel plan a été établi d'après le document d'arpentage dressé par le Cabinet CARON-BRIFFAUT, géomètre-expert à ARRAS, susvisé.

Bornage - Un plan de division, de bornage et de reconnaissance de limites établi par le Cabinet CARON-BRIFFAUT, géomètre-expert à ARRAS, le +++ est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Ledit plan précise les emplacements de toutes les bornes.

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.

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

#### **REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE**

Effet relatif - 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.

Transfert de propriété au profit de la Communauté Urbaine d'ARRAS (nouvelle entité) issue de la fusion suivant acte administratif en date du 15 avril 2013, publié au Service de la publicité foncière d'ARRAS, le 24 avril 2013 volume 2013 P numéro 2149.

#### **CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE**

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte en ce compris les frais de

géomètre et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément, à l'exception de la T.V.A. qui a été comprise dans le prix et qui sera acquittée par le vendeur.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et de toute occupation, ainsi que le déclare le vendeur.

### **PRIX**

La présente vente est conclue moyennant le prix, **taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise de CINQ CENT VINGT-NEUF MILLE CENT QUARANTE-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES (529.144,99 €),**

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fourni par le vendeur s'élevant à QUATRE-VINGT-DEUX MILLE DEUX CENT TRENTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES (82.231,99 €), ainsi qu'il est expliqué ci-après dans les déclarations fiscales,

Le vendeur déclare que le prix hors taxe a été déterminé à partir de la valeur vénale du terrain fixée à DIX-SEPT EUROS (17,00 €) le m<sup>2</sup>,

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge ressort donc à la somme de QUATRE CENT QUARANTE-SIX MILLE NEUF CENT TREIZE EUROS (446.913,00 €).

L'acquéreur a payé ce prix comptant au vendeur qui le reconnaît et lui en consent quittance.

### **DONT QUITTANCE**

Quittancement de ce paiement est donné par Madame Fanny PERARD, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Roseline DECROIX, Comptable des Finances Publiques de la COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du Notaire soussigné.

Désistement de Privilège et Action résolutoire - Par suite du paiement ci-dessus effectué, le vendeur déclare se désister de tous droits de privilège et action résolutoire, en ce qui concerne le mode de paiement du prix, et les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

### **DECLARATIONS FISCALES**

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

Impôt sur la plus-value - Le représentant susnommé du vendeur déclare que la personne morale qu'il représente ne relève pas des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts, et qu'en conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 150 U du même code.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (art.1529 CGI) - Il est ici précisé que **la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts**, l'immeuble en faisant l'objet étant situé sur le territoire d'une commune n'ayant pas institué une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible, ainsi qu'en atteste le courrier de la commune demeuré ci-annexé.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles (art.1605 nonies CGI) - Il est ici précisé que **la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts** instituant une taxe sur les terrains rendus constructibles du fait de leur classement postérieurement au 13 janvier 2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ou par application des articles L.111-3 et suivants du Code de l'urbanisme, le terrain vendu ayant été rendu constructible avant ou au plus tard le 13 janvier 2010 ainsi que le constate le courrier de la commune demeuré ci-annexé. En conséquence, aucune déclaration fiscale ne sera déposée et **aucune taxe n'est due**.

Taxe sur la valeur ajoutée - Le vendeur déclare être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Il déclare également que l'immeuble doit être considéré comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts ainsi qu'il résulte du Plan Local d'Urbanisme; *Pour l'information des parties, il est ici précisé que sont définis comme terrains à bâtir par l'article 257 I 2 1° susvisé, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou articles L.111-3 et suivants du Code de l'urbanisme ;*

En conséquence, et conformément aux dispositions du même article, **la présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée** sur la marge exprimé conformément à l'article 268 du Code général des impôts.

A cet égard, il est ici précisé que la marge taxable correspond à la différence entre le prix de vente hors taxes, charges augmentatives comprises le cas échéant, et le prix de revient, soit :

<b>Prix hors taxe :</b>	.....	<b>446.913,00 €</b>
<b>Charges augmentatives :</b>	.....	<b>+ 0,00 €</b>
<b>Prix de revient :</b>	.....	<b>- 35.753,04 €</b>

**Marge taxable :** ..... = **411.159,96 €**

**Taxe à la valeur ajoutée sur la marge due par le vendeur :**

**411.159,96 € \* 20,00 % = 82.231,99€**

Le vendeur déclare, en outre, que les affaires qu'il réalise sont déclarées sur imprimé CA-3 à la recette des impôts de ARRAS OUEST 10 rue Diderot, SP 20 62034 ARRAS CEDEX ; Et que le numéro d'identification qui lui a été attribué est FROB 246 201 032 00074.

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, il est ici rappelé que le prix de vente s'élève à CINQ CENT VINGT-NEUF MILLE CENT QUARANTE-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES (529.144,99 €).

Duquel il y a lieu de déduire la Taxe à la valeur ajoutée sur la marge la somme de QUATRE-VINGT-DEUX MILLE DEUX CENT TRENTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES (82.231,99 €)

Par suite, la base d'imposition pour le calcul de la taxe de publicité foncière s'élève à la somme de QUATRE CENT QUARANTE-SIX MILLE NEUF CENT TREIZE EUROS (446.913,00 €).

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

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

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

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

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

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

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

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

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité



immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de CINQ CENT VINGT-NEUF MILLE CENT QUARANTE-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-NEUF CENTIMES (529.144,99 €).

**Montant de la CSI : 529.144,99 € x 0,10 % = 529,00 €**

Projet de liquidation des droits

Droit fixe : CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 €)

**ATTESTATION**

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

\*\*\*\*\*

## DEUXIEME PARTIE

### CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme numéro 062 753 20 00089 délivré le 16 Octobre 2020, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme est demeuré ci-annexé.

Ce document contient notamment les renseignements suivants :

- les règles d'urbanisme applicables au terrain, savoir:

*" Zone(s)*

*- Zone UEm : Secteur économique à vocation d'activités sauf commerces de détail et services*

- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...), et **notamment** :

*" Le terrain est grevé des servitudes d'utilité suivantes :*

*- ATB Axe de transport terrestre bruyant,*

*- CCS Le territoire de la commune est concerné par le risque de Carrières/Cavités souterraines,*

*- EL 7 : servitude d'alignement*

*- PT 3 : Ligne téléphonique et télégraphique*

*- le territoire de la commune est concerné par le risque de retrait - gonflement des sols argileux,*

*- SAR: Zone archéologique "rouge" où tout projet entraîne la consultation du Service Régional de l'Archéologie.,*

*- T1 Servitude relative aux Chemins de Fer,*

*- T5 Servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne et relative au dégagement des aérodromes civils et militaires"*

- la liste des taxes et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...).

A ce sujet, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire du caractère informatif du certificat d'urbanisme, et font leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions de celui-ci.

### PERMIS DE CONSTRUIRE

L'Acquéreur déclare avoir déposé le 18 août 2020, auprès de la Mairie de WANCOURT, un dossier complet de demande de permis de construire sous le numéro 062 873 20 00002 et avoir remis au Vendeur qui le reconnaît, dès avant ce jour, le récépissé de sa demande.

L'acquéreur déclare qu'il a obtenu un permis de construire aux fins de construction d'une usine de transformation de viande comprenant une zone de stationnement de 50 places, des bureaux, une zone de stockage et une partie transformation/production pour une surface de plancher de 6.030m<sup>2</sup> par arrêté en date du 10 novembre 2020 sous le numéro 062 873 20 00002.

Une copie dudit permis de construire est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Le Notaire soussigné avertit l'acquéreur, que conformément à l'article R.424-15 dudit Code, ledit permis doit être affiché en mairie ainsi que sur le terrain.

A cet égard l'acquéreur déclare que ledit permis a été régulièrement affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par Maître +++, Huissier de Justice à ARRAS (62000) en date des +++ demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

L'ACQUEREUR déclare que ledit arrêté de permis n'a, à ce jour, fait l'objet d'aucun recours, ni retrait, ni déféré préfectoral, ainsi qu'il résulte, savoir :

- d'un certificat de non retrait délivré par la mairie de WANCOURT en date du +++ demeuré ci-annexé.
- d'une attestation de non recours délivrée par le Tribunal Administratif de LILLE en date du +++ demeurée ci-annexée.

### **REGLEMENTATION SUR LES LOTISSEMENTS**

Conformément aux dispositions de l'article R442-1 du Code de l'urbanisme, la présente vente est exclue du champ d'application de la réglementation sur les lotissements, l'immeuble objet des présentes étant situé dans une zone d'aménagement concerté et la division ayant été opérée par l'aménageur de la ZAC.

### **DROIT(S) DE PREEMPTION**

Droit de préemption urbain - L'immeuble étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption urbain, son aliénation donnait ouverture à ce droit en vertu de l'article L. 213-1 dudit code, car elle n'entraîne pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code. Toutefois, la présente vente n'a pas à être notifiée, le bénéficiaire du droit de préemption étant le vendeur dudit immeuble ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme numéro CU 062 753 20 00089 délivré le 16 Octobre 2020 délivré par la Commune de SAINT LAURENT BLANGY ci-dessus annexé après mention.

Droit de préemption de la SAFER - Il est ici précisé, pour information, que le bien n'a plus de vocation agricole depuis la création de la Zone d'Aménagement Concerté ARTOIPOLE II.

En conséquence, aucune déclaration préalable n'est à effectuer auprès de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural dénommée "SAFER HAUTS DE FRANCE".

### **ZAC ARTOIPOLE II**

La vente a lieu sous les charges et conditions régissant la zone d'aménagement concerté « ARTOIPOLE II » dont dépend le bien vendu et notamment le cahier des charges de cession de terrains.

**Le VENDEUR déclare et garantit à l'ACQUEREUR:**

- que le BIEN objet des présentes dépend de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée « ARTOIPOLE II » créée ainsi qu'il a été rappelé en l'exposé préalable.
- que les seules dispositions applicables à la zone ont été intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme, à l'exception du cahier des charges de cession de terrain dont il est question ci-après,
- qu'il n'existe pas d'association syndicale libre ou d'association foncière urbaine libre réunissant tous les propriétaires de la ZAC constituée aux fins de gestion, d'administration, de police et d'entretien des voies de la ZAC ; des réseaux et de tous ouvrages et équipements d'intérêt commun y attachés.

Un cahier des charges de cession de terrains établi pour le terrain objet des présentes et a été approuvé par Monsieur le Président de la Communauté Urbaine d'Arras leur a été remis dès avant ce jour à l'acquéreur qui le reconnaît et dont un exemplaire est demeuré ci-annexé

Ce cahier des charges comporte notamment :

- Les conditions générales de cession,
- Les droits et obligations de l'aménageur et du bénéficiaire,
- Les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs pendant la durée de réalisation de la zone.

A ce sujet, la Communauté Urbaine d'Arras, prise en sa qualité d'aménageur, s'engage à réaliser tous les ouvrages et toutes les prestations à sa charge décrites dans le cahier des charges.

En cas de contradiction entre les documents organiques de la ZAC (le PLUi et le Cahier des charges de cession de terrain), le PLUi prévaudra.

### **Respect des documents organiques régissant la ZAC**

L'ACQUEREUR déclare :

- Être parfaitement informé de la situation des biens vendus se trouvant compris dans le périmètre de la ZAC et faire son affaire personnelle de toutes les obligations en résultant à leur encontre ;
- Avoir pris connaissance des documents organiques régissant ladite ZAC et, en particulier, celles résultant du cahier des charges de cession de terrains de la ZAC ;
- S'obliger à supporter l'ensemble des charges liées à la situation des biens vendus et à respecter, fidèlement, à compter de ce jour les stipulations et obligations figurant dans les documents organiques régissant la ZAC et, notamment, les règles de droit privé édictées par le cahier des charges de cession de terrains de la ZAC ;
- S'engager à stipuler dans tous les actes emportant location ou convention d'occupation la référence aux documents organiques régissant la ZAC ;
- S'engager à faire respecter et exécuter les stipulations et obligations contenues dans les documents organiques de la ZAC par tout locataire ou occupant des biens vendus et de l'Immeuble ;

En outre, l'acquéreur s'engage à porter à la connaissance de ses hommes de l'art, entrepreneurs et commettants chargés des études, direction ou exécution des travaux, les obligations et servitudes qui y sont contenues.

Le vendeur, en sa qualité d'aménageur déclare avoir pris connaissance des travaux projetés par l'acquéreur et les agréer.

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

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 21 Décembre 2020 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé.

**Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

**Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre du plan de prévention des risques technologiques.

**Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité faible (2).

**Radon**

L'immeuble ne se situe pas dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

**Plan d'Exposition au Bruit (PEB)**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan d'exposition au bruit.

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)

Un état des risques de pollution des sols établi en date du 21 décembre 2020 est demeuré annexé aux présentes.

Installation Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Un état des installation classées pour la protection de l'environnement établi en date du 21 décembre 2020 est demeuré annexé aux présentes.

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 de l'immeuble 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.

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 mэрule 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 mэрule dans un immeuble bâti :

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

A ce sujet et à 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."*

Le propriétaire, qui reconnaît avoir été informé par le notaire des dispositions exposées ci-dessus, déclare que le terrain objet des présentes n'a jamais supporté une telle exploitation soumise à déclaration ou autorisation préfectorale. Il ajoute en outre n'avoir pas eu connaissance de traces de pollution dans le sous-sol du bien objet des présentes.

Le propriétaire déclare, en outre, qu'à sa connaissance :

- qu'il n'a pas personnellement exploité d'installation classée pour la protection de l'environnement soumise à enregistrement ou autorisation.

- 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 :

o BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services),

o BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif),

o 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 mais qu'actuellement, le BIEN vendu n'a plus de vocation agricole depuis la création de la Zone ARTOIPOLE II.
- ° Qu'il existe plusieurs installations classées ICPE sur la zone ARTOIPOLE II.

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

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

*"Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'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."*

A ce sujet, sont demeurés joints et annexés aux présentes après mention les comptes rendus d'interrogation des sites NOTA-RISQUES et GEORISQUES permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution.

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 les articles L 511-1 du code de l'environnement
- Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique
- il n'existe pas dans le bien vendu de transformateur électrique à pyralène.

Biens archéologiques immobiliers -L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire 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 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.

## **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

### **OBLIGATIONS DU VENDEUR**

Etat - Contenance - L'immeuble est délivré dans son état actuel.

Le vendeur garantit la contenance, à un vingtième près, ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil. De plus, tout excédent de contenance supérieur à un vingtième fera le profit de l'acquéreur, sans supplément de prix à sa charge.

L'immeuble vendu figure au plan dénommé " PLAN DE DIVISION et BORNAGE" établi par le Cabinet CARON-BRIFFAUT, géomètre-expert, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

L'acquéreur déclare avoir examiné ce plan et en avoir parfaite connaissance.

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.



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

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

Situation hypothécaire - Le vendeur déclare et garantit que les biens vendus ne sont pas grevés tant de son chef, que de celui des précédents propriétaires d'inscriptions hypothécaires, de commandement de saisie ou d'une façon plus générale, de toute mention de nature à mettre obstacle ou à empêcher la réalisation des présentes.

A ce sujet, il est ici précisé que le service de la publicité foncière a délivré un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

Le vendeur déclare et garantit que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

En outre, le vendeur déclare qu'il n'a conféré sur les biens vendus aucune sûreté réelle immobilière ayant fait l'objet d'une dispense d'inscription.

#### Garantie en cas d'éviction

L'acquéreur bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil lequel dispose que « Quoique lors de la vente il n'ait été faite aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente. »

Le vendeur garantit l'acquéreur contre le risque d'éviction conformément à l'article 1626 dudit Code.

#### A ce sujet, le vendeur déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété ;
- qu'il n'a pas modifié la destination du bien en contravention des dispositions légales ;
- que la consistance du bien n'a pas été modifiée de son fait par une annexion ;
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'acquéreur un droit quelconque sur le bien pouvant empêcher la vente ;
- subroger l'acquéreur dans tous ses droits et actions.

#### Garantie de jouissance

Le vendeur déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

#### Contrat d'affichage

Le vendeur déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage sur les biens vendus.

### **OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujéti.

Concernant les taxes foncières, il est ici précisé ce qui suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures et à l'année en cours.
- L'acquéreur sera tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant ainsi que des divers documents régissant la Zone ARTOIPOLE II.

Frais de viabilisation - Les parties renvoient expressément vers les articles du CAHIER des charges de cession des terrains, demeuré ci-annexé et notamment l'article 5 dudit cahier des charges.

## **DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

**I / La Communauté Urbaine d'Arras, alors identifiée au SIREN sous le numéro 246 201 032 et dont le siège était à ARRAS en l'Hôtel-de-Ville, est devenue propriétaire desdites parcelles par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la manière suivante :**

La parcelle +++ issue de la division de la parcelle 92 issue de la division de la parcelle d'origine **ZN 2**

La parcelle +++ issue de la division de la parcelle **ZN 181** issue de la division de la parcelle **ZN 160** issue de la division de la parcelle d'origine **ZN 3**

Acquisition avec d'autres parcelles par la COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS de : Monsieur René Siméon Arthur Joseph LALIN et Madame Marie Thérèse Marthe Robertine CARPENTIER son épouse, demeurant ensemble à VIS EN ARTOIS, 16 rue André Mercier. Nés savoir: le mari à GUEMAPPE (62) le 21 septembre 1934 et l'épouse à NOYELLES SOUS BELLONNE (62) le 7 mars 1940. Soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Pierre BACQUET, notaire à ARRAS le 28 juin 1962, lequel régime n'a pas été modifié depuis.

Suivant acte reçu par Maître René BLARINGHEM, Notaire à ARRAS le 25 Novembre 1998.

Moyennant le prix principal de TROIS CENT SOIXANTE-HUIT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DOUZE FRANCS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (368.872,80 F) soit CINQUANTE-SIX MILLE DEUX CENT TRENTE-QUATRE EUROS ET TRENTE CENTIMES (56.234,30 €).

Ce prix se décompose de la manière suivante :

Valeur vénale soit 204.872,80 Francs (31.232,66 €)

Indemnité de remploi soit 46.930,90 Francs (7.154,57 €)

L'indemnité compensatrice de l'urgence des travaux soit 116.405,00 Francs (17.745,83 €)

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ARRAS 1, le 16 décembre 1998 volume 1998P n°7627.

**RAPPEL DES DIVISIONS CADASTRALES :**

\* Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître MARTINAGE, notaire à ARRAS, en date du 18 décembre 2001, publié au service de la publicité foncière d'ARRAS 1, le 25 janvier 2002 volume 2002P numéro 627 :

- la parcelle cadastrée section ZN numéro 2 a été divisée en deux parcelles cadastrées section ZN numéros 92 et 94.

- la parcelle cadastrée section ZN numéro 3 a été divisée en deux parcelles cadastrées section ZN numéros 95 et 96.

\* Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître MARTINAGE, notaire à ARRAS, en date du 15 décembre 2006, publié au service de la publicité foncière d'ARRAS 1, le 19 janvier 2007 volume 2007P numéro 426 : la parcelle cadastrée section ZN numéro 96 a été divisée en deux parcelles cadastrées section ZN numéros 159 et 160.

\* Aux termes d'un procès-verbal de cadastre numéro 2644 publié au service de la publicité foncière d'ARRAS 1, le 26 octobre 2009 volume 2009P numéro 5616 : la parcelle cadastrée section ZN numéro 160 a été divisée en deux parcelles cadastrées section ZN numéros 181 et 182.

**II /Transfert de propriété au profit de la Communauté Urbaine d'ARRAS (nouvelle entité) :**

Aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 20 septembre 2012, la Communauté Urbaine d'Arras, ci-dessus dénommée (SIREN 246 201 032), la communauté de communes de l'Artois ainsi que les communes de Boiry-Becquerelle, Boisieux-au-Mont, Boisieux-Saint-Marc, Boyelles, Guémappe, Héninel, Hénin-sur-Cojeul et Saint-Martin-Sur-Cojeul de la communauté de communes du Sud Arrageois, ont fusionné pour créer une nouvelle entité dénommée la Communauté Urbaine d'Arras, comparante aux présentes, substituant de plein droit l'ancienne entité.

Le transfert de propriété des immeubles objets des présentes dans le patrimoine de la nouvelle Communauté Urbaine d'Arras (SIREN 200 033 579), suite à ladite fusion, a eu lieu aux termes d'un acte administratif en date du 15 avril 2013, publié au Service de la publicité foncière d'ARRAS 1, le 24 avril 2013 volume 2013 P numéro 2149.

**ORIGINE ANTERIEURE**

Antérieurement, les parcelles cadastrées section ZN numéros 2 et 3 appartenaient en propre à Monsieur René LAIN pour lui avoir été attribuées en contre partie des parcelles cadastrées section ZC numéros 27,29 et 174 aux termes des opérations de remembrement du territoire de WANCOURT dont le procès-verbal a été publié au Service de la publicité foncière d'ARRAS 1, le 20 janvier 1994, volume 1994 R , numéro 1 (compte 121).

Plus antérieurement,

- la parcelle ZC 27 appartenait à Monsieur René LALIN

- la parcelle ZC 29 appartenait à Monsieur René LALIN

- la parcelle ZC 174 appartenait à Monsieur René LALIN pour lui avoir été attribuées aux termes des opérations de remembrement du territoire de WANCOURT dont le procès-verbal a été publié au Service de la publicité foncière d'ARRAS 1, le 11 Août 1967, volume 2785, numéro 11 (page 273).

## TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'acquéreur qui pourra se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu et qui sera subrogé dans tous les droits du vendeur à ce sujet.

Le notaire rédacteur des présentes a informé l'Acquéreur qu'il ne lui délivrerait une copie authentique sous forme papier qu'en cas de demande expresse de sa part.

L'acquéreur accepte de ne recevoir qu'une copie numérique des présentes, sous format PDF. En conséquence, le notaire lui adressera une copie numérique des présentes issue du MICEN (minutier central du Conseil Supérieur du Notariat) par courriel à l'adresse électronique indiquée par l'Acquéreur et utilisée par lui pour correspondre pendant la durée du dossier ou à l'adresse de son notaire.

La correspondance auprès du Vendeur s'effectuera à l'adresse de son siège social.

## INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LE DROIT DE LA CONSTRUCTION

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné, dans le cadre de la construction qu'il se propose d'effectuer :

1°) De l'obligation, imposée par l'article L.111-30 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après reproduit, de souscrire avant l'ouverture de chantier, une assurance garantissant 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.

*"Art. L.111-30. - (...) Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.*

*Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public, ni aux personnes morales assurant la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat de partenariat conclu en application de l'article 1er de l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L.111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation.*

*L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.*

*Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.*

*Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité*

*versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.*

*Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.*

*Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.*

*L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois, elle garantit le paiement de réparations nécessaires lorsque :*

*- avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;*

*- après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.*

*Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L.321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L.241-1 et L.241-2, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article."*

Afin de parfaire l'information de l'acquéreur, sont également reproduits les dispositions des articles L.111-28 et L.111-14 du Code de la construction et de l'habitation :

*"Art. L.111-28 - " Toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil, reproduits aux articles L.111-13 à L.111-17, L.111-20-1 et L.111-20-2, doit être couverte par une assurance.*

*A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.*

*... "*

*"Art. L.111-14 "(...) Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

*1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage*

*2° Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire*

*3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."*

2°) De l'obligation d'affichage du permis de construire sur le terrain de manière visible de l'extérieur, ce dès sa date d'obtention et pendant toute la durée du chantier, conformément à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme ; étant précisé que le panneau d'affichage doit mentionner toutes les informations utiles concernant l'exercice du droit de recours contentieux ouvert aux tiers et que, dans les huit jours à compter de sa délivrance, le permis doit être affiché à la mairie pendant deux mois.

3°) Que le délai de recours contentieux à l'encontre du permis de construire court à l'égard des tiers, conformément aux dispositions de l'article R.600-2 du Code de l'urbanisme, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du permis de construire ou des pièces mentionnées à l'article R.424-15 dudit code.

4°) Que le permis de construire peut faire l'objet d'une procédure de retrait administratif pour illégalité dans le délai de trois mois suivant sa date d'obtention ;

5°) Que l'obligation de souscrire une assurance-incendie s'impose dès la mise hors d'eau des constructions.

6°) De l'obligation imposée par l'article 1406 du Code général des impôts, de porter les constructions nouvelles à la connaissance de l'administration dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive.

7°) De la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, afin notamment de permettre l'application des règles fiscales relatives à la taxe sur la valeur ajoutée, à l'imposition de la plus-value et tous autres impôts éventuels, ainsi que de celles relatives à la garantie décennale.

### **OBLIGATION DU RECOURS A UN ARCHITECTE**

Le notaire soussigné informe l'acquéreur qu'aux termes de l'article L.431-1 du Code de l'urbanisme il a l'obligation de faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire.

### **INFORMATION SUR L'EXONERATION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE**

Il est ici rappelé que l'article 1383 du Code général des impôts exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement. Toutefois, cette exonération peut être supprimée, en tout ou partie, sur délibération du Conseil municipal, en ce qui concerne la part de taxe foncière revenant à la commune.

L'exonération est également soumise à la condition que le propriétaire produise à l'administration fiscale une déclaration spéciale dans les quatre-vingt-dix jours de la réalisation des travaux.

### **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.

Demeurera ci-annexés l'extrait K-bis de la société FSC FEUCHY.

### **OBLIGATION D'INFORMATION**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

### **FORCE PROBANTE**

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

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

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la

limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

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

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

#### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

**DONT ACTE**, rédigé sur VINGT-TROIS pages.

La partie normalisée comprenant HUIT pages.

Fait et passé à ARRAS, au siège de la Communauté Urbaine d'Arras pour le vendeur et l'acquéreur et au siège de la SELARL dénommée en tête des présentes pour le receveur communautaire,

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent : - Renvois : --- - Mots rayés nuls : --- - Chiffres rayés nuls : --- - Lignes entières rayées nulles : --- - Barres tirées dans les blancs : ---	Paraphes
---	----------