



Envoyé en préfecture le 08/02/2021  
Reçu en préfecture le 08/02/2021  
Affiché le 07/02/2021  
ID : 059-215904004-20210205-01022021D08\_AK-DE



Dossier N° : A 2019 22556

Affaire : Dossier BURNET et LEVEILLE

Suivi par : A. FRANCOIS

Email : anne.francois.62038@notaires.fr

V/Réf. :

MAIRIE

SERVICE URBANISME

59660 MERVILLE

LAVENTIE, le 07 décembre 2020

Philippe BONTE  
François CHOMBART  
Emilie GUILBERT  
Notaires

Avec la collaboration de :

Bénédicte BIANCHI  
Gersande BODDAERT  
Notaires-Assistants

Constance DEVISE  
Anne FRANÇOIS  
Charlotte MACHUT  
Virginie MAJCHERCZAK  
Priscilla MOUQUET  
Mélanie TOUPET  
Bénédicte SINGEZ  
Clercs

Standard :  
03 21 27 63 22

Service Négociation  
et Gestion Locative :  
03 21 27 14 34

Comptabilité :  
03 21 27 16 26

Fax :  
03 21 27 17 57

**Lettre recommandée avec demande d'avis de réception numéro 1A.178.945.2967.8**

Madame, Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Je vous prie de bien vouloir trouver sous ce pli :

- déclaration d'intention d'aliéner en quatre exemplaires, concernant un bien situé à MERVILLE (59660), rue des Capucins
- copie de la promesse de vente contenant en page 46 les pouvoirs des vendeurs

Je vous serais très obligé de bien vouloir y donner la suite qu'elle comporte, et me faire connaître, le plus rapidement possible, si votre commune entend exercer son droit de préemption ou y renoncer.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

François CHOMBART



Société titulaire d'un Office Notarial

60 rue Robert Parfait  
BP 5  
62840 LAVENTIE

Email : bonte-chombart@notaires.fr

www.bonte-chombart-laventie.notaires.fr

Envoyé en préfecture le 08/02/2021

Reçu en préfecture le 08/02/2021

Affiché le



ID : 059-215904004-20210205-08022021D03\_AK-DE



Ministère chargé  
de l'urbanisme

# Déclaration d'intention d'aliéner d'acquisition d'un bien soumis à l'un des de préemption prévus par le code de l'urbanisme



(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

- Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)**  Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))   
 Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))   
**Demande d'acquisition d'un bien (1)**  Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))   
 Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)   
 Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Date de réception **Cadre réservé à l'administration**  
 Numéro d'enregistrement **059 400 20 20 69**  
 Prix moyen au m<sup>2</sup>

## A. Propriétaire(s)

**Personne physique** Indivision BURNET-MERLIN et LEVEILLE NIZEROLLE LE GOUEY  
 Nom, prénom  
 Profession (facultatif) (5)  
**Personne morale**  
 Dénomination  
 Forme juridique  
 Nom, prénom du représentant  
**Adresse ou siège social (6)**  
 N° voie Extension Type de voie  
 Nom de voie Lieu-dit ou boîte postale  
 Code postal Localité  
 Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom de l' (des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):  
 Cf. liste annexée

## B. Situation du bien (8)

**Adresse précise du bien**  
 N° voie Extension Type de voie rue  
 Nom de voie des Capucins Lieu-dit ou boîte postale  
 Code postal 59660 Localité MERVILLE  
**Superficie totale du bien** 10.246

**Références cadastrales de la ou les parcelles**

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
A	968	46B rue des capucins	1 ha 2 a 46 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) OUI  NON

## C. Désignation du bien

Immeuble Non bâti  Bâti sur terrain propre  Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire

Occupation du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Envoyé en préfecture le 08/02/2021

Reçu en préfecture le 08/02/2021

Affiché le

08-02-2021

ID : 059-215904004-20210205-08022021D03\_AK-DE



Bâtiments vendus en totalité (9)

Surface construite au sol (m<sup>2</sup>)

Surface utile ou habitable (m<sup>2</sup>)

Nombre de Niveaux  :

Appartements  :

Autres locaux  :

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties	Nature et surface utile ou habitable	Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans <input type="checkbox"/>
/			/	-		
/			/	-		
/			/	-		
/			/	-		
/			/	-		
/			/	-		

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis : Plus de 10 ans   
Moins de 10 ans

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature

Nombre

Numéro des parts

## D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation  professionnel  mixte  commercial  agricole  autre (préciser)  : INDUSTRIEL destiné à être démolit

Occupation

par le(s) propriétaire(s)  par un (des) locataire(s)  sans occupant  autre (préciser)  : LIBRE A LA VENTE

Le cas échéant, joindre un état locatif

## E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens OUI  NON

Préciser la nature Cf note ci-jointe

Indiquer si rente viagère antérieure

## F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 €) + frais de vente + SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €) d'honoraires de négociation dus à LA SOCIETE TRIAD

(en lettres et en chiffres)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier

Cheptel

Récoltes

Autres

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien

(description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique  à terme (préciser) :

Si commission, montant :  60.000,00 €

TTC  HT

Débiteur : acquéreur  vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'allénation

Evaluation de la contrepartie

Rente viagère

Montant annuel

Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Echange

Montant de la soulte le cas échéant

Désignation des biens reçus en échange

Propriétaires contre-échangistes

Envoyé en préfecture le 08/02/2021

Reçu en préfecture le 08/02/2021

Affiché le 08.02.2021

ID : 059-215904004-20210205\_08022021D03\_AK-DE



Apport en société

Bénéficiaire

Estimation du bien apporté

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain

Estimation des locaux à remettre

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

## 2 - Adjudication (13)

Volontaire  Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication

Montant de la mise à prix



## G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquiesceur disposé à acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquiesceur (15) SAS IMMALDI ET COMPAGNIE

Profession (facultatif)

### Adresse

N° voie 527

Extension

Type de voie rue

Nom de voie Clément Ader

Lieu-dit ou boîte postale Parc d'Activité de la Goëlle

Code postal 77230

Localité DAMMARTIN EN GOELE

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquiesceur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés   
à la rubrique C appartenant a(ux) propriétaire(s) nommé(s) en A

A LAVENTIE

Le 07 décembre 2020

Signature et cachet s/ly 60  
F. CHOMBART  
Notaires Associés  
Jean Robert Parfait  
62840 LAVENTIE  
Tél 03 21 27 63 22 - Fax 03 21 27 11 11

## H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom Maître François CHOMBART - Notaire

Qualité Mandataire

### Adresse

N° voie 60

Extension

Type de voie rue

Nom de voie Robert Parfait

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 62840

Localité LAVENTIE

## I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

## J. Observations

## K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

Envoyé en préfecture le 08/02/2021

Reçu en préfecture le 08/02/2021

Affiché le 08-02-2021

ID : 059-215904004-20210205-08022021D03\_AK-DE



Annexe Déclaration d'intention d'aliéner / réf : A 2019 22556 / FC / A  
BURNET et LEVEILLE

### Identification Vendeurs

Nom (ou dénomination sociale) : BURNET-MERLIN  
Prénom : François René Armand  
Profession : Ingénieur financier  
Date de naissance : 04/08/1983

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Domicile (ou siège social) : LONDON (ROYAUME-UNI), 1 Dinsmore road, SW12 9 PT,  
N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) : BURNET-MERLIN (épouse BRULEY) Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom : Amélie Simone Lucienne Prénom :  
Profession : Contrôleur financier Profession :  
Date de naissance : 22/07/1985 Date de naissance :

Domicile (ou siège social) : PARIS 13ème arr. (75013), 5 boulevard Arago  
N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) : BURNET-MERLIN  
Prénom : Pierre  
Profession : Chauffeur poids-lourd  
Date de naissance : 20/03/1991

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Domicile (ou siège social) : DEMI QUARTIER (74120), 149 route de la Plate  
N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) : LEVEILLÉ-NIZEROLLE-LE-GOUËY Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom : Denys Julien Prénom :  
Profession : Retraité Profession :  
Date de naissance : 26/05/1947 Date de naissance :

Domicile (ou siège social) : TETHIEU (40990), 124 rue du Brana  
N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) : LEVEILLE NIZEROLLE LE GOUËY Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom : Antoine Vital Yann Prénom :  
Profession : Retraité Profession :  
Date de naissance : 20/10/1949 Date de naissance :

Domicile (ou siège social) : PARIS 16 (75016), 4 rue Donizetti  
N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) : LÉVEILLÉ-NIZEROLLE Le GOUËY (épouse FRUCHAUD) Nom (ou  
dénomination sociale) :  
Prénom : Anne Germaine Marie Prénom :  
Profession : Retraite Profession :  
Date de naissance : 20/05/1951 Date de naissance :

Domicile (ou siège social) : SAINT PHILIBERT (56470), 4 impasse de Kerlioret  
N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) : LEVEILLÉ-NIZEROLLE LE GOUËY Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom : Ivan Michel Prénom :  
Profession : Cadre dirigeant Profession :  
Date de naissance : 04/05/1961 Date de naissance :

Domicile (ou siège social) : 51200 Kuala Lumpur (MALAISIE), Verdana, A2-22-3A, 5 Jalan Dutamas  
Melati,  
N° immatriculation RCS :

Envoyé en préfecture le 08/02/2021

Reçu en préfecture le 08/02/2021

Affiché le

08.02.2021

ID : 059-215904004-20210205-08022021003\_AK-DE



**Identification Vendeurs (suite)**

Nom (ou dénomination sociale) :

Prénom :

Profession :

Date de naissance :

Domicile (ou siège social) :

N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :

Prénom :

Profession :

Date de naissance :



Nom (ou dénomination sociale) :

Prénom :

Profession :

Date de naissance :

Domicile (ou siège social) :

N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :

Prénom :

Profession :

Date de naissance :

Nom (ou dénomination sociale) :

Prénom :

Profession :

Date de naissance :

Domicile (ou siège social) :

N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :

Prénom :

Profession :

Date de naissance :

Nom (ou dénomination sociale) :

Prénom :

Profession :

Date de naissance :

Domicile (ou siège social) :

N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :

Prénom :

Profession :

Date de naissance :

Nom (ou dénomination sociale) :

Prénom :

Profession :

Date de naissance :

Domicile (ou siège social) :

N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :

Prénom :

Profession :

Date de naissance :

Nom (ou dénomination sociale) :

Prénom :

Profession :

Date de naissance :

Domicile (ou siège social) :

N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :

Prénom :

Profession :

Date de naissance :

Nom (ou dénomination sociale) :

Prénom :

Profession :

Date de naissance :

Domicile (ou siège social) :

N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :

Prénom :

Profession :

Date de naissance :

Envoyé en préfecture le 08/02/2021

Reçu en préfecture le 08/02/2021

Affiché le

06.02.2021

ID : 059-215904004-20210205-0802021D03\_AK-DE



## Identification Acquéreurs

Nom (ou dénomination sociale) : IMMALDI ET COMPAGNIE  
Prénom : N° 378 568 638 - SAS  
Profession :  
Date de naissance : 09 septembre 1991

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Domicile (ou siège social) : DAMMARTIN EN GOELE (77230), 527 rue Clément Ader, Parc d'Activité de la Goëlle

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Domicile (ou siège social) :  
N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Domicile (ou siège social) :  
N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Domicile (ou siège social) :  
N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Domicile (ou siège social) :  
N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Domicile (ou siège social) :  
N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Domicile (ou siège social) :  
N° immatriculation RCS :

Envoyé en préfecture le 08/02/2021

Reçu en préfecture le 08/02/2021

Affiché le 08/02/2021

ID : 050-215904004-20210205-08022021003\_AK-DE



### Identification Acquéreurs (suite)

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :  
Domicile (ou siège social) :  
N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :  
Domicile (ou siège social) :  
N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :  
Domicile (ou siège social) :  
N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :  
Domicile (ou siège social) :  
N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :  
Domicile (ou siège social) :  
N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :  
Domicile (ou siège social) :  
N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :  
Domicile (ou siège social) :  
N° immatriculation RCS :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :

Nom (ou dénomination sociale) :  
Prénom :  
Profession :  
Date de naissance :



Envoyé en préfecture le 08/02/2021

Reçu en préfecture le 08/02/2021

Affiché le

ID : 059-215904004-20210205-08022021D03\_AK-DE



Envoyé en préfecture le 08/02/2021

Reçu en préfecture le 08/02/2021

Affiché le 08.02.2021

ID : 059-215904004-20210205-08022021003\_AK-DE



par le centre des impôts foncier suivant :  
HAZEBROUCK  
59190  
59190 Hazebrouck  
tél. 03.28.42.61.72 - fax 03.28.42.61.98  
cdi.hazebrouck@cgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

### PLAN DE SITUATION

Département :  
NORD-LILLE

Commune :  
MERVILLE

Section : A  
Feuille : 000 A 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 04/12/2020  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

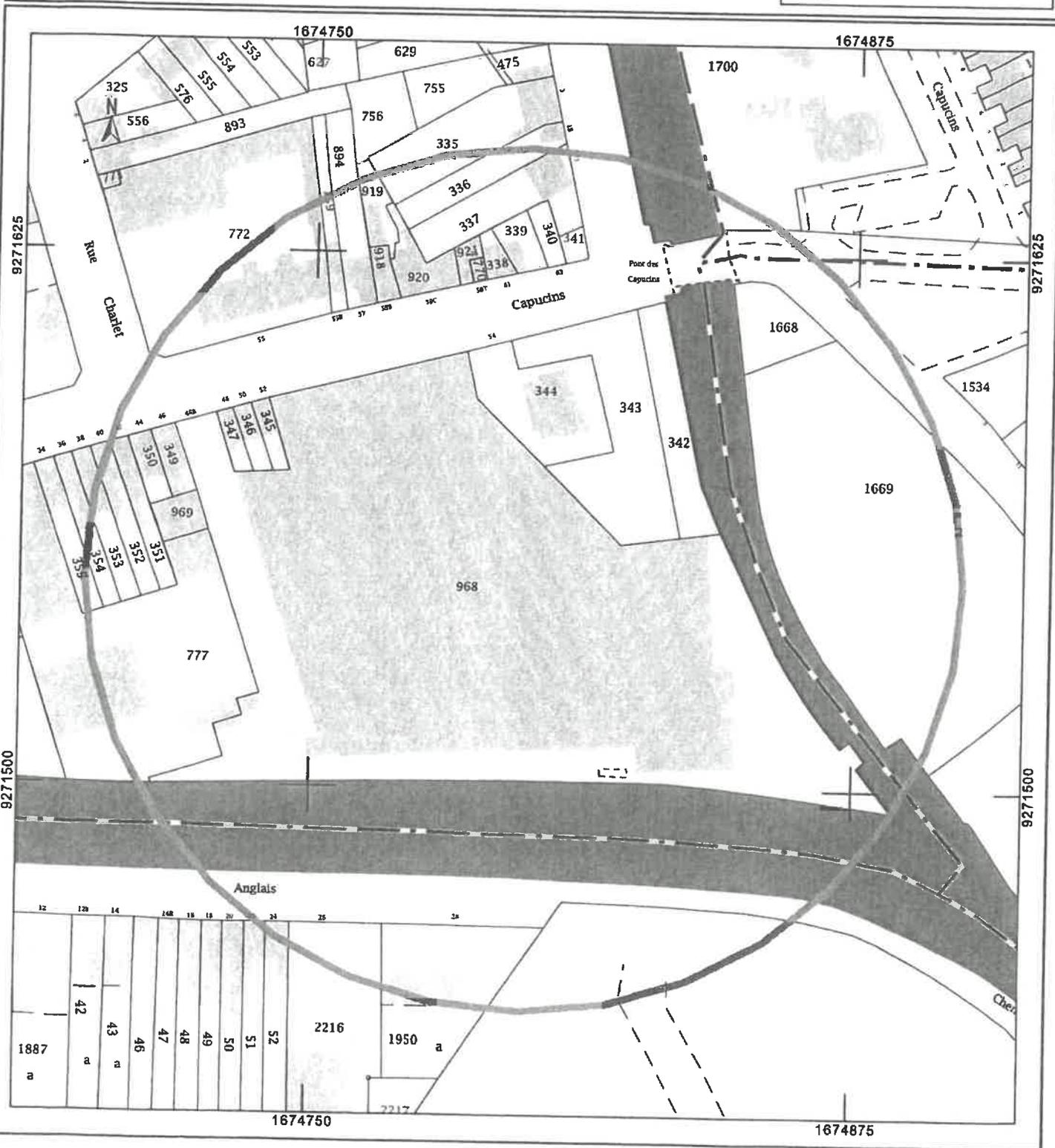
MAIRIE DE MERVILLE

10 DEC. 2020

Cet extrait de plan vous est délivré par :

ARRIVÉE

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 08/02/2021

Reçu en préfecture le 08/02/2021

Affiché le

**SLO**

ID : 059-215904004-20210205-08022021D03\_AK-DE

10 DEC. 2020

ARRIVÉE

## NOTE SUR LES SERVITUDES

1°) Il résulte de l'acte de partage du 26 mai 2017 reçu par Maître Florent WILPOTTE, notaire à HAZEBROUCK, que suivant acte de vente reçu par Maître LOY, notaire à MERVILLE, le 9 septembre 1986 publié au bureau des hypothèques d'HAZEBROUCK, le 26 septembre 1986 volume 4527 numéro 5, il a été créé plusieurs servitudes de passage, de vue, d'écoulement des eaux pluviales, de débordement de toit et de mitoyenneté contre la parcelle cadastrée section A numéro 776 au profit de la parcelle cadastrée section A numéro 777.

2°) Il résulte de l'acte de donation-partage reçu par Maître Hélène LIEVRE-LETELLIER, notaire à PARIS, le 17 décembre 2014, ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

*"Le DONATEUR déclare qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Charles LOY, Notaire à MERVILLE, les 7 août, 4 et 9 septembre 1986, publiée au service de la publicité foncière d'HAZEBROUCK, le 26 septembre 1986, volume 4527, numéro 5, contenant division de la parcelle cadastrée section A sous le numéro 348 en les numéros 776 (objet des présentes) et 777 et la vente de la partie de propriété reprise sous le numéro 777, il a été constitué les servitudes suivantes littéralement rapportées*

*"CONSTITUTION DE SERVITUDES»*

*« Les parties font observer: »*

*- qu'il existe : dans de mur côté nord du bien vendu une porte dont l'emplacement se trouve indiqué par les lettres A.B au plan dressé par Monsieur LEROUGE, géomètre expert à HAZEBROUCK, le 11 décembre 1985. Cette porte devra être bouchée en matériaux non provisoires et de même épaisseur que ceux constituant le mur existant Et dans le mur côté levant du bien vendu deux fenêtres et deux portes qui devront être obstruées, soit en briques de terre cuite, soit en briques de verre, au choix de l'acquéreur. »*

*«- que les quatre œils de bœuf dans le mur côté levant du bien vendu, dont les emplacements se trouvent respectivement indiqués portes lettres Ç D, E, F audit pourront être maintenus et constitueront dans ce cas une servitude perpétuelle au profit du bien vendu à la charge de celui restant la propriété du vendeur cadastré section A N° 776 pour un hectare trois ares cinquante centiares, soit bouchés au gré de l'acquéreur. »*

*« - que les eaux pluviales de toiture du bien vendu sont recueillies sur l'immeuble restant la propriété du vendeur par les descentes de gouttière représentées audit plan par les lettres G.H.I.J.K.L.M.N qui peuvent être maintenues. Cet état de choses constituera une servitude au profit du bien vendu à la charge de celui restant la propriété du vendeur »*

*« - que le chéneau représenté audit plan par les lettres Y.Z est commun. »*

*« - Que la porte devant servir de sortie de secours dont l'emplacement se trouve indiqué par les lettres O.P audit plan, et les six fenêtres à verre dormant se trouvant dans le mur face à la Lys seront et constitueront une servitude perpétuelle é la charge de l'immeuble restant appartenir au vendeur au profit du bien vendu, »*



« - qu'une partie du toit du bâtiment vendu déborde sur l'immeuble restant appartenir au vendeur. Cet état de choses constituera une servitude ou profit du bien vendu la charge de l'immeuble restant la propriété du vendeur. »

- et que les lignes électriques figurées au plan annexé seront à déplacer à première demande de l'une au l'autre des parties, chacune d'elles faisant son affaire personnelle de l'alimentation de ses locaux en électricité. »

« Le vendeur déclare grever, sans indemnité, l'immeuble restant lui appartenir cadastré section A n°776 d'une servitude de passage au profit du bien vendu, mais uniquement pour les cas exceptionnels d'incendie, de secours et de travaux de démolition et de construction nécessitant l'utilisation d'engins. »

« L'assiette de cette servitude est le passage allant de la rue des Capucins à la rivière « La Lys » séparant le bien vendu de l'immeuble restant la propriété du vendeur »

« Les parties devront chacune en ce qui la concerne respecter les servitudes présentement créées et les imposer à tous acquéreurs, donataires, locataires au ayant droit à un titre quelconque. Il est ici déclaré que les immeubles dominant et servant ont une origine commune qui est relatée ci-dessus. »

« MITOYENNETES »

Il est précisé que les murs représentés par les lettres A.B.C- DE - FG au plan parcellaire figuratif dressé par Monsieur LEROUGE, géomètre susnommé et annexé au certificat d'urbanisme sont mitoyens. »

Les donataires aux présentes reconnaissent avoir parfaite connaissance de ces servitudes et déclarent en faire leur affaire personnelle."

3°) Il résulte de l'acte de vente reçu par Maître François CHOMBART, notaire à LAVENTIE, le 12 février 2020 ce qui suit ci-après relaté :

### CONSTITUTION DE SERVITUDES

Désignation du fonds dominant - Le fonds dominant, propriété de l'acquéreur aux termes des présentes et ci-dessus plus amplement désigné, consiste en :

UNE MAISON à usage d'habitation située à MERVILLE (59660), 46 rue des Capucins, (reprise au cadastre sous la référence section A numéro 349),

Et une annexe dépendant de l'usine TRAITEX INDUSTRIE, rattachée à ladite maison (et reprise au cadastre sous la référence section A numéro 969).

Et les fonds et terrain en dépendant d'une contenance totale d'UN ARE ET QUATRE VINGT DIX CENTIARES (01a.90ca.)

Ledit immeuble devant figurer au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	A	349	46 rue des Capucins	86 ca
	A	969	46B rue des Capucins	01 a 04 ca
Contenance totale				01 a 90 ca

Références de publicité foncière du fonds dominant - Acquisition aux termes des présentes.

Désignation du fonds servant - Le fonds servant, propriété du vendeur, consiste en :

Envoyé en préfecture le 08/02/2021

Reçu en préfecture le 09/02/2021

Affiché le 08 - 12/2020

ID : 059-215904004-20210205-08022021003\_AK-DE

10 DEC. 2020

Un ensemble immobilier à usage industriel situé à MERLAIN (59660), rue des Capucins, cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	A	968	rue des Capucins	01 ha 02 a 46 ca
Contenance totale				01 ha 02 a 46 ca

Références de publicité foncière du fonds servant -

\* En ce qui concerne les Consorts BURNET-MERLIN :

1°) Succession de Monsieur Robert Auguste Albert BIEBUYCK, veuf de Madame Denise Germaine ROUMIER, décédé à LA MADELEINE, le 10 octobre 2011.

Attestation immobilière dressée après ledit décès par Maître Florent WILPOTTE, notaire à HAZEBROUCK, le 26 mai 2017, publiée au service de la publicité foncière d'HAZEBROUCK, le 22 juin 2017 volume 2017P numéro 1885

2°) Partage de la succession de Monsieur Robert Auguste BIEBUYCK, veuf de Madame Denise Germaine ROUMIER, suivant acte reçu par Maître Florent WILPOTTE, notaire à HAZEBROUCK, le 26 mai 2017, publié au service de la publicité foncière d'HAZEBROUCK, le 22 juin 2017 volume 2017P numéro 1886

\* En ce qui concerne les Consorts LEVEILLE-NIZEROLLE-LE-GOUEY :

Attribution aux termes d'un acte de donation-partage suivant acte reçu par Maître Hélène LIEVRE-LETELLIER, le 17 décembre 2014, publié au service de la publicité foncière d'HAZEBROUCK, le 14 janvier 2015 volume 2015P numéro 107.

Précision étant ici faite que Monsieur Denys Marie LEVEILLE NIZEROLLE LE GOUEY, époux de Madame Lucie Marie BIEBUYCK, est décédé à LEVALLOIS PERET, le 28 mars 2016 et que Madame Lucie Marie BIEBUYCK, donatrice, intervient aux présentes, afin de donner son consentement à la vente en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil et renoncer à divers droits (droit de retour, interdiction d'aliéner).

**1- SERVITUDE DE VUES -**

Le fonds dominant dispose déjà de portes et de fenêtres, et la division cadastrale ci-dessus relatée engendre nécessairement la création de servitude de vues sur la parcelle A - 968 au profit des parcelles A - 349 et 969, de sorte que le propriétaire du fonds servant (A-968) concède au propriétaire du fonds dominant (A-349 et 969) qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de vues, qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.

**2- SERVITUDE D'IMPLANTATION -**

Les lieux présentent déjà l'existence d'une marche au seuil de la porte d'entrée, et compte tenu de la division cadastrale ci-dessus relatée, le propriétaire du fonds servant (A-968) concède au propriétaire du fonds dominant (A-349 et A-969) qui accepte, une servitude d'implantation, qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.



*A titre d'information, cette servitude de surplomb est matérialisée sur le plan parcellaire de division dressé par Monsieur Christophe GALLIAERDE, Géomètre-Expert à MERVILLE, demeuré ci-annexé.*

*La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.*

### **3- SERVITUDE DE DEBORD DE SURPLOMB ET DE TOUR D'ECHELLE -**

*Compte tenu de la division cadastrale ci-dessus relatée et de la présence d'un surplomb de toiture déjà existant, le propriétaire du fonds servant (A-968) concède au propriétaire du fonds dominant (A-349 et A-969) qui accepte, **une servitude de surplomb et de tour d'échelle**, qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.*

*Le droit de débord pourra être exercé sans aucune restriction ou limitation par le propriétaire du fonds dominant et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant.*

*A titre d'information, cette servitude de surplomb est matérialisée sur le plan parcellaire de division dressé par Monsieur Christophe GALLIAERDE, Géomètre-Expert à MERVILLE, demeuré ci-annexé.*

*Le droit de poser une échelle, des outils ou un échafaudage s'exercera sur une bande de terrain de deux mètres de largeur le long de la limite séparative des deux fonds, afin de permettre l'entretien, la réparation ou la reconstruction éventuelle du fonds dominant.*

*La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.*

### **4- SERVITUDE DE RECUEIL DES EAUX PLUVIALES -**

*Compte tenu de la division cadastrale ci-dessus relatée et de la présence de descentes d'eau déjà existantes, le propriétaire du fonds servant (A-968) concède au propriétaire du fonds dominant (A-349 et A-969) qui accepte, **une servitude de recueil des eaux pluviales** qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.*

*Le droit d'écoulement des eaux pluviales pourra être exercé en tout temps et heure, pour tous besoins actuels et futurs d'habitation ou d'exploitation, sans aucune restriction ou limitation par le propriétaire du fonds dominant et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant.*

*La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.*

Envoyé en préfecture le 08/02/2021

Reçu en préfecture le 08/02/2021

Affiché le 08 - 02 - 2021

ID : 059-215904901-20210205-08022021D03\_AK-DE

10 DEC. 2020  
ARRIVÉE

#### **5- SERVITUDE DE RECUEIL DES EAUX USEES -**

*Actuellement les eaux usées du fonds dominant (A-349 et A-969) sont recueillies sur la parcelle A-968 (fonds servant). Aussi, compte tenu de la division cadastrale ci-dessus relatée, le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle d'écoulement des eaux, qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.*

*Le droit d'écoulement des eaux usées pourra être exercé en tout temps et heure, pour tous besoins actuels et futurs d'habitation ou d'exploitation, sans aucune restriction ou limitation par le propriétaire du fonds dominant et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant.*

*La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.*

#### **6- SERVITUDE DE PASSAGE -**

*Le propriétaire du fonds servant (A-968) concède au propriétaire du fonds dominant (A-349 et A-969) qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de passage, qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.*

*Le droit de passage s'exercera sur une bande de terrain dont l'emprise figurant sous teinte grise et hachurée sur le plan ci-annexé approuvé par les parties.*

*L'acquéreur pourra utiliser à la fois le portail et le portillon comme bon lui semble.*

*Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et heure, pour tous besoins actuels et futurs d'habitation ou d'exploitation, avec tout véhicule ou à pied avec ou sans animaux, sans aucune restriction ou limitation par le propriétaire du fonds dominant, les membres de sa famille, ses invités, employés, visiteurs et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant.*

*Toutefois, aucun véhicule ne pourra stationner sur l'assiette de la servitude. La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.*

Envoyé en préfecture le 08/02/2021

Reçu en préfecture le 08/02/2021

Affiché le

**SLO**

ID : 059-215904004-20210205-08022021D03\_AK-DE



réf : A 2019 22556 / FC / AF

L'AN DEUX MILLE VINGT

LE PREMIER DÉCEMBRE

Maître François CHOMBART, notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Philippe BONTE & François CHOMBART, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à LAVENTIE (Pas-de-Calais) 60, rue Robert Parfait, soussigné,

Avec la participation de Maître Anne-France COLNAT, notaire au sein de l'office d'HETTANGE-GRANDE (57330) 3 Impasse Serge Gainsbourg.

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

### PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D'IMMEUBLE

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

##### 1) Promettants

Monsieur **François René Armand BURNET-MERLIN**, Ingénieur financier, demeurant à LONDON (ROYAUME-UNI), 1 Dinsmore road, SW12 9 PT, .

Né à SALLANCHES (74700), le 04 août 1983.

Célibataire.

N'étant pas lié par un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

N'ayant pas la qualité de résident en France.

Madame **Amélie Simone Lucienne BURNET-MERLIN**, Contrôleur financier, demeurant à PARIS 13ème arr. (75013), 5 boulevard Arago.

Née à CLUSES (74300), le 22 juillet 1985.

Epouse en uniques noces de Monsieur **Régis Fabrice Frédéric BRULEY**.

Monsieur et Madame BRULEY mariés à la Mairie de DEMI QUARTIER (74120), le 16 juin 2012, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Gérard CUVIT, Notaire à SALLANCHES (74700), le 24 décembre 2011, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

Monsieur **Pierre BURNET-MERLIN**, Chauffeur poids-lourd, demeurant à DEMI QUARTIER (74120), 149 route de la Plate.

Né à CLUSES (74300), le 20 mars 1991.

Célibataire.

N'étant pas lié par un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidant en France.

**Monsieur Denys Julien LEVEILLÉ-NIZEROLLE-LE-GOUËY**, Retraité,  
demeurant à TETHIEU (40990), 124 rue du Brana.

Né à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), le 26 mai 1947.

Epoux en secondes noces de Madame **Marie Elisabeth Yolande DUFORT**.

Divorcé en premières noces de Madame Dominique Claudine Renée Isabelle  
AVENEL suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de ROUEN en date du  
29 mars 1996

Monsieur et Madame LEVEILLÉ-NIZEROLLE-LE-GOUËY mariés à la  
Mairie de MALESTROIT (56140), le 24 juin 2000, sous le régime de la séparation  
de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Christian LAROZE,  
Notaire à MALESTROIT (56140), le 14 Juin 2000, sans modification depuis.

De nationalité française.

N'ayant pas la qualité de résident en France.

**Monsieur Antoine Vital Yann LEVEILLE NIZEROLLE LE GOUËY**,  
Retraité, demeurant à PARIS 16 (75016), 4 rue Donizetti.

Né à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), le 20 octobre 1949.

Epoux en uniques noces de Madame **Catherine Sophie Marie Marguerite  
HENRY**.

Monsieur et Madame LEVEILLE NIZEROLLE LE GOUËY mariés à la  
Mairie de PARIS 16ème arr. (75016), le 20 décembre 1980, sous le régime de la  
séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître André  
ESCHBACH, Notaire à PARIS 16ème arr. (75016), le 16 Décembre 1980, sans  
modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

**Madame Anne Germaine Marie LÉVEILLÉ-NIZEROLLE Le GOUËY**,  
Retraîtée, demeurant à SAINT PHILIBERT (56470), 4 impasse de Kerlioret.

Née à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), le 20 mai 1951.

Epouse en uniques noces de Monsieur **Eric André François Marie  
FRUCHAUD**.

Monsieur et Madame FRUCHAUD mariés à la Mairie de PARIS 08 (75008),  
le 24 avril 1975, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts,  
à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

**Monsieur Ivan Michel LEVEILLÉ-NIZEROLLE LE GOUËY**, Cadre  
dirigeant, demeurant à 51200 Kuala Lumpur (MALAISIE), Verdana, A2-22-3A, 5  
Jalan Dutamas Melati, .

Né à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), le 04 mai 1961.

Epoux en uniques noces de Madame **Odile JEAY**.

Monsieur et Madame LEVEILLÉ-NIZEROLLE LE GOUËY mariés à la  
Mairie de SAINT CLOUD (92210), le 30 avril 1994, sous le régime de la séparation  
de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Bruno LAUNAY,  
Notaire à PARIS 16 (75016), le 08 avril 1994, sans modification depuis.

De nationalité française.



N'ayant pas la qualité de résident en France.

**Ci-après dénommés, ensemble, "LE PROMETTANT"**

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

**D'UNE PART**

### **2) Bénéficiaire**

La société dénommée "**IMMALDI ET COMPAGNIE**",  
Société par actions simplifiée au capital de CENT MILLIONS D'EUROS  
(100.000.000,00 €), dont le siège social est à DAMMARTIN EN GOELE (77230),  
527 rue Clément Ader, Parc d'Activité de la Goëlle.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MEAUX et  
identifiée sous le numéro SIREN 378 568 638.

**Ladite Société ci-après désignée "LE BENEFICIAIRE"**

**D'AUTRE PART**

### **3) Intervenants**

**Madame Lucie Marie BIEBUYCK**, Retraitée, demeurant à LEVALLOIS  
PERRET (92300), 108 rue Chaptal, veuve de Monsieur Denys Marie LEVEILLÉ-  
NIZEROLLE-LE GOUËY.

Née à LILLE, (59000), le 24 novembre 1925.

Intervenant pour donner son consentement à l'acte en application de l'article  
924-4 alinéa 2 du Code civil et renoncer à divers droits.

**Madame Marie-Claire Esther Appoline CHARLET**, comptable notariale,  
demeurant à LAVENTIE (62840), 60 rue Robert Parfait, épouse de Monsieur  
**Philippe Francis José DECRIEM**.

Née à LORGIES (62840), le 21 août 1966.

Intervenant en qualité de séquestre ainsi qu'il sera dit ci-après.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

1) En ce qui concerne le promettant :

- Monsieur François BURNET-MERLIN est représenté par Madame Anne  
FRANCOIS, Clerc de notaire, élisant professionnellement domicile en l'étude du  
notaire soussigné, ici présente et acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été  
conférés aux termes d'une procuration sous seing privé dont l'original est demeuré  
ci-annexé.

- Madame Amélie BRULEY est représentée par Madame Anne FRANCOIS,  
Clerc de notaire, élisant professionnellement domicile en l'étude du notaire  
soussigné, ici présente et acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux  
termes d'une procuration sous seing privé dont l'original est demeuré ci-annexé.

- Monsieur Pierre BURNET-MERLIN est représenté par Madame Anne FRANCOIS, Clerc de notaire, élisant professionnellement domicile en l'étude du notaire soussigné, ici présente et acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé dont l'original est demeuré ci-annexé.

- Monsieur Denys LEVEILLÉ-NIZEROLLE-LE-GOUËY est représenté par Madame Bénédicte SINGEZ, Clerc de notaire, élisant professionnellement domicile en l'étude du notaire soussigné, ici présente et acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé dont l'original est demeuré ci-annexé.

- Monsieur Antoine LEVEILLE NIZEROLLE LE GOUËY est représenté par Madame Bénédicte SINGEZ, Clerc de notaire, élisant professionnellement domicile en l'étude du notaire soussigné, ici présente et acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé dont l'original est demeuré ci-annexé.

- Madame Anne FRUCHAUD est représentée par Madame Bénédicte SINGEZ, Clerc de notaire, élisant professionnellement domicile en l'étude du notaire soussigné, ici présente et acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé dont l'original est demeuré ci-annexé.

- Monsieur Ivan LEVEILLÉ-NIZEROLLE LE GOUËY est représenté par Madame Bénédicte SINGEZ, Clerc de notaire, élisant professionnellement domicile en l'étude du notaire soussigné, ici présente et acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé dont l'original est demeuré ci-annexé.

## 2) En ce qui concerne le bénéficiaire :

- La société "**IMMALDI ET COMPAGNIE**", est représentée par Mademoiselle Charlotte MACHUT, Clerc de notaire, élisant professionnellement domicile en l'étude du notaire soussigné, ici présente et acceptant, agissant au nom et comme mandataire de Monsieur Philip DEMEULEMEESTER, Directeur de société, domicilié professionnellement à DAMMARTIN-EN-GOELE 77230 13 rue Clément Ader, Parc d'Activité de la Goële, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé dont l'original est demeuré ci-annexé ; Monsieur DEMEULEMEESTER, ayant lui-même agi dans ladite procuration en sa qualité de Gérant de la société dénommée «ALDI», société à responsabilité limitée, au capital de 600.000.000 euros, au siège social à DAMMARTIN-EN-GOELE (Seine et Marne) 13 rue Clément Ader - Parc d'Activité de la Goële, identifiée au SIREN, sous le numéro 399 227 990 et immatriculée au R.C.S. de MEAUX (77) ;

Fonction à laquelle il a été nommé, suivant une délibération des associés de ladite société, en date du 24 avril 2015 et reconduit en vertu d'une délibération des associés de ladite société le 28 juin 2019, non révoquée et ainsi déclaré ;

La société « ALDI », ayant elle-même agi, en sa qualité de Président de la société dénommée « IMMALDI ET COMPAGNIE »,

Fonction à laquelle ladite société a été nommée, en vertu de l'assemblée générale extraordinaire de la société "IMMALDI COMPAGNIE", tenue le 30 décembre 2005, laquelle assemblée a décidé également la transformation de la société en commandite simple en société par actions simplifiées ; reconduite dans ses fonctions en vertu d'une décision de l'associé unique en date du 28 juin 2019 et ayant

tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu des articles 2 et 14 des statuts que de la loi

Fonction à laquelle ladite société a été nommée, en vertu de l'assemblée générale extraordinaire de la société "IMMALDI ET COMPAGNIE", tenue le 30 décembre 2005, laquelle assemblée a décidé également la transformation de la société en commandite simple, en société par actions simplifiée ; reconduite dans ses fonctions, en vertu d'une décision de l'assemblée générale ordinaire, en date du 28 juin 2019; ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu des articles 2 et 14 des statuts que de la loi.

3) En ce qui concerne les autres interventions :

- Madame Lucie LEVEILLÉ-NIZEROLLE-LE GOUËY est représentée par Madame Gersande BODDAERT, Clerc de notaire, élisant professionnellement domicile en l'étude du notaire soussigné, ici présente et acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé dont l'original est demeuré ci-annexé.

- Madame Marie-Claire DECRIEM en sa qualité de comptable de l'étude et séquestre comme dit ci-après, est présente.

### FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

### ETAT - CAPACITE

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

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

### OBJET DU CONTRAT

Le PROMETTANT, conformément aux dispositions de l'article 1124 du Code civil, confère au BENEFICIAIRE, qui accepte, mais sans prendre l'engagement d'acheter, la faculté d'acquérir, si bon lui semble, la pleine propriété de l'immeuble ci-après désigné.

Il est ici précisé que le PROMETTANT a, quant à lui, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE si ce dernier lève l'option aux conditions ci-après définies.

### DESIGNATION

## MERVILLE (Nord)

UN ENSEMBLE IMMOBILIER à usage industriel situé à MERVILLE (59660), rue des Capucins, destiné à être démoli par l'acquéreur et à ses frais.

D'une contenance d'UN HECTARE DEUX ARES ET QUARANTE SIX CENTIARES (1ha.02a.46ca.).

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	A	968		01 ha 02 a 46 ca
Contenance totale				01 ha 02 a 46 ca

*Précision étant ici faite que* ladite parcelle est issue de la division de la parcelle cadastrée section A numéro 776

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".

Effet relatif -

**- En ce qui concerne les Consorts BURNET-MERLIN :**

1°) Succession de Monsieur Robert Auguste Albert BIEBUYCK, veuf de Madame Denise Germaine ROUMIER, décédé à LA MADELEINE, le 10 octobre 2011.

Attestation immobilière dressée après ledit décès par Maître Florent WILPOTTE, notaire à HAZEBROUCK, le 26 mai 2017, publiée au service de la publicité foncière d'HAZEBROUCK, le 22 juin 2017 volume 2017P numéro 1885

2°) Partage de la succession de Monsieur Robert Auguste BIEBUYCK, veuf de Madame Denise Germaine ROUMIER, suivant acte reçu par Maître Florent WILPOTTE, notaire à HAZEBROUCK, le 26 mai 2017, publié au service de la publicité foncière d'HAZEBROUCK, le 22 juin 2017 volume 2017P numéro 1886

**- En ce qui concerne les Consorts LEVEILLE-NIZEROLLE-LE-GOUEY :**

Attribution aux termes d'un acte de donation-partage suivant acte reçu par Maître Hélène LIEVRE-LETELLIER, le 17 décembre 2014, publié au service de la publicité foncière d'HAZEBROUCK, le 14 janvier 2015 volume 2015P numéro 107.

Précision étant ici faite que Monsieur Denys Marie LEVEILLE NIZEROLLE LE GOUEY, époux de Madame Lucie Marie BIEBUYCK, est décédé à LEVALLOIS PERET, le 28 mars 2016 et que Madame Lucie Marie BIEBUYCK, donatrice, intervient aux présentes, afin de donner son consentement à la vente en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil et renoncer à divers droits (droit de retour, interdiction d'aliéner).

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

Plan - L'immeuble figure sous hachures rouges en un plan dressé le 05 septembre 2019, par Monsieur Christophe GALLIARDE, géomètre-expert, à MERVILLE et demeuré ci-annexé.

Immeuble à démolir - LE BENEFICIAIRE précise que le bâtiment existant sur le terrain vendu est destiné à être démoli.

Le rédacteur des présentes lui rappelle que préalablement à cette démolition, il y aura lieu d'effectuer un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne appelée à concevoir ou à réaliser les travaux. En outre, les bois et matériaux contaminés par des termites, dans la mesure où le bâtiment se trouve dans une zone à risques fixée par arrêté préfectoral à l'époque de sa démolition, doivent être soit incinérés sur place soit traités avant tout transport et déclaration doit en être faite en Mairie.

Usage des Biens - Les BIENS sont actuellement sans destination particulière et précédemment utilisés à usage commercial.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il entend les utiliser à usage de terrain à bâtir pour la construction d'un immeuble à usage de commerce à dominante alimentaire avec une cellule de boucherie, après avoir procédé à la démolition des constructions actuellement existantes.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au PROMETTANT, savoir :

- A Monsieur François BURNET-MERLIN : à concurrence de 4/36èmes en pleine propriété.
- A Madame Amélie BURNET-MERLIN : à concurrence de 4/36èmes en pleine propriété.
- A Monsieur Pierre BURNET-MERLIN : à concurrence de 4/36èmes en pleine propriété.
- A Monsieur Denys LEVEILLÉ-NIZEROLLE-LE-GOUËY : à concurrence de 6/36èmes en pleine propriété.
- A Monsieur Antoine LEVEILLE NIZEROLLE LE GOUËY : à concurrence de 6/36èmes en pleine propriété.
- A Madame Anne LÉVEILLÉ-NIZEROLLE Le GOUËY : à concurrence de 6/36èmes en pleine propriété.
- A Monsieur Ivan LEVEILLÉ-NIZEROLLE LE GOUËY : à concurrence de 6/36èmes en pleine propriété.

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

#### **DUREE ET MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE**

La réalisation de la présente promesse pourra être demandée par le BENEFICIAIRE jusqu'au 31 décembre 2021.



Si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte authentique de vente n'étaient pas encore obtenus par le notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé jusqu'à la réception de l'ensemble des pièces nécessaires.

Passé ce délai sans que le notaire chargé de dresser l'acte ait reçu, de la part du BENEFICIAIRE, la déclaration d'intention d'acquérir l'immeuble ci-dessus désigné, la présente promesse sera considérée comme caduque, sans que le PROMETTANT ait besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire.

Le BENEFICIAIRE pourra lever l'option soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par écrit remis contre récépissé. L'écrit contenant la levée d'option devra être adressé ou remis au notaire et lui parvenir au plus tard le jour d'expiration du délai.

Pour être valable, la levée de l'option devra être accompagnée de la consignation par le BENEFICIAIRE entre les mains du notaire chargé de dresser l'acte d'une somme suffisante pour, avec le montant de l'indemnité d'immobilisation et le montant des prêts, le cas échéant, assurer le paiement total du prix et des frais de l'opération, indiquée par ledit notaire, au moyen d'un virement bancaire exclusivement.

A défaut de cette consignation, l'option sera considérée comme non levée par le BENEFICIAIRE.

### **REALISATION**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu, d'un commun accord entre les parties, par Maître François CHOMBART, notaire à LAVENTIE, avec la participation de Maître Marilyn ROYER, notaire à SALLANCHES (assistant Monsieur François BURNET-MERLIN, Madame Amélie BRULEY et Monsieur Pierre BURNET-MERLIN), et Maître Anne-France COLNAT, notaire au sein de l'office dont est titulaire Maître Yvon GERARD, notaire à HETTANGE-GRANDE (57330) (représentant la société "IMMALDI ET COMPAGNIE"), au plus tard le **31 décembre 2021**, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte.

Il est ici précisé qu'aux termes de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption urbain peut présenter au vendeur une demande de visite du bien. Dans ce cas précis, les parties conviennent expressément que le délai pour la réitération de l'acte authentique pourra être prolongé du délai nécessaire à la purge dudit droit de préemption, sans pouvoir toutefois dépasser le délai d'un mois supplémentaire.

### **REVOCACTION DE LA PROMESSE**

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 1124 alinéa 2 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel la révocation de la promesse par le PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFICIAIRE pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.



## **PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 €).

Frais d'acquisition en sus, non compris les frais de prêt, s'élevant approximativement à la somme de SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS (7.400,00 €).

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

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 tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

## **REMUNERATION DU MANDATAIRE A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE**

Les parties reconnaissent :

1) Que la SOCIETE TRIAD, mandataire, représenté par Monsieur Philippe DUBUS a négocié la vente objet des présentes en vertu du mandat qui lui a été donné;

2) Que la mission qui lui a été confiée par ce mandat se trouve terminée par la signature des présentes ;

3) Qu'en conformité de ce mandat, il lui est accordé, à titre irréductible, la somme, T.V.A. incluse, de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €), à titre de rémunération, soit CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €), hors taxe, due par l'acquéreur.

Cette rémunération ne deviendra exigible qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Pour le cas où s'exercerait un droit de préemption des biens objets des présentes, le préempteur serait tenu au versement de la rémunération pouvant être due par l'acquéreur. A cet effet, les parties s'engagent, dans toute notification, à préciser le montant de cette rémunération et les références de son BENEFICIAIRE.

## **TAXES LIEES AU DROIT DE CONSTRUIRE**

De convention expresse entre les parties, toutes les taxes et redevances, liées au droit de construire, sur le terrain, objet des présentes, resteront à la charge définitive du BENEFICIAIRE qui s'y oblige expressément.

Les parties déclarent que ces taxes ne constituent pas une charge augmentative du prix de la présente vente.

## **CONDITIONS DE LA VENTE**

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que le BENEFICIAIRE sera tenu d'exécuter :



**Propriété - Jouissance** - Le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation ainsi que de tout encombrants ou objets mobiliers quelconques pouvant se trouver tant dans les locaux principaux qu'accessoires ;

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

**Etat de l'immeuble** - Le BENEFICIAIRE prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses vices cachés.

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

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

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

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

**Nuisances** - Sous réserve des dispositions d'ordre public, le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, sans recours contre le PROMETTANT, de toutes nuisances d'environnement (risques de pollution, risques technologiques ou agricoles, etc.) pouvant affecter l'immeuble présentement vendu, sauf en ce qui concerne les nuisances résultant des exploitations précédentes.

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

**Servitudes** - Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard, le PROMETTANT déclare que :



1°) Il résulte de l'acte de partage du 26 mai 2017 reçu par Maître Florent WILPOTTE, notaire à HAZEBROUCK, que suivant acte de vente reçu par Maître LOY, notaire à MERVILLE, le 9 septembre 1986 publié au bureau des hypothèques d'HAZEBROUCK, le 26 septembre 1986 volume 4527 numéro 5, il a été créé plusieurs servitudes de passage, de vue, d'écoulement des eaux pluviales, de débordement de toit et de mitoyenneté contre la parcelle cadastrée section A numéro 776 au profit de la parcelle cadastrée section A numéro 777. Une note reprenant lesdites servitudes est demeurée ci-annexée.

2°) Il résulte de l'acte de donation-partage reçu par Maître Hélène LIEVRE-LETELLIER, notaire à PARIS, le 17 décembre 2014, ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

*"Le DONATEUR déclare qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Charles LOY, Notaire à MERVILLE, les 7 août, 4 et 9 septembre 1986, publiée au service de la publicité foncière d'HAZEBROUCK, le 26 septembre 1986, volume 4527, numéro 5, contenant division de la parcelle cadastrée section A sous le numéro 348 en les numéros 776 (objet des présentes) et 777 et la vente de la partie de propriété reprise sous le numéro 777, il a été constitué les servitudes suivantes littéralement rapportées*

**"CONSTITUTION DE SERVITUDES»**

*« Les parties font observer: »*

*- qu'il existe : dans de mur côté nord du bien vendu une porte dont l'emplacement se trouve indiqué par les lettres A.B au plan dressé par Monsieur LEROUGE, géomètre expert à HAZEBROUCK, le 11 décembre 1985. Cette porte devra être bouchée en matériaux non provisoires et de même épaisseur que ceux constituant le mur existant Et dans le mur côté levant du bien vendu deux fenêtres et deux portes qui devront être obstruées, soit en briques de terre cuite, soit en briques de verre, au choix de l'acquéreur. »*

*«- que les quatre œils de bœuf dans le mur côté levant du bien vendu, dont les emplacements se trouvent respectivement indiqués portes lettres Ç D, E, F audit pourront être maintenus et constitueront dans ce cas une servitude perpétuelle au profit du bien vendu à la charge de celui restant la propriété du vendeur cadastré section A N° 776 pour un hectare trois ares cinquante centiares, soit bouchés au gré de l'acquéreur. »*

*« - que les eaux pluviales de toiture du bien vendu sont recueillies sur l'immeuble restant la propriété du vendeur par les descentes de gouttière représentées audit plan par les lettres G.H.I.J.K.L.M.N qui peuvent être maintenues. Cet état de choses constituera une servitude au profit du bien vendu à la charge de celui restant la propriété du vendeur »*

*« - que le chéneau représenté audit plan par les lettres Y.Z est commun. »*

*« - Que la porte devant servir de sortie de secours dont l'emplacement se trouve indiqué par les lettres O.P audit plan, et les six fenêtres à verre dormant se trouvant dans le mur face à la Lys seront et constitueront une servitude perpétuelle é la charge de l'immeuble restant appartenir au vendeur au profit du bien vendu, »*

*« - qu'une partie du toit du bâtiment vendu débordé sur l'immeuble restant appartenir au vendeur. Cet état de choses constituera une servitude ou profit du bien vendu la charge de l'immeuble restant la propriété du vendeur. »*



- et que les lignes électriques figurées au plan annexé seront à déplacer à première demande de l'une au l'autre des parties, chacune d'elles faisant son affaire personnelle de l'alimentation de ses locaux en électricité. »

« Le vendeur déclare grever, sans indemnité, l'immeuble restant lui appartenir cadastré section A n°776 d'une servitude de passage au profit du bien vendu, mais uniquement pour les cas exceptionnels d'incendie, de secours et de travaux de démolition et de construction nécessitant l'utilisation d'engins. »

« L'assiette de cette servitude est le passage allant de la rue des Capucins à la rivière « La Lys » séparant le bien vendu de l'immeuble restant la propriété du vendeur »

« Les parties devront chacune en ce qui la concerne respecter les servitudes présentement créées et les imposer à tous acquéreurs, donataires, locataires au ayant droit à un titre quelconque. Il est ici déclaré que les immeubles dominant et servant ont une origine commune qui est relatée ci-dessus. »

« MITOYENNETES »

Il est précisé que les murs représentés par les lettres A.B.C- DE - FG au plan parcellaire figuratif dressé par Monsieur LEROUGE, géomètre susnommé et annexé au certificat d'urbanisme sont mitoyens. »

Les donataires aux présentes reconnaissent avoir parfaite connaissance de ces servitudes et déclarent en faire leur affaire personnelle."

3°) Il résulte de l'acte de vente reçu par Maître François CHOMBART, notaire à LAVENTIE, le 12 février 2020 ce qui suit ci-après relaté :

### **CONSTITUTION DE SERVITUDES**

Désignation du fonds dominant - Le fonds dominant, propriété de l'acquéreur aux termes des présentes et ci-dessus plus amplement désigné, consiste en :

UNE MAISON à usage d'habitation située à MERVILLE (59660), 46 rue des Capucins, (reprise au cadastre sous la référence section A numéro 349),

Et une annexe dépendant de l'usine TRAITEX INDUSTRIE, rattachée à ladite maison (et reprise au cadastre sous la référence section A numéro 969).

Et les fonds et terrain en dépendant d'une contenance totale d'UN ARE ET QUATRE VINGT DIX CENTIARES (01a.90ca.)

Ledit immeuble devant figurer au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	A	349	46 rue des Capucins	86 ca
	A	969	46B rue des Capucins	01 a 04 ca
Contenance totale				01 a 90 ca

Références de publicité foncière du fonds dominant - Acquisition aux termes des présentes.

Désignation du fonds servant - Le fonds servant, propriété du vendeur, consiste en :

Un ensemble immobilier à usage industriel situé à MERVILLE (59660), rue des Capucins, cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	A	968	rue des Capucins	01 ha 02 a 46 ca
Contenance totale				01 ha 02 a 46 ca

**Références de publicité foncière du fonds servant -**

**\* En ce qui concerne les Consorts BURNET-MERLIN :**

1°) Succession de Monsieur Robert Auguste Albert BIEBUYCK, veuf de Madame Denise Germaine ROUMIER, décédé à LA MADELEINE, le 10 octobre 2011.

Attestation immobilière dressée après ledit décès par Maître Florent WILPOTTE, notaire à HAZEBROUCK, le 26 mai 2017, publiée au service de la publicité foncière d'HAZEBROUCK, le 22 juin 2017 volume 2017P numéro 1885

2°) Partage de la succession de Monsieur Robert Auguste BIEBUYCK, veuf de Madame Denise Germaine ROUMIER, suivant acte reçu par Maître Florent WILPOTTE, notaire à HAZEBROUCK, le 26 mai 2017, publié au service de la publicité foncière d'HAZEBROUCK, le 22 juin 2017 volume 2017P numéro 1886

**\* En ce qui concerne les Consorts LEVEILLE-NIZEROLLE-LE-GOUEY :**

Attribution aux termes d'un acte de donation-partage suivant acte reçu par Maître Hélène LIEVRE-LETELLIER, le 17 décembre 2014, publié au service de la publicité foncière d'HAZEBROUCK, le 14 janvier 2015 volume 2015P numéro 107.

Précision étant ici faite que Monsieur Denys Marie LEVEILLE NIZEROLLE LE GOUEY, époux de Madame Lucie Marie BIEBUYCK, est décédé à LEVALLOIS PERET, le 28 mars 2016 et que Madame Lucie Marie BIEBUYCK, donatrice, intervient aux présentes, afin de donner son consentement à la vente en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil et renoncer à divers droits (droit de retour, interdiction d'aliéner).

**1- SERVITUDE DE VUES -**

Le fonds dominant dispose déjà de portes et de fenêtres, et la division cadastrale ci-dessus relatée engendre nécessairement la création de servitude de vues sur la parcelle A - 968 au profit des parcelles A - 349 et 969, de sorte que le propriétaire du fonds servant (A-968) concède au propriétaire du fonds dominant (A-349 et 969) qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de vues, qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.

**2- SERVITUDE D'IMPLANTATION -**

Les lieux présentent déjà l'existence d'une marche au seuil de la porte d'entrée, et compte tenu de la division cadastrale ci-dessus relatée, le propriétaire du fonds servant (A-968) concède au propriétaire du fonds dominant (A-349 et A-969) qui accepte, une servitude d'implantation, qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.

A titre d'information, cette servitude de surplomb est matérialisée sur le plan parcellaire de division dressé par Monsieur Christophe GALLIAERDE, géomètre-expert à MERVILLE, demeuré ci-annexé.

*La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.*

### **3- SERVITUDE DE DEBORD DE SURPLOMB ET DE TOUR D'ECHELLE -**

*Compte tenu de la division cadastrale ci-dessus relatée et de la présence d'un surplomb de toiture déjà existant, le propriétaire du fonds servant (A-968) concède au propriétaire du fonds dominant (A-349 et A-969) qui accepte, **une servitude de surplomb et de tour d'échelle**, qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.*

*Le droit de débord pourra être exercé sans aucune restriction ou limitation par le propriétaire du fonds dominant et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant.*

*A titre d'information, cette servitude de surplomb est matérialisée sur le plan parcellaire de division dressé par Monsieur Christophe GALLIAERDE, géomètre-expert à MERVILLE, demeuré ci-annexé.*

*Le droit de poser une échelle, des outils ou un échafaudage s'exercera sur une bande de terrain de deux mètres de largeur le long de la limite séparative des deux fonds, afin de permettre l'entretien, la réparation ou la reconstruction éventuelle du fonds dominant.*

*La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.*

### **4- SERVITUDE DE RECUEIL DES EAUX PLUVIALES -**

*Compte tenu de la division cadastrale ci-dessus relatée et de la présence de descentes d'eau déjà existantes, le propriétaire du fonds servant (A-968) concède au propriétaire du fonds dominant (A-349 et A-969) qui accepte, **une servitude de recueil des eaux pluviales** qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.*

*Le droit d'écoulement des eaux pluviales pourra être exercé en tout temps et heure, pour tous besoins actuels et futurs d'habitation ou d'exploitation, sans aucune restriction ou limitation par le propriétaire du fonds dominant et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant.*

*La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.*

### **5- SERVITUDE DE RECUEIL DES EAUX USEES -**

*Actuellement les eaux usées du fonds dominant (A-349 et A-969) sont recueillies sur la parcelle A-968 (fonds servant). Aussi, compte tenu de la division cadastrale ci-dessus relatée, le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant qui accepte, **une servitude réelle et perpétuelle d'écoulement des eaux**, qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.*

*Le droit d'écoulement des eaux usées pourra être exercé en tout temps et heure, pour tous besoins actuels et futurs d'habitation ou d'exploitation, sans aucune restriction ou limitation par le propriétaire du fonds dominant et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant.*

*La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.*

#### **6- SERVITUDE DE PASSAGE -**

*Le propriétaire du fonds servant (A-968) concède au propriétaire du fonds dominant (A-349 et A-969) qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de passage, qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.*

*Le droit de passage s'exercera sur une bande de terrain dont l'emprise figurant sous teinte grise et hachurée sur le plan ci-annexé approuvé par les parties.*

*L'acquéreur pourra utiliser à la fois le portail et le portillon comme bon lui semble.*

*Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et heure, pour tous besoins actuels et futurs d'habitation ou d'exploitation, avec tout véhicule ou à pied avec ou sans animaux, sans aucune restriction ou limitation par le propriétaire du fonds dominant, les membres de sa famille, ses invités, employés, visiteurs et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant.*

*Toutefois, aucun véhicule ne pourra stationner sur l'assiette de la servitude.*

*La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.*

**Impôts et Taxes** - Le BENEFCIAIRE acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens objet des présentes sont ou pourront être assujettis.

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

Concernant la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères, il est convenu qu'elles seront réparties entre le PROMETTANT et le BENEFCIAIRE, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

Les parties conviennent que le BENEFCIAIRE remboursera, le jour de la signature de l'acte de vente au PROMETTANT, à titre forfaitaire et définitif, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, en prenant pour base de calcul le dernier rôle émis.

Toutefois, cette répartition n'étant pas prise en compte par l'Administration fiscale, celle-ci adressera au PROMETTANT, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères.

**Contrats d'abonnements - Assurances** - Le BENEFCIAIRE continuera, à compter de la même date, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité ;

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

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit du BENEFCIAIRE, sauf la faculté de résilier le contrat d'assurance.

Le BENEFCIAIRE donne mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier le contrat d'assurance-incendie à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Frais - Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFCIAIRE. Les frais et honoraires dus au notaire rédacteur des présentes concernant l'établissement de la déclaration de plus-value seront à la charge du PROMETTANT.

Le BENEFCIAIRE verse ce jour, à titre de provision sur frais, la somme de **TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (375,00 €)** destinée notamment à couvrir les honoraires dus au titre de la rédaction des présentes, dont il sera parlé ci-après.

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

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

En cas de non réalisation de la vente, quel que soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur des présentes en rémunération des honoraires dus au titre de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces, le tout au titre des honoraires prévus à l'article L.444-1 du Code de commerce et de l'article annexe 4-9 - I 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

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

Honoraires - En rémunération des honoraires dus au titre de la rédaction des présentes et conformément à l'article L.444-1 du Code de commerce et à l'article annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice il a été conclu entre le notaire rédacteur et le BENEFCIAIRE une convention d'honoraires. **A ce titre le BENEFCIAIRE a versé en la comptabilité du notaire rédacteur la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).**

## PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

### Réglementation sur l'Amiante

Le notaire rédacteur des présentes a rappelé aux parties qui le reconnaissent, savoir :

- les dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996, modifié par le décret numéro 97-855 du 12 septembre 1997 et par le décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001, imposant aux propriétaires d'immeubles, l'obligation de rechercher, sous peine de sanction pénale, la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis, exceptés les immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés ;

- les dispositions du décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001, imposant aux propriétaires d'immeubles bâtis avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, exceptés les immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement et les parties privatives des immeubles collectifs d'habitation, l'obligation de constituer et de tenir à jour, un dossier technique amiante, ainsi qu'une fiche récapitulative de ce dossier, comportant notamment le repérage de tous matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, tels que définis sur la liste annexée audit décret et l'évolution de leur état de conservation ;

- les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002, imposant aux propriétaires de tous immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997, au plus tard à la date de toute promesse de vente ou d'achat, un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe au présent décret. Ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits.

Ce dossier technique doit être constitué, conservé et actualisé par le propriétaire et communiqué à tout occupant de l'immeuble et à toute personne y effectuant des travaux. En outre, ce dossier technique doit être tenu à la disposition des agents ou services mentionnés dans les articles L.48 (agents et officiers de police judiciaire, services d'inspection de salubrité) et L.772 (service communal d'hygiène et de santé) du Code de la Santé Publique.

En outre, le notaire rédacteur des présentes informe le BENEFCIAIRE des dispositions de l'article 10-4 du décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001, aux termes duquel tout propriétaire d'immeuble construit avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 doit, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002, **préalablement à la démolition dudit immeuble**, effectuer un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

Comme conséquence, le BENEFCIAIRE fera établir **à ses frais un dossier technique amiante, AVANT démolition.**

Lutte contre le saturnisme :

L'immeuble, objet des présentes étant destiné, pour sa totalité par l'acquéreur, à un usage autre que l'habitation, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 123 de la loi numéro 98-657 du 29 Juillet 1998 et des décrets pris pour son application.

Le BENEFICIAIRE, ayant l'intention de démolir l'immeuble, objet des présentes, déclare avoir parfaite connaissance de la situation de l'immeuble, au regard de ladite réglementation et fera réaliser à ses frais un diagnostic « plomb » tel qu'il est indiqué dans le paragraphe « Conditions suspensives »

Diagnostic de Performance Energétique :

Le PROMETTANT et Le BENEFICIAIRE déclarent que le BIEN vendu entre dans le champ d'application des articles L 134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le BENEFICIAIRE ayant l'intention de démolir l'immeuble, objet des présentes, déclare avoir parfaite connaissance de la situation de l'immeuble, au regard de ladite réglementation et dispense, en conséquence, le PROMETTANT, de lui produire un diagnostic de performance énergétique, déclarant vouloir en faire son affaire personnelle.

Contrôle préalable de l'installation de gaz naturel :

Les parties déclarent que la présente vente porte sur un immeuble affecté en totalité à un usage commercial, excluant tout usage d'habitation.

Dès lors, les dispositions de l'article L.134-6 et R.134-6 à R.134-9 du Code de la Construction et de l'Habitation **ne trouvent pas à s'appliquer.**

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, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- NON couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, mais il existe sur la commune de MERVILLE, un plan de prévention des risques naturels prévisibles, savoir :

. PPRI de la Lys aval, approuvé le 21/07/2005 pour l'aléa inondation par débordement de cours d'eau.

- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat => Zone 2 (faible)

- à potentiel radon en zone 1 définie par voie réglementaire.

- à potentiel radon en zone 2 définie par voie réglementaire.

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.

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 au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé, tant par le notaire 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 L.111-26 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.

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

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à la disposition par le préfet du Département, il résulte que le bien objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Nord, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Cette cartographie est demeurée ci-annexée.

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuelle des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en mairie où les parties pourront en prendre connaissance.

Radon - Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté préfectoral.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etude de sol - Le PROMETTANT a produit au BENEFICIAIRE une étude de sol établie en date du 04 octobre 2018 par la société ENTIME, organisme spécialisé et agréé et conforme à la dernière réglementation en vigueur à ce jour.

Une copie de cette étude de sol est demeurée ci-annexé.

Immeuble non concerné par le Pyralène – Il est ici spécialement précisé que l'immeuble n'est ni équipé ni vendu avec un appareil contenant du pyralène ou une autre substance de type arochlor ou askarel, plus communément désignés sous le terme de « PCB ».

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le PROMETTANT déclare que l'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public.

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

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

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

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

Immeuble situé à proximité d'une installation classée - L'immeuble est situé à proximité d'une installation classée, car il existe différentes installations classées sur la commune de MERVILLE.

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."*

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 , un dossier à en-tête « Nota-RISQUES », relatif aux risques concernant le BIEN objet du présent acte a été établi en date du 04 février 2020 par la société dénommée MEDIA IMMO sise 16, rue Jacques Tati - 91080 COURCOURONNES, et est ci-annexé. Ce dossier permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution comprend notamment :

- un Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS) ;
- la localisation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Il ressort de ce dossier notamment les informations suivantes, savoir :

### **Etat des risques de pollution des sols (ERPS)**

Cet état a pour but de communiquer, à titre informatif, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols, via les bases de données suivantes, savoir :

- la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services), éditée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières),
- la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif), sur le site internet du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

A ce jour, selon les informations disponibles, il s'avère qu'à moins de 500 mètres du BIEN objet des présentes, savoir :

- 0 site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par BASOL,
- 16 sites industriels et activités de service sont répertoriés par BASIAS.

La liste des sites est jointe à l'état des risques de pollution des sols.

### **Localisation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

La dernière partie du dossier d'état des risques dresse une liste, à titre informatif, des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) situées à moins de 5.000 mètres du BIEN objet des présentes, à partir d'une base de données contenant les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité) émanant du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (MEDDE).

Il résulte de la consultation de cette base de données que :

- Il existe plusieurs ICPE à moins de 5000m du bien sur la commune de MERVILLE
- Il n'existe aucune ICPE à plus de 5000m du bien sur la commune de MERVILLE

**Réglementation sur les déchets** - Existence d'une installation - L'acquéreur reconnaît avoir été informé, préalablement aux présentes, qu'une installation classée TRAITEX INDUSTRIE existe sur le bien vendu.

Il résulte du **RAPPORT DE L'INSPECTION DES INSTALLATIONS CLASSES** dressé par l'inspecteur de l'environnement de la Préfecture de la Région Hauts de France, en date du 19 juillet 2018, dont une copie est demeurée ci-annexée, ce qui suit :

Le site TRAITEX INDUSTRIE est une teinturerie (à l'origine SA BIEBUYCK), réglementée par les différents récépissés de déclaration et arrêté préfectoraux des 29/07/1968, 04/07/1975 et 21/06/1991.

Le site de MERVILLE a été mis en liquidation en date du 21 avril 2015 et il y a eu une vente aux enchères des matériels et machines le 10 juin 2015.

Maître THEETTEN a été déclaré liquidateur judiciaire de la société TRAITEX INDUSTRIE par jugement du Tribunal de Commerce de DUNKERQUE en date du 21 avril 2015.

La société TRAITEX INDUSTRIE n'est pas propriétaire des murs mais uniquement du fonds de commerce ; l'immeuble est propriété des indivisions LEVEILLE NIZEROLLE et BURNET-MERLIN.

Plusieurs visites d'inspection ont été réalisées afin de constater les dispositions prises en vue de la mise en sécurité du site.

L'exploitant, en la personne de Maître THEETTEN, a été mis en demeure, par arrêté préfectoral en date du 5 août 2015, de respecter les articles R.512-39-1, R.512-39-2 et R.512-39-3 du Code de l'environnement :

- notification de l'arrêt définitif de l'installation classée, description des mesures prises pour assurer la mise en sécurité du site, réalisation de plans du site, d'études et de rapports sur la situation environnementale et sur les usages successifs du site,
- propositions sur le type d'usage futur du site, description des mesures prises ou prévues pour assurer la protection des intérêts mentionnés à l'article L 511-1.

Les constats effectués à l'occasion d'une inspection du 4 octobre 2016 ont montré que l'arrêté de mise en demeure du 5 août 2015 n'était pas respecté notamment en matière de mise en sécurité.

Compte tenu de ces constats, de l'existence de la servitude de passage pour l'accès aux bâtiments mitoyens de l'école, de la proximité d'un établissement scolaire et du risque de blessure grave et de noyage en cas d'intrusion lié à l'absence d'interdiction ou limitation d'accès au site, Monsieur Le Préfet du Nord a imposé par arrêté en date du 27 mars 2017 des mesures de mise en sécurité immédiate sur le site.

Cet arrêté a fait l'objet d'un recours.

Un arrêté engageant une procédure de consignation répondant au coût des travaux prévus par l'arrêté de mise en demeure du 5 août 2015 a été signé par Monsieur le Préfet du Nord le 15 février 2017.

L'arrêté de consignation n'a pu être suivi d'effet du fait de l'émission le 30 juin 2017 par l'administrateur des Finances publiques d'un titre d'admission en non valeur de la consignation.

En parallèle, un procès-verbal a été dressé à l'encontre de Maître Jérôme THEETTEN, liquidateur judiciaire de la société TRAITEX INDUSTRIE et a été transmis à Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance de DUNKERQUE.

A plusieurs reprises il avait été fait part du souhait de vendre la maison située au 46 rue des Capucins à MERVILLE. Laquelle vente a été régularisée en date du 12 février 2020 par Maître François CHOMBART, notaire à LAVENTIE.

Par courrier en date du 20 décembre 2017, il a été confirmé que la DREAL s'opposait à tout usage de cette partie intégrante de l'emprise ICPE du site TRAITEX INDUSTRIE (ex Ets BIEBUYCK) dont la compatibilité avec l'état du terrain n'aurait pas été démontrée.

A cette occasion, il a été rappelé les obligations du vendeur d'un terrain, obligations clairement définies à l'article L 514-20 du Code de l'environnement et qu'en application de la notion de "gardien de la chose", prévue à l'article 1384 du Code civil, le propriétaire des lieux reste civilement responsable des dommages que son bien peut causer aux tiers.

Les propriétaires du terrain ont engagé la réalisation d'une étude de diagnostic de pollution, préalable indispensable permettant aux acheteurs éventuels de se positionner sur un prix.

Une demande de retrait d'une parcelle du périmètre ICPE afin de permettre la vente de la maison qui y est implantée et par la même le financement des études et diagnostics préalables nécessaires à la remise en état de l'intégralité du site TRAITEX INDUSTRIE a été déposée par les propriétaires.

Cette demande s'est accompagnée des résultats d'une campagne de reconnaissance réalisée par la société ENTIME de la qualité du sol, des eaux de la nappe et de l'air intérieur au droit de la maison.

Aux vues des plans figurant dans les dossiers de la Préfecture au nom de la SA BIEBUYCK, il apparaît que l'emprise ICPE du site comprenait les parcelles cadastrales reprises section A et portant les numéros 776, 777, 348, 349 et 350.

Les parcelles cadastrées numéros 777 (hormis une surface d'environ 120m<sup>2</sup> semblant correspondre à l'emplacement de la cuve aérienne de fuel lourd) et 350 dans sa totalité ont fait l'objet d'une cession il y a plusieurs années.

La parcelle 349 comporte une maison qui servait de loge au gardien de l'usine. Cette parcelle ayant été totalement intégrée au site de production, plusieurs ouvrants de la maison donnent sur la parcelle 348 qui constitue la voie d'accès aux ateliers, bâtiments de production, aux anciennes cuves de stockage de produits chimiques, au laboratoire et bassins extérieurs de traitement des eaux.

Les visites d'inspection réalisées en 2015, 2016 et la dernière campagne de l'ADEME le 22 mars 2018 montrent que la mise en sécurité du site n'est toujours pas assurée.

De ce fait, il était indispensable qu'en cas de vente de la parcelle 349, les propriétaires prennent toutes dispositions afin de prévenir la survenue d'un accident qui pourrait résulter du fait de la possibilité d'accès aux autres parties du site TRAITEX INDUSTRIE, site relevant toujours de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Ainsi, les propriétaires ont rappelé leur souhait de vendre la maison située au 46 rue des Capucins afin de dégager des liquidités permettant de financer les divers diagnostics attendus dans le cadre de la remise en état globale du site TRAITEX INDUSTRIE.

La campagne de reconnaissance réalisée par la société ENTIME de la qualité du sol, des eaux de la nappe et de l'air intérieur au droit de la maison n'a pas mis en évidence d'impact particulier lié à l'activité du site TRAITEX.

Toutefois, il convient de noter que cette campagne de reconnaissance n'est basée que sur les résultats d'une seule mesure dans chacun des secteurs donnés. Si l'examen des diagnostics attendus dans le cadre de la remise en état de l'ensemble du site classé ou si les investigations menées par l'ADEME dans le cadre de son intervention pour la mise en sécurité du site faisaient apparaître un impact quelconque, des prescriptions complémentaires pourraient être imposées.

Il a donc été proposé à Monsieur le Préfet du Nord :

- de donner acte à la société TRAITEX INDUSTRIE de la remise en état de la parcelle cadastrée section A et portant le numéro 349 pour un usage d'habitation. Le présent rapport vaut PV de récolement pour cette parcelle.

- de rappeler aux propriétaires l'obligation imposée par l'article L.514-20 du Code de l'environnement d'informer l'acheteur de la parcelle n° 349 qu'une installation classée soumise à autorisation y a été exploitée.

- d'inviter les propriétaires à prendre toutes dispositions afin de prévenir la survenue d'un accident qui pourrait résulter du fait de la possibilité d'accès par la parcelle n°349 aux autres parties du site TRAITEX INDUSTRIE, site relevant toujours de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

- d'adresser un exemplaire de ce rapport à l'exploitant Maître J.THEETTEN, en qualité de mandataire à la liquidation judiciaire de la société TRAITEX INDUSTRIE, à Madame BURNET-MERLIN, Monsieur LEVEILLE NIZEROLLE, propriétaires du site, à l'ADEME, ainsi qu'à Monsieur Le Maire de MERVILLE et/ou au Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière d'urbanisme.

**Production ou détention de déchets** - Concernant cette installation, le propriétaire précise :

- qu'elle est productrice de déchets au sens défini par l'article L.541-2 du Code de l'environnement ;

- qu'en provenance de cette installation il n'a jamais transporté ou fait transporter de déchets toxiques dans un endroit ou vers une destination qui pourrait engager sa responsabilité ou celle de l'acquéreur, ou qui pourrait entraîner des frais de nettoyage ou de réhabilitation de sites, des atteintes à l'environnement ou des dommages aux personnes.

**Décharge par le BENEFICIAIRE** - Par suite de ces déclarations et informations, le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été averti dans les conditions prévues par les articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, des dangers ou inconvénients importants pouvant résulter de l'activité exercée dans l'immeuble acquis.

► Il résulte de l'acte de donation-partage reçu par Maître Hélène LIEVRE-LETELLIER, notaire à PARIS, le 17 décembre 2014, ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

**"PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

*Le DONATEUR déclare qu'aux termes de l'acte de licitation reçu par Maître Olivier DECLERCK, Notaire à MERVILLE, le 7 mars 2014, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :*

*Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement:*

*- Celles de l'article L 514-20 du code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :*

*"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 sa 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. »*

*« En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront enclavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution. »*

*« Le CEDANT déclare:*

*« - ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes; »*

*- qu'une installation ayant fait l'objet d'une autorisation est exploitée dans l'immeuble dont les droits sont présentement licités, comme utilisant des substances chimiques. »*

*« - qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes a entraîné des traces de pollution par déversement de produits.*

*« - que l'exploitant actuel du site est TRAITEX INDUSTRIE SARLU depuis la date d'effet de l'acte de cession du 30 octobre 2013. »*

*« - que précédemment et depuis 1991 l'exploitant était la SA TRAITEX venant aux droits de la SARL V.BIEBUYCK, précédent exploitant; dans le cadre de la reprise de l'activité de la SA TRAITEX dont le redressement judiciaire a été prononcé en avril 2013, il a été établi un bilan environnemental, dont une copie & été remise notaire associé soussigné par la société TRAITEX INDUSTRIE SARLU et dont une copie demeurera annexée aux présentes après mention et dont il résulte notamment ce qui suit :*

*« Bilan des rejets polluants. »*

*« Effet sur l'air*

*La chaudière fait l'objet d'un contrôle périodique des rejets atmosphériques. »*

*« Effets sur l'eau*

*« L'alimentation en eau de l'établissement se fait, d'une part par prélèvement d'eau dans la rivière la Lys et d'autre part par le réseau de distribution »*

*Les rejets d'eau sont constitués des eaux industriels, pluviales et sanitaires. »*

*Les eaux industrielles rejoignent le bassin de pré traitement de l'usine, raccordé au réseau d'assainissement collectif, à destination de la station d'épuration de MERVILLE. »*

*Le bassin de pré traitement assure la neutralisation des bains de teinture. »*

*« Les eaux usées font l'objet d'un contrôle périodique sur un certain nombre de paramètres imposés dans l'arrêté préfectoral de 2010 (rejet de substances dangereuses dans l'eau). »*

*Les eaux pluviales rejoignent la Lys. »*

*Les eaux sanitaires sont évacuées dans le réseau urbain. »*

*« Déchets*

*L'activité engendre des déchets spécifiques déchets banals (bois, cannas, papiers). »*

*« Ces déchets font tous l'objet d'un traitement en centres agréés. »*

*« On notera la présence de quelques tôles amiante ciment près de la cuve de fuel lourd. »*

*Il n'y a pas de déchet dangereux, les bains de traitement et autres effluents chimiques étant prétraités avant le rejet à la station d'épuration communale »*

*« Installation à risque*

*« Il existe sur le site un poste transformateur à haute tension. »*

*« Ce transformateur dont la plaque d'identification indique 1986 comme année de fabrication ne contient pas, à priori, de pyralène [absence d'étiquetage obligatoire depuis 1975)»*

*« Etat des sols.*

*L'état des sols intérieurs et extérieurs est correct et ne laisse pas soupçonner d'infiltration de pollution. »*

*« Il y a deux cuves enterrées sur le site, ayant contenu du gasoil et de l'essence.*

*Ces cuves ne sont plus en fonction depuis plusieurs années. Nous n'avons aucune information sur l'état de ces cuves, notamment sur leur étanchéité.*

*« Il est probable que ces cuves ne soient pas inertées,*

*Conclusions*

*Sur le plan administratif, TRAITEX est en règle vis-à-vis de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.*

*Sur le plan environnemental, il faudra s'assurer :*

*- de l'absence de pyralène dans le transformateur haute tension.*

*- de l'inertage des cuves enterrées. »*

*« Le CEDANT déclare qu'il n'a reçu de l'administration en sa Qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble.*

- qu'il n'a connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux.

« Les lieux dont il s'agit figurant sur la liste des installations classées, le CESSIONNAIRE, pour la quote-part lui appartenant, fera son affaire personnelle, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les mettre en état au sens de l'article L512.17 du Code de l'environnement, si le nécessaire n'a pas été fait par l'exploitant »

**« OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS »**

Le CESSIONNAIRE, pour la quote-part lui appartenant dans l'immeuble, devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver dans le BIEN licité, pour le cas où le nécessaire n'aurait pas été effectué par l'exploitant.

L'article L 541-1 II du Code de l'environnement dispose que:

« Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon, »

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.»

Les donataires aux présentes reconnaissent avoir parfaite connaissance des dispositions relatives à l'environnement et à l'obligation générale d'élimination des déchets, déclarant reprendre les obligations à la charge du donateur et en faire leur affaire personnelle."

► Il résulte d'une campagne de reconnaissance au droit de la maison établie par ENTIME, dont le siège social est à ARMENTIERES CEDEX (59421), 14 avenue de l'Europe, BP 90195, en date du 13 avril 2018, dont une copie est demeurée ci-annexée, que "la société TRAITEX INDUSTRIES, située au 46 rue des Capucins, sur la commune de MERVILLE dispose d'une habitation dont les propriétaires souhaitent se séparer.

A la demande de la DREAL, une vérification de la qualité du sol, des eaux de la nappe et des gaz dans la maison sont des préalables pour pouvoir sortir l'habitation du périmètre de l'installation classée soumise à autorisation.

Cette note a donc pour objectif de présenter les résultats des investigations menées par ENTIME droit ou à proximité de la maison."

La conclusion est ainsi rédigée :

"Les résultats d'analyses indiquent :

. une bonne qualité des sols au droit de l'habitation. Aucun dépassement n'a été observé.

. une bonne qualité de la nappe souterraine à proximité de l'habitation. Aucune contamination n'a été identifiée au droit de PZ2.

. une bonne qualité de l'air ambiant à l'intérieur de la maison."

*Il résulte également qu'une étude historique a été établie par ENTIME, dont le siège social est à ARMENTIERES CEDEX (59421), 14 avenue de l'Europe, BP 90195, en date du 17 avril 2018, dont une copie est demeurée ci-annexée, que "la présente étude historique est extraite de l'étude réalisée par Entime sur le site Traitex à Merville. Elle fait partie de la demande de cessation partielle d'activité, relative à la maison d'habitation, présentée par les propriétaires à l'administration."*

Les conclusions sont ainsi rédigées :

*"Les résultats de cette étude avaient permis l'élaboration du programme d'investigation sur la qualité des sols et des eaux de la nappe."*

►► Le PROMETTANT déclare qu'une demande de cessation partielle d'activité relative à la maison d'habitation et partie de l'annexe a été sollicitée pour la vente de la maison. Un projet d'arrêté préfectoral complémentaire société TRAITEX pour son établissement situé sur la commune de MERVILLE a été établi. Lequel projet n'ayant pu aboutir.

Or, de deux notes du Centre de recherches, d'information et de documentation notariales (CRIDON) demeurant ci-annexées, il résulte qu'un propriétaire non exploitant d'une installation classée ne peut être tenu de la dépollution. Par conséquent, la vente de la maison a pu être régularisée en date du 12 février 2020 par le notaire associé soussigné ; les parties à l'acte ayant bien été informées de la situation actuelle.

►► Le PROMETTANT déclare qu'un dossier de cessation totale d'activités relatif au site présentement vendu a été déposé ainsi qu'il en est justifié par le courrier de la Préfecture du Nord en date du 24 janvier 2019 qui demeure annexé aux présentes après mention.

**Précision étant ici faite que** tous travaux concernant le transformateur et la cuve à mazout situés sur le site ont été neutralisés aux frais du mandataire liquidataire mais n'ont pas été enlevés. Le retrait restera à la charge du BENEFCIAIRE.

**Urbanisme commercial** - Le notaire a rappelé au BENEFCIAIRE que l'activité qu'il souhaite exercer dans le bien immobilier objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.752-1 du Code du commerce, et ne nécessite pas, par conséquent, l'autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial.

**Vestiges archéologiques** - Le BENEFCIAIRE 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 fouilles archéologiques. Désormais, les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans son terrain, enterrés, ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées par l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives, ou découverts fortuitement.

Cette présomption de propriété étatique ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

**Biens archéologiques mobiliers** - Le BENEFCIAIRE 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.

**Réglementation relative aux détecteurs de fumée** - Le notaire a informé les parties que l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.129-8, R.129-12 et R.129-13 du Code de la construction et de l'habitation.

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

## CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance du BENEFICIAIRE.

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

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

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

**Droit de préemption urbain et/ou SAFER**

Les notifications aux fins de purge des droits de préemption devront être faites dans les huit jours de la présente promesse.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

La saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

- Qu'il soit délivré un **certificat d'urbanisme** au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme qui ne révèle pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance du BENEFICIAIRE ou la destination que le BENEFICIAIRE envisage de donner à l'immeuble, à savoir :  
**Habitation**

Il devra être justifié par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE de l'obtention dudit certificat au plus tard pour le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente ;

A défaut de production dudit certificat d'urbanisme à cette date, la condition sera réputée réalisée pour l'application de la clause pénale ou de l'indemnité d'immobilisation ci-après, et le PROMETTANT pourra reprendre sa pleine et entière liberté.

- Qu'il soit délivré au nom du BENEFICIAIRE un **permis de démolir valant permis de construire** autorisant spécialement la réalisation de l'opération suivante, savoir :

**Construction d'un supermarché à dominante alimentaire d'une surface plancher de 1700m<sup>2</sup> environ dont une surface de vente de 999m<sup>2</sup> environ avec terminal de cuisson de pain incluant l'autorisation requise au titre de l'urbanisme commercial et d'une cellule boucherie de 130 m<sup>2</sup> dont 80m<sup>2</sup> de surface de vente.**

A cet effet, la présente condition suspensive vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE :

- de déposer à ses frais la demande de permis conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;

- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que les aménagements ne nécessiteront pas, au regard du projet du BENEFCIAIRE 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, le BENEFCIAIRE devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

En conséquence, le BENEFCIAIRE s'oblige à déposer une demande de permis conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et à en justifier au PROMETTANT par la production d'une copie du récépissé de dépôt délivré par l'autorité compétente dans le délai de DEUX (2) mois à compter des présentes, soit au plus tard le 1<sup>ER</sup> mars 2021.

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par la délivrance de l'arrêté valant permis de construire ou d'un certificat attestant de son acquisition ainsi que par la purge du délai de recours des tiers et du délai de retrait administratif au plus tard le 30 novembre 2021.

Le BENEFCIAIRE devra informer le PROMETTANT ou son Notaire par lettre recommandée avec avis de réception avant l'expiration du délai ci-dessus fixé.

En cas de recours d'un tiers contre le permis ou de retrait administratif, le BENEFCIAIRE s'oblige à en tenir informé le PROMETTANT par la production de toute pièce justificative.

En cas de purge excédant cette date ou de retrait pour illégalité, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes seront nulles et non avenues sauf si le BENEFCIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite convention, faisant alors son affaire personnelle de la situation sans recours contre quiconque.

A défaut du respect par le BENEFCIAIRE de ces obligations d'information envers le PROMETTANT, la condition sera réputée réalisée pour l'application de la clause pénale ci-après, le PROMETTANT se trouvera délié de tout engagement et les présentes seront nulles et non avenues sans aucune indemnité de part et d'autre.

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

envisagée par le BENEFCIAIRE, 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.

### Autres conditions suspensives :

#### Loi sur l'Eau

Qu'il n'existe aucune prescription découlant de l'application de la loi sur l'eau (article L 211-1 à L 217-1 du Code de l'environnement) entraînant pour l'ACQUEREUR, un surcoût significatif ou un allongement des délais de réalisation de son projet de construction

#### ETUDE DE SOL

Le PROMETTANT a fourni une étude de sol établie par la société ENTIME en date du 04 octobre 2018 et qui demeure annexée aux présentes.

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que l'étude de sols, qui sera fourni par le BENEFCIAIRE, et à ses frais, ne révèle pas que le terrain est affecté de vices, le rendant impropre à la construction de l'immeuble ou que la consistance du sol ou du sous-sol nécessite des techniques de construction, impliquant un surcoût d'investissement d'un montant supérieur à CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (50.000 €/HT), notamment, en raison de fondations spéciales.

A la requête du BENEFCIAIRE, il pourra être envisagé, avec le PROMETTANT des modalités de répartition du surcoût et une éventuelle compensation entre les surcoûts relatifs à la dépollution, à l'enlèvement du plomb et au désamiantage, sous réserve que celle-ci ne remette pas en cause l'économie du projet envisagé par l'ACQUEREUR.

A défaut d'accord dans le délai d'un mois de la notification qui sera faite par le BENEFCIAIRE au PROMETTANT, portant sur la nécessité de réaliser des fondations spéciales et indiquant le montant desdits travaux, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues et les parties déliées de tout engagement, sans indemnités, de part ni d'autre.

Dans cette hypothèse, l'intégralité des sommes versées ou la caution bancaire fournie par l'acquéreur lui serait restituée, sans délai.

### POLLUTION

Les présentes sont donc conclues sous la condition suspensive que le diagnostic pollution qui sera fourni par le BENEFCIAIRE, et à ses frais, ne révèle aucune pollution impliquant un surcoût d'investissement supérieur à CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100.000 € HT) et qui ne trouvera pas à être réparti entre les parties.

A la requête du BENEFCIAIRE, il pourra être envisagé, avec le PROMETTANT des modalités de répartition du coût de la dépollution et une éventuelle compensation entre les surcoûts relatifs à la nécessité de réaliser des fondations spéciales, à l'enlèvement du plomb et au désamiantage, sous réserve que celle-ci ne remette pas en cause l'économie du projet envisagé par l'ACQUEREUR.

A défaut d'accord dans le délai d'un mois de la notification qui sera faite par le BENEFCIAIRE au PROMETTANT, portant sur la nécessité de réaliser des travaux de dépollution et indiquant le montant desdits travaux, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues et les parties déliées de tout engagement, sans indemnités, de part ni d'autre.

Dans cette hypothèse, l'intégralité des sommes versées ou la caution bancaire fournie par l'acquéreur lui serait restituée, sans délai.

### DESAMANTAGE

Les présentes sont donc conclues sous la condition suspensive que le dossier technique amiante, AVANT démolition qui sera réalisé par le BENEFCIAIRE et à ses frais, ne révèle pas la présence d'amiante impliquant un surcoût d'investissement supérieur à QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (80.000 € HT) et qui ne trouvera pas à être réparti entre les parties.

A la requête du BENEFCIAIRE, il pourra être envisagé, avec le PROMETTANT des modalités de répartition du coût du désamiantage et une éventuelle compensation entre les surcoûts relatifs à la nécessité de réaliser des fondations spéciales, à l'enlèvement du plomb et à la dépollution, sous réserve que celle-ci ne remette pas en cause l'économie du projet envisagé par l'ACQUEREUR.

A défaut d'accord dans le délai d'un mois de la notification qui sera faite par le BENEFCIAIRE au PROMETTANT, portant sur la nécessité de réaliser des travaux de dépollution et indiquant le montant desdits travaux, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues et les parties déliées de tout engagement, sans indemnités, de part ni d'autre.

Dans cette hypothèse, l'intégralité des sommes versées ou la caution bancaire fournie par l'acquéreur lui serait restituée, sans délai.

### PLOMB

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que le diagnostic relatif à la présence de plomb dans les biens vendus, ne révèle pas la présence de plomb impliquant un surcoût pour l'enlèvement du plomb supérieur à QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (80.000 €/HT).

A la requête du BENEFCIAIRE, il pourra être envisagé, avec le PROMETTANT des modalités de répartition du coût de l'enlèvement du plomb et une éventuelle compensation entre les surcoûts relatifs à la nécessité de réaliser des fondations spéciales, au désamiantage et à la dépollution, sous réserve que celle-ci ne remette pas en cause l'économie du projet envisagé par l'ACQUEREUR.

A défaut d'accord dans le délai d'un mois de la notification qui sera faite par le BENEFCIAIRE au PROMETTANT, portant sur la nécessité de réaliser des travaux d'enlèvement du plomb et indiquant le montant desdits travaux, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues et les parties déliées de tout engagement, sans indemnités, de part ni d'autre.

Dans cette hypothèse, l'intégralité des sommes versées ou la caution bancaire fournie par l'acquéreur lui serait restituée, sans délai.

Conditions suspensives diverses :

a) Qu'il n'existe aucun empêchement à la vente du terrain, objet des présentes, et que ledit terrain soit libre de tout engagement quelconque, de toute restriction et de toute servitude, empêchant la réalisation du projet de l'ACQUEREUR ;

b) Qu'il n'y ait pas d'interdiction de tourne-à-gauche, sur la rue ;

c) Et que tous les accès au bâtiment à construire par l'ACQUEREUR, lui soient donnés par les autorités compétentes.

**PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR IMMOBILIER  
ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

Le BENEFCIAIRE déclare qu'il paiera en totalité le prix de la vente, s'il lève l'option, de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt.

CAUTION BANCAIRE

Comme conséquence de la présente promesse de vente et à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation en résultant au préjudice du vendeur, pour le cas où la vente ne se réaliserait pas, du fait de l'ACQUEREUR et ce, malgré la réalisation de toutes les conditions suspensives, l'ACQUEREUR promet, à titre irrévocable, de verser au vendeur, la somme de **VINGT DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (22.500 €)**.

Pour garantir l'exécution de cet engagement, l'ACQUEREUR, s'engage à obtenir d'une banque notoirement solvable, de se porter caution solidaire de l'ACQUEREUR, à concurrence de ladite somme de **VINGT DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (22.500 €)**, avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, selon les termes et engagement du présent compromis.

A défaut de remise de l'original de la caution bancaire, au séquestre, ci-après désigné par les parties, **dans le délai maximum de TROIS (03) mois, à compter de ce jour**, les présentes seront considérées, si bon semble au VENDEUR, comme nulles et non avenues et les parties déliées de tout engagement.

A cet égard, les parties stipulent expressément ce qui suit :

- qu'en cas de réalisation de la présente vente, le VENDEUR ne pourra mettre en jeu la caution, dont l'original sera remis par le séquestre désigné, à l'ACQUEREUR, le jour de la réitération authentique des présentes ;

- que, toutes les conditions suspensives étant réalisées ou réputées l'être, si l'ACQUEREUR ne réalise pas les présentes, dans les délai et conditions convenus aux présentes, et passé un délai de quinze jours, après une mise en demeure adressée par le VENDEUR à l'ACQUEREUR, de devoir s'exécuter, le séquestre désigné devra remettre au VENDEUR, l'original de la caution, pour lui permettre de toucher la somme garantie par ladite caution ; ce délai de quinze jours commencera à courir, soit à compter de la date figurant sur l'avis de réception, soit à compter de celle figurant sur l'avis de refus.

- que cette caution ne constitue pas un dédit, mais une simple indemnité compensatrice forfaitaire, attribuée au VENDEUR, ce dernier ne pouvant en aucun cas, se refuser à la réalisation des présentes, renonçant expressément aux dispositions de l'article 1590 du Code Civil, permettant à un VENDEUR de se départir de son offre en restituant le double des arrhes reçus ;

- et que la caution sera restituée à l'ACQUEREUR, par le séquestre désigné, si l'une quelconque des conditions suspensives, stipulées aux présentes, ne se trouvait pas réalisée et que l'ACQUEREUR n'entende pas y renoncer, et ce, dans les huit (8) jours de la constatation de cette non-réalisation, laquelle sera effectuée au moyen d'un avenant au présent compromis, à établir par le notaire rédacteur des présentes, à la requête de l'acquéreur.

### **CONSTITUTION DE SEQUESTRE DE LA CAUTION**

En attendant la réalisation des présentes, les parties conviennent de déposer l'original de la caution bancaire qui doit être obtenue par l'acquéreur, dans le délai convenu ci-dessus, en l'Office notarial de Maître CHOMBART, notaire à LAVENTIE, entre les mains de : Madame Marie-Claire DECRIEM, comptable de l'étude

Choisie d'un commun accord entre les parties comme "séquestre" ;

Madame DECRIEM, à ce présente, intervenante et désignée ci-après sous "le séquestre" a déclaré accepter la mission qui lui est confiée.

En conséquence, cette caution bancaire sera conservée par le séquestre pendant toute la durée de validité du présent compromis et de sa prorogation éventuelle.

Le séquestre devra agir dans le cadre des stipulations convenues par les parties, telles qu'elles figurent ci-dessus.

Le séquestre sera valablement déchargé de sa mission, par la remise de l'original de la caution, soit au vendeur, soit à l'acquéreur, et ce, selon les modalités stipulées par les parties et indiquées ci-dessus.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Hygiène et sécurité - Le BENEFCIAIRE reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité ; il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le PROMETTANT.

### Etablissement recevant du public - Information :

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

#### **Seuil d'accueil de l'ERP**

<b>Seuil d'accueil de l'ERP</b>	<b>Catégorie</b>
* Plus de 1500 personnes	1ère
* de 701 à 1500 personnes	2ème
* de 301 à 700 personnes	3ème
* moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème

Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie :

- le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif : 5ème
- les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.

Il convient de distinguer :

1 - L'ERP est accessible

Si l'ERP est accessible au 31 décembre 2014, y compris avec une ou des dérogation(s) : le propriétaire ou l'exploitant doivent adresser avant le 1er mars 2015 à la préfecture une « attestation d'accessibilité » accompagnée de pièces justificatives. Un arrêté en fixera les modalités.

2 - L'ERP va devenir accessible

Si l'ERP n'est pas accessible au 31 décembre 2014, mais se trouve dans l'une des deux situations suivantes :

\* il est en cours de travaux et deviendra, postérieurement au 31 décembre 2014, conforme aux règles d'accessibilité applicables à la date à laquelle l'autorisation de travaux a été obtenue ;

\* sans besoin de travaux, il se retrouve de facto conforme aux nouvelles règles simplifiées applicables à la date du 27 septembre 2015, alors, le propriétaire ou l'exploitant (locataire) de l'ERP adresse au préfet, au plus tard le 27 septembre 2015, un document spécifique qui tiendra lieu de dépôt d'une « attestation d'accessibilité ».

**Urbanisme Commercial - Information :**

Sont soumises à l'autorisation de la commission départementale de l'aménagement commercial qui a quatre mois pour statuer sur la demande :

**Les créations - extensions - réouverture - regroupement :**

- la création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> résultant soit d'une construction nouvelle soit de la transformation d'un immeuble existant ;
- l'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1.000 m<sup>2</sup> ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;
- la création d'un ensemble commercial dont la surface de vente est supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> ;
- l'extension d'un ensemble commercial, réalisé en une ou plusieurs fois, de plus de 1.000 m<sup>2</sup> ;
- la réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail, d'une surface de vente supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ;
- le regroupement de surfaces de magasins voisins (sans création de surfaces supplémentaires) :
  - . de plus de 1.000 m<sup>2</sup> pour les activités à dominante alimentaire ;
  - . de plus de 2.500 m<sup>2</sup> pour les autres activités.

Il est fait observer que dans les communes de moins de vingt mille habitants, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en la matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1.000 m<sup>2</sup>, proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet.

**Sont dispensés de l'autorisation :**

- les pharmacies,
- les halles et marchés établis sur les dépendances du domaine public,
- les magasins dans les aéroports accessibles aux seuls voyageurs munis de billets,
- les magasins situés dans les gares ferroviaires à condition de se situer en centre-ville, d'une surface de vente totale ne dépassant pas 2.500 m<sup>2</sup>,
- les commerces de véhicules automobiles et de motocycles,
- le regroupement de magasins voisins jusqu'à 2.500 m<sup>2</sup>, ce seuil étant ramené à 1.000 m<sup>2</sup> lorsqu'il s'agit de créer un magasin à dominante alimentaire,
- les activités hôtelières.

## PROJET DE CONSTRUCTION

Le BENEFCIAIRE déclare vouloir effectuer sur le terrain, après démolition des constructions existantes, sous sa seule responsabilité, la construction d'un supermarché à dominante alimentaire d'une surface plancher de 1700m<sup>2</sup> environ dont une surface de vente de 999m<sup>2</sup> environ avec terminal de cuisson de pain incluant l'autorisation requise au titre de l'urbanisme commercial et d'une cellule boucherie de 130 m<sup>2</sup> dont 80m<sup>2</sup> de surface de vente.

## CONDITIONS PARTICULIERES

### Clause de non-concurrence :

Le PROMETTANT s'interdit, directement ou indirectement et interdit à ses ayants droit ou ayants cause, à compter de la signature des présentes, la construction, la vente, la location, l'exploitation directe ou indirecte, pour des magasins similaires ou concurrents à l'activité de la société "ALDI MARCHE", futur utilisatrice du bâtiment à édifier par le PROMETTANT, c'est-à-dire :

**Toutes activités ayant trait à l'alimentation générale et particulièrement celle de supermarché à dominante alimentaire, sous peine de dommages et intérêts envers le BENEFCIAIRE.**

Cette interdiction s'appliquera dans un rayon de DIX (10) kilomètres de l'immeuble à édifier sur le terrain vendu et pour une durée de DIX (10) ans, à compter de la date de l'acte authentique réitérant les présentes.

Ceci constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le BENEFCIAIRE n'aurait pas contracté.

### Interdiction de pose de panneau d'affichage :

De convention expresse entre les parties et comme conséquence de la clause de non-concurrence, stipulée ci-dessus, le PROMETTANT s'interdit, directement ou indirectement, d'installer, pendant toute la durée de ladite clause et sur tout le territoire concerné par celle-ci, un panneau publicitaire, relatif à toute enseigne concurrente à l'activité exercée par la société ALDI MARCHE.

## AUTORISATIONS EXPRESSES

Le PROMETTANT autorise, dès à présent et à titre irrévocable, le BENEFCIAIRE, à faire les demandes nécessaires et à déposer les dossiers en vue d'obtenir le permis démolir (selon le cas), le permis de construire.

Le PROMETTANT s'engage, en conséquence, à signer tous documents utiles au dépôt desdites demandes.

## 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 une indemnité fixée à la somme de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45.000,00 €) conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil (anciens articles 1152 et 1226).

La présente clause ne peut être assimilée à une stipulation d'arrhes et n'emporte pas novation ; en conséquence, chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution du présent acte.

## DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, le promettant déclare :

Qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation **n'entre pas**, conformément aux dispositions de l'article 261 5 2° du Code général des impôts, **dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.**

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, il est ici précisé que la base d'imposition s'élève à la somme de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 €).

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, le bénéficiaire, 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 le bénéficiaire justifie à l'expiration du délai de quatre ans de l'exécution des travaux.

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 déjà bâti et ne pouvant constituer un terrain nu rendu constructible du fait de son classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible au sens dudit article.

### INFORMATION SUR LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS

Le promettant reconnaît avoir connaissance des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers, et notamment :

- Que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente.

- Que la déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte de vente définitif au service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.

- Qu'à cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value que le notaire prélèvera sur la partie disponible du prix de vente.

- Qu'au cas où la plus-value éventuelle ne pourrait être intégralement acquittée en raison de créances primant le privilège du trésor, la déclaration de plus-value ainsi que l'impôt sur le revenu dû à ce titre, seront respectivement déposés et versés par le vendeur, dans un délai d'un mois à compter de la date de la vente définitive, au service des impôts dont relève le domicile de ce dernier ; le tout conformément à l'article 150 VG, II-3° du Code général des impôts.

- Que la plus-value résultant de la présente vente sera taxée au taux forfaitaire prévu par les dispositions de l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

A cet égard, le promettant s'oblige à fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente et au plus tard le jour de la régularisation de l'acte de vente par acte authentique tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle.

#### **ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION**

La régularisation de l'acte authentique de vente ne pourra avoir lieu qu'au profit du BENEFICIAIRE, sans aucune substitution possible au profit de qui que ce soit.

#### **OBLIGATIONS GENERALES DU PROMETTANT**

Le PROMETTANT oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises au BENEFICIAIRE.

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

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

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du livre foncier.

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

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

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

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

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

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

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

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

### DECLARATIONS

Le PROMETTANT déclare :

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

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

Qu'aucun arrêté d'insalubrité, de péril ou péril imminent ne lui a été notifié à ce jour.

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

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

### INTERVENTION DE LA DONATRICE

Madame Lucie BIEBUYCK, donateur de l'immeuble vendu aux termes d'un acte dressé par Maître Hélène LIEVRE-LETELLIER, Notaire à PARIS, le 17 décembre 2014, déclare consentir à la vente projetée, en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil, de manière à préserver l'acquéreur, et tous tiers détenteurs postérieurs, de toute action en réduction ou en revendication de l'immeuble vendu.

Au surplus, Madame Lucie BIEBUYCK déclare renoncer purement et simplement et définitivement, en ce qui concerne l'immeuble objet de la vente, à l'interdiction d'aliéner et au droit de retour stipulés dans l'acte de donation sus énoncée, ainsi qu'à l'action révocatoire dont elle pourrait se prévaloir, tant en vertu de la loi qu'en vertu des stipulations expresses de cet acte en cas d'inexécution des charges et conditions de ladite donation.

### **REGLEMENTATION SUR LE SURENDETTEMENT**

Le promettant déclare qu'il n'a pas saisi la commission de surendettement et qu'il ne bénéficie d'aucune mesure de traitement de surendettement.

Les parties ont été avisées qu'en cas de saisine de la commission et de décision de recevabilité ou de rétablissement personnel, la vente pourrait être annulée.

Le promettant a été spécialement informé qu'en cas de mesures de traitement du surendettement, tel en particulier un plan de surendettement, il pourrait en perdre le bénéfice, faute d'autorisation de la commission.

### **CHANGEMENT D'AFFECTATION**

Conformément aux dispositions de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, le domaine d'application de la législation sur le changement d'usage s'étend : *« aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L.631-7-1, soumis à autorisation préalable. »*

En conséquence, dans ces zones, tout changement d'usage du logement devra faire l'objet d'une autorisation préalable du Maire ou du Maire d'arrondissement, accordée à titre personnel et, le cas échéant, être conforme aux stipulations du bail ou du règlement de copropriété.

L'autorisation cesse de produire effet lorsque l'usage pour lequel elle a été demandée a cessé. A défaut d'avoir été accordée par compensation, c'est-à-dire dans le cas où il y a eu affectation à l'habitation d'un local équivalent, l'autorisation de changement d'usage cesse d'être valable et les locaux doivent retrouver leur affectation d'habitation. Etant ici précisé qu'en cas de travaux, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

Le BENEFCIAIRE reconnaît que le notaire rédacteur des présentes l'a informé des dispositions des articles L.631-7, L.631-7-1 A et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs au changement d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation ainsi que des conséquences pouvant résulter de l'inobservation de ces textes.

Ainsi, si le BENEFCIAIRE entend affecter directement ou indirectement tout ou partie du bien objet des présentes à un autre usage que l'habitation, il devra obtenir une autorisation préalable du maire de la commune.

Par ailleurs, il est ici précisé que :

- la location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage sauf si ce local constitue la résidence principale du bailleur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, savoir un logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation et que la location de cette résidence principale n'excède pas 120 jours par an conformément à l'article 145 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN ;

- la notion de local professionnel telle qu'analysée par la Cour de cassation s'entend du local où s'exerce régulièrement une profession, que celle-ci soit civile ou commerciale et que le changement de nature de l'activité professionnelle n'entraîne pas changement d'affectation au sens de l'article L.631-7 susvisé.

### **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE**

Si pendant la durée de validité de la présente promesse, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, le BENEFCIAIRE aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice de ladite promesse.

Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'indemnité d'immobilisation, d'acompte, d'arrhes ou autre.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans la présente promesse, le BENEFCIAIRE étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du PROMETTANT à l'égard desdites compagnies d'assurances.

### **DECES - DISSOLUTION**

En cas de décès du PROMETTANT ou, le cas échéant, de l'un d'entre eux, la présente promesse ne sera pas caduque et sera réalisée par ses héritiers ou ayants droit.

Il en sera de même en cas de dissolution anticipée volontaire du PROMETTANT personne morale.

En cas de décès du BENEFCIAIRE ou, le cas échéant, de l'un d'entre eux, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité.

Si le BENEFCIAIRE est une personne morale, ses associés auront la même faculté uniquement en cas de dissolution anticipée volontaire. Dans le cas contraire, la présente promesse sera caduque.

En cas de versement d'indemnité d'immobilisation, celui-ci sera purement et simplement restitué.

## **FORMALITES**

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

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

## **PAIEMENT SUR ETAT**

Le droit d'enregistrement de 125,00 € sera payé sur état, le présent acte étant dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 60 de l'annexe IV du CGI.

## **RESILIATION AMIABLE**

Pour le cas où elles viendraient à résilier amiablement les présentes conventions, les parties s'engagent solidairement à rembourser le montant de tous les frais que le notaire aurait exposés pour l'obtention des renseignements nécessaires à la rédaction de l'acte de vente, le tout au titre des honoraires prévus aux articles L.444-1 du Code de commerce et annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

## **DEMANDE DE PIECES**

Le PROMETTANT donne dès à présent mandat au notaire rédacteur de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc.) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues aux présentes.

Les frais engagés par le notaire rédacteur pour ces démarches seront supportés par le BENEFCIAIRE, que la vente se réalise ou non.

## **FRAIS**

Les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, seront supportés par le BENEFCIAIRE qui s'oblige à leur paiement.

## **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le Notaire rédacteur des présentes, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête du présent document, lui a été régulièrement justifiée.

## **DOMICILE**

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

## **DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS**

A toutes fins utiles, les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

*"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."*

## **ANNULATION DE TOUTES CONVENTIONS ANTERIEURES**

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

## **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le CENTRE DE MEDIATION DES NOTAIRES DU NORD PAS-DE-CALAIS, dont le siège social est à ce jour au 13, rue de Puebla, 59000 LILLE.

Les coordonnées, renseignements utiles, et notamment le règlement de médiation sont disponible sur le site : <http://www.lereflexenotaire.fr>.

## **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 délégataire, 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](mailto:cil@notaires.fr).

Si les parties estiment, après avoir contactées 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.

### **DONT ACTE sur support électronique**

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique sécurisée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à LAVENTIE, au siège de la Société Civile Professionnelle susénoncée.

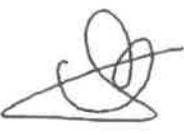
La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

<p>Madame Anne FRANCOIS représentant François BURNET-MERLIN Amélie BURNET-MERLIN Pierre BURNET-MERLIN a signé à l'office le 01 décembre 2020</p>	
--	--

<p>Madame Gersande BODDAERT représentant Lucie BIEBUYCK a signé à l'office le 01 décembre 2020</p>	
--	--

<p>Madame Marie-Claire CHARLET a signé à l'office le 01 décembre 2020</p>	
---	---

<p>Mademoiselle Charlotte MACHUT représentant IMMALDI ET COMPAGNIE a signé à l'office le 01 décembre 2020</p>	
---	--

<p>Madame Bénédicte SINGEZ représentant Denys LEVEILLÉ-NIZEROLLE-LE- GOUËY Antoine LEVEILLE NIZEROLLE LE GOUËY Anne LÉVEILLÉ-NIZEROLLE Le GOUËY Ivan LEVEILLÉ-NIZEROLLE LE GOUËY a signé à l'office le 01 décembre 2020</p>	
---	--

<p>et le notaire Me CHOMBART François a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT LE PREMIER DÉCEMBRE</p>	
--	---

Envoyé en préfecture le 08/02/2021

Reçu en préfecture le 08/02/2021

Affiché le



ID : 059-215904004-20210205-08022021D03\_AK-DE

---