

4 Rue Claude Farrère
 B.P. 461
 34505 BEZIERS Cedex

Tél. : 04.67.09.04.00
 Fax : 04.67.09.02.92

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Carole CASANOVA-BAURES Notaire de la Société Civile Professionnelle dénommée « Jean-Marc POUDOU, Julien BONHOMME et Carole CASANOVA-BAURÈS, notaires associés », titulaire d'un office notarial à BEZIERS (Hérault), 4, rue Claude Farrère, le 20 mars 2023 il a été constaté la VENTE,

Notaire assistant le VENDEUR,

Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Alexia ROUSSE, notaire à BEZIERS (Hérault), assistant l'ACQUEREUR,

Par :

La Société dénommée **VILANOVA**, Société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à BAILLARGUES (34670), 149 avenue du Golf Bâtiment les Oliviers, identifiée au SIREN sous le numéro 912413192 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Au profit de :

Monsieur Jean-Baptiste Serge **MUNIER**, Responsable informatique, demeurant à BEZIERS (34500) 145 rue des dunes, et Madame Aurélie Isabelle **PACE**, acheteuse industrielle, demeurant à BEZIERS (34500) 145 rue des dunes.

Monsieur **MUNIER** est né à ALES (30100) le 23 mars 1991,

Madame **PACE** est née à BEZIERS (34500) le 26 juin 1983.

Ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître Alexia ROUSSE, notaire à BEZIERS, le 29 décembre 2022.

Quotités acquises :

Monsieur Jean-Baptiste MUNIER acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de MOITIE (1/2).

Madame Aurélie PACE acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de MOITIE (1/2).

Identification des biens

Désignation

A VILLENEUVE-LES-BEZIERS (HÉRAULT) 34420 2 Impasse du Malrec,

Une parcelle de terrain à bâtir.

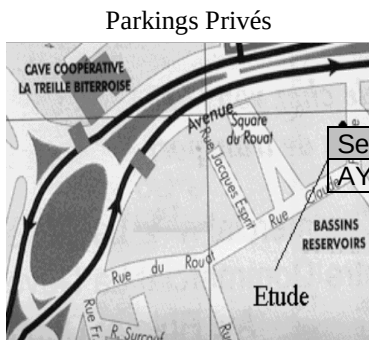
Portant le numéro huit (8) du lotissement dénommé VILANOVA.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	250	LE CROS	00 ha 06 a 50 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

poudou.bonhomme.baures.34033@notaires.fr



Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Maire de la commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS en date du 10 décembre 2021, au profit de la société SA HECTARE, portant le numéro PA 034336 21 Z0003.

L'affichage dudit permis d'aménager sur le terrain a été constaté par procès-verbaux établis par Maître Olivier BAILLON, huissier de justice à MONTPELLIER, en date du 5 janvier 2022, 5 février 2022 et 15 mars 2022.

Une attestation de non-recours et non retrait a été délivrée par la Mairie de VILLENEUVE-LES-BEZIERS en date du 21 mars 2022.

Un transfert de permis d'aménager a été délivré par Monsieur le Maire de la commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS en date du 20 juin 2022, portant le numéro PA 034336 21 Z0003 T01 autorisant le transfert du permis d'aménager à la société dénommée SAS VILANOVA.

L'affichage dudit permis d'aménager sur le terrain a été constaté par procès-verbaux établis par Maître Olivier BAILLON, huissier de justice à MONTPELLIER, en date des 29 juin 2022, 22 août 2022 et 14 septembre 2022..

Une attestation de non-recours et non retrait a été délivrée par la Mairie de VILLENEUVE-LES-BEZIERS en date du 16 septembre 2022.

Le **VENDEUR** déclare avoir procédé à l'ouverture de chantier le 11 juillet 2022.

Un permis d'aménager modificatif a été délivré par Monsieur le Maire de la commune de VILLENEUVE-LES-BEZIERS en date du 27 janvier 2023, portant le numéro PA 034336 21 Z0003 M02 pour demande de vente des lots par anticipation et autorisation de dépôt de permis de construire avant achèvement, à ce jour, non encore purgé de tout recours et retrait, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont les arrêtés susvisés, ont été déposés au rang des minutes de Maître Carole CASANOVA-BAURES notaire à BEZIERS, le 20 mars 2023, et est en cours de publication au service de la publicité foncière de BEZIERS 2.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces conservées au rang des minutes du notaire soussigné en annexes dudit dépôt de pièces.

Précision étant cependant ici faite qu'en cas de contradiction entre les documents et les plans de référence et ceux annexés aux présentes, ces derniers prévaudront.

Division cadastrale

La parcelle cadastrée section AY numéro 250 provient de la division de la parcelle cadastrée section AY numéro 56 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1741, en date du 4 novembre 2022 sous le numéro 1741F publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 4 novembre 2022, volume 2022P numéro 22702.

La parcelle cadastrée section AY numéro 56 provenant elle-même de la réunion des parcelles cadastrées section B numéros 722, 916, 918, tel qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 15 novembre 2004 publié au service de la publicité foncière de BEZIERS, le 15 novembre 2004 volume 2004P numéro 11021.

Bornage

Le terrain objet des présentes constituant un lot de lotissement et étant destiné par l'**ACQUEREUR** à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou mixte, entre dans le champ d'application de l'article L 115-4 du code de l'urbanisme.

Afin de satisfaire aux dispositions dudit article, il est précisé que le terrain objet des présentes, a fait l'objet d'un bornage effectué par le CABINET GASQUEZ & Associés,

Géomètre expert à BEZIERS (34500) 80 impasse Nicolas Joseph Cugnot, ainsi qu'il résulte d'un descriptif établi suivant les dispositions de l'article 14 de la loi S.R.U. et de l'article L115-4 du code de l'urbanisme, en date à BEZIERS du 3 mai 2021 et modifié le 22 avril 2022 et le 7 mars 2022, demeuré ci-annexé,

Un exemplaire du plan de vente et de bornage est demeuré ci-annexé.

L'ACQUEREUR déclare avoir vérifié le plan et le bornage de son lot et ne pas avoir de réclamation à faire à ce sujet.

Il déclare en outre avoir vu et visité le terrain objet des présentes, avoir constaté que le bornage avait été effectué et reconnaît avoir été informé que la remise en place des bornes resterait à sa charge.

SONDAGE ET ETUDE DE SOL

Dans le cadre des dispositions des articles L112-20 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation, le **VENDEUR** a remis une étude géotechnique préalable annexé au contrat de réservation, le **BIEN** étant situé en zone d'aléa **MOYEN**.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ladite Etude et vouloir en faire son affaire personnelle.

Le **VENDEUR** attire l'attention de l'**ACQUEREUR** sur le fait :

- Que des sondages ont dû être réalisés sur le terrain. L'emplacement desdits carottages est spécifié sur l'étude dont il s'agit et pourront entraîner des conséquences sur la stabilité du sol sur ces zones. Il déclare en être parfaitement informé et prendre toutes précautions pour pallier ce risque.

- Que cette étude n'est pas spécifique au projet de construction de l'**ACQUEREUR** et qu'en aucun cas elle ne saurait le dispenser de réaliser une étude approfondie en vue de déterminer les prescriptions propres à son projet de construction.

- Que cette étude ne saurait, en aucun cas, constituer un document immédiatement exploitable au profit de l'immeuble objet du présent. Il appartiendra à l'**ACQUEREUR** de réaliser à ses frais tous sondages ou études des sols pour permettre l'adaptation des fondations de tout ouvrage futur.

L'ACQUEREUR reconnaît expressément que préalablement à la signature des présentes, son attention a été particulièrement attirée sur la nécessité de prendre toutes précautions qui pourraient s'avérer nécessaires du fait de l'état, de la nature du sol et pour ce faire, de procéder impérativement à tous sondages, analyse et étude de sol spécifique à son lot afin de définir le type de fondations à prévoir en fonction de son projet de construction.

A cet égard, l'**ACQUEREUR** devra avant tout démarrage des travaux faire réaliser une étude géotechnique spécifique à son projet de construction afin de définir le type de fondations à prévoir et s'assurer notamment que le projet de construction soit compatible avec la nature du terrain. L'**ACQUEREUR** transmettra à son maître d'œuvre ou constructeur l'étude géotechnique préalable.

L'ACQUEREUR déclare et reconnaît avoir été autorisé par le **VENDEUR**, préalablement aux présentes, à effectuer tous sondages, analyses de sols et études d'altimétries nécessaires à l'élaboration de son projet.

L'ACQUEREUR ne pourra, dès lors qu'il n'aura pas réalisé ces études, rechercher ultérieurement la responsabilité du **VENDEUR** pour tous problèmes de pollution, de fondation et d'adaptation au sol de son projet sur le terrain objet de la vente.

De même et en conséquence de ce qui a été relaté ci-dessus, l'**ACQUEREUR** ne pourra appeler le **VENDEUR** s'il recourait à des techniques d'adaptation au sol excédant celles normalement utilisées pour une construction conforme à la demande de permis.

L'ACQUEREUR est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour. Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **PARTIES** déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de toute location ou occupation et de tous encombrements quelconques.

Le terrain objet des présentes étant situé dans le périmètre du lotissement dénommé **VILANOVA**, l'**ACQUEREUR** reconnaît qu'il devra supporter toutes les nuisances relatives aux travaux d'aménagement du lotissement et aux travaux de construction sur les lots du lotissement, le tout sans pouvoir exercer aucun recours.

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENTS EUROS (154 900,00 EUR)**.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.

L'acquisition par le **VENDEUR** n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fourni par le **VENDEUR** s'élève à VINGT MILLE CENT HUIT EUROS (20 108,00 EUR).

Le **VENDEUR** est informé que :

- d'une part, la jurisprudence administrative détermine la marge par la différence entre, d'un côté, toutes les sommes et charges dues auprès du cédant par le cessionnaire diminuées de la TVA afférente à la marge elle-même et, d'un autre côté, le prix d'achat supporté par l'assujetti revendeur,
- d'autre part, l'administration fiscale ainsi que le Conseil d'État considèrent que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant une identité de qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge, enfin, la Cour de Justice de l'Union Européenne indique que la taxe sur la valeur ajoutée sur marge peut s'appliquer aux ventes de terrains à bâtir ayant fait précédemment l'objet d'une division en lots.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à CENT TRENTE-QUATRE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (134 792,00 EUR).

L'ACQUEREUR :

- déclare que l'évaluation provisoire de la TVA sur la marge afférente à la cession a été mentionnée dans l'acte à sa demande
- reconnaît avoir été parfaitement informé que ladite évaluation de la TVA, déterminée en l'état de la part imputable du prix d'acquisition de l'immeuble cédé connue à ce jour, n'est pas définitive et pourrait être finalement inférieure ou supérieure à celle réellement réalisée à l'issue de l'opération ;
- et, en connaissance de cause, déclare renoncer à tout recours contre le vendeur, du fait de toutes conséquences éventuelles du caractère provisoire ou de l'inexactitude de l'évaluation de la TVA mentionnée.

Ce prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de TROIS CENT TRENTE ET UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE-SIX EUROS (331 366,00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par Maître Alexia ROUSSE, notaire à BEZIERS, le 20 mars 2023.

Après la Société dénommée CAISSE DE CREDIT MUTUEL BEZIERS DOMITIENNE, Société coopérative à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, dont le siège est à BEZIERS (34500), 16 avenue de la Voie Domitienne Immeuble le Forum, identifiée au SIREN sous le numéro 534168893 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS :

Prêt MODULIMMO N°10278 09059 00020485202 d'un montant de TROIS CENT TRENTÉ ET UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE-SIX EUROS (331 366,00 EUR), remboursable en 229 mois, dont 12 mois de période de franchise, au taux de 1,58 %.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 5 avril 2023 et celui de la dernière échéance le 5 mars 2035.

Date de péremption de l'inscription : CINQ MARS DEUX MIL TRENTÉ-SIX.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A BEZIERS (Hérault)

LE 20 MARS 2023

Maître Carole CASANOVA-BAURES

Fait à BEZIERS

Le 20 mars 2023

