

# PROMESSE DE VENTE DE BIENS IMM

La Communauté de Communes du Sud Artois prévoit l'extension de la zone d'activité nord sur la commune de Bapaume.

Une Déclaration d'Utilité Publique va être sollicitée pour lui permettre de se rendre propriétaires des terrains.

## TITRE PREMIER - ÉLÉMENTS DESCRIPTIFS

### IDENTIFICATION DES PARTIES

Madame QUATRELIVRE Denise, née DEKYTSPOTTER, née le 2 septembre 1930 et demeurant 6 rue d'Achiet 62450 BAPAUME *Decedée le 31/08/2022*

Monsieur QUATRELIVRE Jean Paul, né le 23 mars 1951 et demeurant et demeurant 1 rue d'Achiet 62450 BAPAUME

*Y* Monsieur QUATRELIVRE Philippe, né le 4 juillet 1955 et demeurant et demeurant 3 rue d'Achiet 62450 BAPAUME

Ci-après dénommé "le promettant"

Et  
L'Établissement dénommé : **Communauté de Communes du Sud Artois**, identifié au SIREN sous le numéro 200035442, dont le siège est situé 5 rue Neuve 62450 Bapaume, représentée par son président monsieur Jean-Jacques COTTEL en vertu d'une délibération du

Ci-après dénommé "la CCSA"

### ETAT – CAPACITE

Les contractants déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état-civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, leur nationalité, leur résidence.

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, et spécialement d'aucune des mesures prévues aux articles L331.1 et suivants du Code de la consommation relatifs au surendettement des particuliers tels que règlement amiable et redressement judiciaire civil.

### DÉSIGNATION

Il s'agit de deux parcelle d'une contenance totale de trois hectares treize ares quatre-vingt-quinze centiares (2 ha 13 a 95 ca) désignées ci-dessous :

Commune	Lieu-dit	Section	N°	Surface	NR
BAPAUME	LE PETIT SALUT	ZL	0009	2 ha 71 a 99 ca	T
FAVREUIL	SAINT-AUBIN	ZK	38	41 a 96 ca	T

Le PROMETTANT déclare :

- être régulièrement propriétaire ainsi qu'il s'oblige à en justifier à première demande du notaire, rédacteur du contrat de vente,
- être seul propriétaire des dits biens,
- qu'aucune construction n'a été édifiée par un tiers occupant.

### SITUATION LOCATIVE

Le PROMETTANT déclare que le bien objet de la présente est occupé par Monsieur l'EARL TABARY. L'indemnisation de l'exploitant pour la résiliation du bail en cours sera prise en charge par la CCSA.

### TITRE DEUXIÈME - CONVENTION DES PARTIES PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le promettant s'engage irrévocablement à vendre tant pour lui-même que pour ses héritiers ou représentants, qu'ils soient majeurs, mineurs, capables ou incapables, à la CCSA sous les conditions ci-après relatées, les biens ci-dessus identifiés, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tel que la CCSA déclare les connaître pour les avoir vus et visités.

### DÉLAI

La présente promesse est consentie pour un délai de 12 mois à compter de sa signature, prorogé une fois en tout état de cause jusqu'à la date de signature de l'acte authentique.

### RÉALISATION

La présente promesse de vente constitue un accord définitif sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Le transfert de propriété aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par mandat administratif. Ce paiement s'effectuera dans un délai de 50 jours après transmission de l'ensemble des pièces (copie de l'acte de vente régularisé et certificat du notaire) par le notaire à la CCSA.

Cet acte sera reçu par l'Office Notarial de Maître Matern....., notaire à .... Bapaume.....

### PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

La CCSA sera propriétaire du bien à la date de signature de l'acte authentique de vente. Elle disposera à cette date de tous droits et privilèges sur ce bien.

Toutefois, la CCSA a obtenu du promettant le plein accès au bien à compter de la date de la présente en vue de lancer les études préalables liées à l'aménagement de la zone



## PRIX

La vente aura lieu moyennant le prix total de **104803 € (CENT QUATRE MILLE HUIT CENT TROIS EUROS), décomposé comme suit :**

Indemnité principale :  $3,1395 \times 3 = 94185 \text{ €}$

Remploi (25% de l'indemnité principale jusque 8000€, 10% au-delà) = 10618 €

Ce prix sera versé après accomplissement des formalités de publicité foncière et sur présentation d'un état hypothécaire négatif au notaire rédacteur de l'acte.

## CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- Que le promettant justifie d'un droit de propriété régulier.
- Que le promettant dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

## CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE RÉALISATION

La CCSA prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du promettant.

La CCSA réalisera, à ses frais en cas de nécessité, une division cadastrale de la surface à acquérir préalablement à la prise de possession du terrain. A ce sujet, le promettant donne pouvoir au géomètre afin de réaliser cette division cadastrale.

## RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Les dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.*

*A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu à l'application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.»

### **SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

Dans le cas où les biens seraient grevés d'inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire, nantis ou gagés, le promettant s'engage à obtenir la main levée de la garantie avec ou sans paiement.

Le promettant s'oblige à fournir tous éléments permettant d'effectuer ces formalités et à souscrire à toute radiation de privilège ou d'hypothèque, de manière à fournir à la CCSA un titre vierge de toute inscription.

### **ÉLECTION DE DOMICILE**

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

### **CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **Interdiction d'hypothéquer, d'aliéner et de louer**

Le promettant s'interdit expressément d'hypothéquer, de nantir ou gager les biens dont il s'agit pendant la durée de la présente promesse de vente, de les aliéner, de les louer ou de procéder à leur partage.

Il s'interdit également de conférer des servitudes, de renouveler les locations et de changer la nature des immeubles.

#### **Impôts et charges**

La vente sera faite aux conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment aux conditions spéciales suivantes:

*a* – La CCSA prendra en charge les impôts fonciers, à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente. Elle s'oblige ainsi à rembourser la fraction lui incombant, calculée prorata temporis, à première demande du promettant.

*b* – La CCSA prendra en charge les contributions et autres charges auxquelles l'immeuble vendu est assujéti, à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente.

Il reconnaît que, faute pour lui d'avoir informé la CCSA de redevance envers une association syndicale en raison de travaux; droits d'irrigation etc., il sera tenu de rembourser le solde restant dû, étant considéré qu'il a cédé le bien équipé des travaux correspondants.



**Déclarations relatives aux droits de préemption des fermiers, Safer et autres titulaires de droit de préemption.**

Notification sera faite, préalablement à la régularisation de la vente par le notaire ; les soussignés le requérant, dès à présent, de porter à la connaissance des titulaires des droits de préemption.

**Bail de chasse**

Dans le cas où le promettant, par bail de chasse, a accordé un droit de chasse sur les biens objet de la présente ; celui-ci s'engage à faire connaître dans les plus brefs délais les conditions dudit bail à la CCSA et à signifier au titulaire de ce bail la vente projetée.

**DECLARATIONS GENERALES**

Le promettant déclare

- en ce qui concerne la conclusion des présentes, qu'il n'existe de son chef, aucun obstacle d'ordre légal, réglementaire ou contractuel à la réalisation de cette promesse par suite de cessation de paiement, règlement judiciaire, liquidation de biens, action en nullité, dissolution anticipée de la société, confiscation, mise sous séquestre totale ou partielle des biens, ou pour tout autre motif,
- en ce qui concerne les servitudes, qu'il n'existe à sa connaissance, sur le bien objet de la présente, aucune servitude autre que celle pouvant résulter de sa situation au regard de l'urbanisme, de l'état naturel des lieux, et qu'il n'a lui-même conféré aucune servitude sur les biens immobiliers objet des présentes,
- faire son affaire personnelle des déclarations fiscales à intervenir.

**FRAIS**

Les frais des présentes ainsi que ceux qui seront entraînés par l'acte de réalisation, leurs suites et leurs conséquences seront à la charge de la CCSA.

**DONT ACTE** sur 5 pages.

**Pour le promettant**

Signature précédée de la mention

"lu et approuvé, bon pour promesse de vente"

**Pour la CCSA**

**Monsieur Jean Jacques COTTEL**

*Lu et approuvé  
bon pour promesse de vente*

*Ch. Quatrehomme*



## PROMESSE DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS

La Communauté de Communes du Sud Artois prévoit l'extension de la zone d'activité nord sur la commune de Bapaume.

Une Déclaration d'Utilité Publique va être sollicitée pour lui permettre de se rendre propriétaires des terrains.

### TITRE PREMIER - ÉLÉMENTS DESCRIPTIFS

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

Madame QUATRELIVRE Denise, née DEKYTSPOTTER, née le 2 septembre 1930 et demeurant 6 rue d'Achiet 62450 BAPAUME *Decedee le 31 aout 2022 - Acte de deces ci-joint*

Monsieur QUATRELIVRE Jean Paul, né le 23 mars 1951 et demeurant et demeurant 1 rue d'Achiet 62450 BAPAUME

Monsieur QUATRELIVRE Philippe, né le 4 juillet 1955 et demeurant et demeurant 3 rue d'Achiet 62450 BAPAUME

Ci-après dénommé "le promettant"

Et

L'Établissement dénommé : **Communauté de Communes du Sud Artois**, identifié au SIREN sous le numéro 200035442, dont le siège est situé 5 rue Neuve 62450 Bapaume, représentée par son président monsieur Jean-Jacques COTTEL en vertu d'une délibération du

Ci-après dénommé "la CCSA"

#### ETAT - CAPACITE

Les contractants déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état-civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, leur nationalité, leur résidence.

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, et spécialement d'aucune des mesures prévues aux articles L331.1 et suivants du Code de la consommation relatifs au surendettement des particuliers tels que règlement amiable et redressement judiciaire civil.

#### DÉSIGNATION

Il s'agit de deux parcelle d'une contenance totale de trois hectares treize ares quatre-vingt-quinze centiares (3 ha 13 a 95 ca) désignées ci-dessous :

Commune	Lieu-dit	Section	N°	Surface	NR
BAPAUME	LE PETIT SALUT	ZL	0009	2 ha 71 a 99 ca	T
FAVREUIL	SAINT-AUBIN	ZK	38	41 a 96 ca	T

Le PROMETTANT déclare :

- être régulièrement propriétaire ainsi qu'il s'oblige à en justifier à première demande du notaire, rédacteur du contrat de vente,
- être seul propriétaire des dits biens,
- qu'aucune construction n'a été édiflée par un tiers occupant.

#### SITUATION LOCATIVE

Le PROMETTANT déclare que le bien objet de la présente est occupé par Monsieur l'EARL TABARY. L'indemnisation de l'exploitant pour la résiliation du bail en cours sera prise en charge par la CCSA.

#### TITRE DEUXIÈME - CONVENTION DES PARTIES PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le promettant s'engage irrévocablement à vendre tant pour lui-même que pour ses héritiers ou représentants, qu'ils soient majeurs, mineurs, capables ou incapables, à la CCSA sous les conditions ci-après relatées, les biens ci-dessus identifiés, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tel que la CCSA déclare les connaître pour les avoir vus et visités.

#### DÉLAI

La présente promesse est consentie pour un délai de 12 mois à compter de sa signature, prorogé une fois en tout état de cause jusqu'à la date de signature de l'acte authentique.

#### RÉALISATION

La présente promesse de vente constitue un accord définitif sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Le transfert de propriété aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par mandat administratif. Ce paiement s'effectuera dans un délai de 50 jours après transmission de l'ensemble des pièces (copie de l'acte de vente régularisé et certificat du notaire) par le notaire à la CCSA.

Cet acte sera reçu par l'Office Notarial de Maître Materné....., notaire à .....Beyroune.....

#### PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

La CCSA sera propriétaire du bien à la date de signature de l'acte authentique de vente. Elle disposera à cette date de tous droits et privilèges sur ce bien.

Toutefois, la CCSA a obtenu du promettant le plein accès au bien à compter de la date de la présente en vue de lancer les études préalables liées à l'aménagement de la zone



### PRIX

La vente aura lieu moyennant le prix total de 104803 € (CENT QUATRE MILLE HUIT CENT TROIS EUROS),  
**décomposé comme suit :**

Indemnité principale :  $3,1395 \times 3 = 94185$  €

Remploi (25% de l'indemnité principale jusque 8000€, 10% au-delà) = 10618 €

Ce prix sera versé après accomplissement des formalités de publicité foncière et sur présentation d'un état hypothécaire négatif au notaire rédacteur de l'acte.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- Que le promettant justifie d'un droit de propriété régulier.
- Que le promettant dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

### CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE RÉALISATION

La CCSA prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du promettant.

La CCSA réalisera, à ses frais en cas de nécessité, une division cadastrale de la surface à acquérir préalablement à la prise de possession du terrain. A ce sujet, le promettant donne pouvoir au géomètre afin de réaliser cette division cadastrale.

### RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Les dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.*

*A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*



IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu à l'application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.»

### SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Dans le cas où les biens seraient grevés d'inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire, nantis ou gagés, le promettant s'engage à obtenir la main levée de la garantie avec ou sans paiement.

Le promettant s'oblige à fournir tous éléments permettant d'effectuer ces formalités et à souscrire à toute radiation de privilège ou d'hypothèque, de manière à fournir à la CCSA un titre vierge de toute inscription.

### ÉLECTION DE DOMICILE

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

### CONDITIONS PARTICULIERES

#### Interdiction d'hypothéquer, d'aliéner et de louer

Le promettant s'interdit expressément d'hypothéquer, de nantir ou gager les biens dont il s'agit pendant la durée de la présente promesse de vente, de les aliéner, de les louer ou de procéder à leur partage.

Il s'interdit également de conférer des servitudes, de renouveler les locations et de changer la nature des immeubles.

#### Impôts et charges

La vente sera faite aux conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment aux conditions spéciales suivantes:

*a* – La CCSA prendra en charge les impôts fonciers, à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente. Elle s'oblige ainsi à rembourser la fraction lui incombant, calculée prorata temporis, à première demande du promettant.

*b* – La CCSA prendra en charge les contributions et autres charges auxquelles l'immeuble vendu est assujéti, à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente.

Il reconnaît que, faute pour lui d'avoir informé la CCSA de redevance envers une association syndicale en raison de travaux; droits d'irrigation etc., il sera tenu de rembourser le solde restant dû, étant considéré qu'il a cédé le bien équipé des travaux correspondants.

**Déclarations relatives aux droits de préemption des fermiers, Safer**  
préemption.

Notification sera faite, préalablement à la régularisation de la vente par le notaire ; les soussignés le requérant, dès à présent, de porter à la connaissance des titulaires des droits de préemption.

Bail de chasse

Dans le cas où le promettant, par bail de chasse, a accordé un droit de chasse sur les biens objet de la présente ; celui-ci s'engage à faire connaître dans les plus brefs délais les conditions dudit bail à la CCSA et à signifier au titulaire de ce bail la vente projetée.

DECLARATIONS GENERALES

Le promettant déclare

- en ce qui concerne la conclusion des présentes, qu'il n'existe de son chef, aucun obstacle d'ordre légal, réglementaire ou contractuel à la réalisation de cette promesse par suite de cessation de paiement, règlement judiciaire, liquidation de biens, action en nullité, dissolution anticipée de la société, confiscation, mise sous séquestre totale ou partielle des biens, ou pour tout autre motif,
- en ce qui concerne les servitudes, qu'il n'existe à sa connaissance, sur le bien objet de la présente, aucune servitude autre que celle pouvant résulter de sa situation au regard de l'urbanisme, de l'état naturel des lieux, et qu'il n'a lui-même conféré aucune servitude sur les biens immobiliers objet des présentes,
- faire son affaire personnelle des déclarations fiscales à intervenir.

FRAIS

Les frais des présentes ainsi que ceux qui seront entraînés par l'acte de réalisation, leurs suites et leurs conséquences seront à la charge de la CCSA.

**DONT ACTE** sur 5 pages.

**Pour le promettant**

Signature précédée de la mention

"lu et approuvé, bon pour promesse de vente"

**Pour la CCSA**

**Monsieur Jean Jacques COTTEL**

*Lu et approuvé  
Bon pour promesse de vente  
Jean Paul Quatrehomme*  


