

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 6 février 2025 il a été constaté la VENTE,

Notaire assistant le VENDEUR,

Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Didier PERREIN, notaire à MONTPELLIER (Hérault), assistant l'ACQUEREUR, identifié sous le numéro CRPCEN 34093,

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 Mounir **ALLAÏ**, Conseiller en gestion de patrimoine spécialisé, et Madame Fatima Zahra **REGRAGUI**, Assistante maternelle, demeurant ensemble à MONTPELLIER (34070) 287 rue de l'industrie Bâtiment A Appartement 24.

Monsieur est né à IDARDAR SIDI LAHCEN (MAROC), le 24 juin 1985,
Madame est née à CASABLANCA (MAROC), le 26 février 1994.

Quotités acquises :

Monsieur Mounir ALLAÏ et Madame Fatima REGRAGUI acquièrent la totalité en pleine propriété du **BIEN** objet de la vente pour le compte de leur communauté.

Identification des biens

Désignation

A VILLENEUVE-LES-BEZIERS (HÉRAULT) 34420 7 Impasse du Malrec,

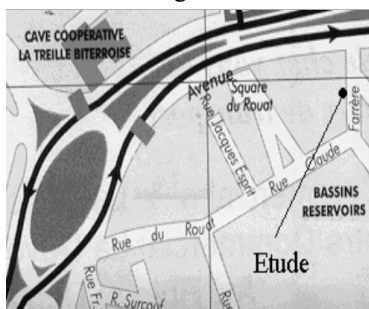
Une parcelle de terrain à bâtir.

Portant le numéro quatre (4) du lotissement dénommé VILANOVA.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	246	LE CROS	00 ha 07 a 00 ca

Parkings Privés



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.

poudou.bonhomme.baures.34033@notaires.fr

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 l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Carole CASANOVA-BAURES notaire à BEZIERS (34500), le 20 mars 2023, publié au service de la publicité foncière de BEZIERS 2 le 31 mars 2023, volume 2023P, numéro 6272.

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 EUROS (154 000,00 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 DIX-NEUF MILLE CENT CINQUANTE-HUIT EUROS (19 158,00 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 la 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 HUIT CENT QUARANTE-DEUX EUROS (134 842,00 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.

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

Maître Carole CASANOVA-BAURES

Fait à BEZIERS

Le 06 février 2025

