

100620501
Volume : 2017P

N° de répertoire : 765
N° 14933

Publié par Tele@ctes et enregistré le 14/12/2017
Au service de la publicité foncière de MEAUX

Notes

Droits :

1680,00 €

Taxe 879 CGI :

235,00 €

TOTAL:

1915,00 €

Service de la publicité foncière :

ANQUETIL Marie-Christine

RC/NC/ 100620501

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT,
LE PREMIER DÉCEMBRE

A MEAUX (Seine et Marne), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Christophe ROUSSEL, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Bertrand LOISON et Christophe ROUSSEL, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à MEAUX (Seine et Marne), 33 Quai Jacques Prévert ,

Avec la participation de Maître Frédéric ROIENA, notaire à PARIS 7ème, assistant l'Acquéreur.

Non présent

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Philippe SERVEAUX, nageur-sauveteur, demeurant à FUBLAINES (77470) 49 Ter rue de la Fontaine du Toit..

Né à LAGNY-SUR-MARNE (77400) le 14 mai 1979.

Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Mademoiselle Céline **GANTZER**, Professeur des Ecoles, demeurant à FUBLAINES (77470) 49 Ter rue de la Fontaine du Toit.
Née à BROU-SUR-CHANTEREINE (77177) le 22 août 1980.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La Société dénommée **GEOXIA ILE DE FRANCE**, Société en nom collectif au capital de 511500 €, dont le siège est à RUEIL-MALMAISON (92500), 55-57 avenue de Colmar, identifiée au SIREN sous le numéro 320920911 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **GEOXIA ILE DE FRANCE** acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

EXPOSE

Préalablement à la régularisation de l'acte objet des présentes, les parties ont convenu de rapporter les faits ci-après, savoir :

Que Monsieur **SERVEAUX** et Madame **GANTZER**, propriétaires d'un terrain à bâtir, ont confié à la Société **GEOXIA**, exerçant sous le nom commercial « **MAISON PHENIX** » la construction d'une maison d'habitation sur la commune de **CHAUCONIN NEUFMONTIERS** 51 allée des Trembles, selon un contrat de construction de maison individuelle, signé le 17 Octobre 2011, moyennant la somme de 115.663 euros pour la construction.

Qu'un permis de construire a été délivré par la commune de **CHAUCONIN NEUFMONTIERS** le 23 octobre 2012 sous le numéro PC 077 335 12 00028, pour la construction d'une habitation/Garage + clôtures

Que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite, le 17 Décembre 2012.

Le délai de construction étant de huit mois, la réception de l'immeuble devait intervenir au plus tard le 17 Août 2013.

A la date du 31 Juillet 2013, un premier procès-verbal a été dressé par Maître **MICHEL**, huissier de Justice pour constater les différents malfaçons, suivi d'un second en date du 8 Janvier 2014, aux termes duquel Monsieur **SERVEAUX** et Madame **GANTZER**, refusaient la réception de l'immeuble.

Selon une ordonnance de référé en date du 2 Juillet 2015, un expert judiciaire a été nommé.

Ce dernier a rendu son rapport le 25 Mai 2016, relevant de nombreuses malfaçons affectant la construction.

Afin de mettre fin au différend qui les oppose, les parties se sont rapprochées et un protocole transactionnel a été signé entre eux, dont une copie est demeurée annexée, spécifiant en outre :

- Le versement par la Société **GEOXIA** d'une indemnité forfaitaire, globale et définitive comprenant notamment le prix de vente du terrain + la

construction par Monsieur SERVEAUX et Madame GANTZER moyennant une somme de 235.000 euros

- L'annulation du contrat de construction signé le 17 Octobre 2011,

En exécution de ce protocole, il est donc passé à la présente vente

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.
- qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le VENDEUR :

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant l'ACQUEREUR :

- Extrait K bis.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Philippe SERVEAUX est présent à l'acte.
- Mademoiselle Céline GANTZER est présente à l'acte.

- La Société dénommée GEOXIA ILE DE FRANCE est représentée à l'acte par Monsieur Vincent KRUSS, agissant en sa qualité de gérant associé, et spécialement habilité à l'effet des présentes, en vertu d'une assemblée générale en date du 22 Novembre 2017, dont une copie est annexée

Monsieur KRUSS, à ce non présent, mais représenté par Madame Virginie CAZAUX, clerc de notaire domiciliée professionnellement à MEAUX (Seine et Mame) 33 quai Jacques Prévert, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conféré aux termes de ladite Assemblée.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**" désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, la pleine propriété du **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A CHAUCONIN-NEUFMONTIERS (SEINE-ET-MARNE) 77124 51 Allée des trembles,

UNE MAISON à usage d'habitation comprenant :

au -rez-de-chaussée entrée, placard, séjour, cuisine ouverte, cellier, WC, garage accolé,

A l'étage : dégagement, WC, salle de bains, trois chambres.

Terrain en nature de cour et jardin

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu dit	Surface
B	2162	51 allée des Trembles	00 ha 02 a 86 ca

Observation étant ici faite

que ledit immeuble, était précédemment cadastrée Section B, numéro 2085, 2093, 2102 et 2104.

Que ces parcelles ont été réunies en un seule parcelle suivant procès verbal du cadastre numéro 410, publié au service de publicité foncière de Meaux le 4 Mars 2016, volume 2016 P, numéro 2562.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro 26 du lotissement dénommé "LE CLOS LIGNON".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par pr la commune de CHAUCONIN NEUFMONTIERS en date du 29 août 2011, portant le numéro PAS 077335 11 00001.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé, a été déposé au rang des minutes de Maître Bertrand LOISON notaire à MEAUX, le 25 avril 2012, publié au service de la publicité foncière de MEAUX, le 2 août 2012, volume 2012V, numéro 4824.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation. L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christophe ROUSSEL, notaire à MEAUX le 4 juillet 2012 publié au service de la publicité foncière de MEAUX, le 2 août 2012 volume 2012P, numéro 8365.

Acte administratif / Procès verbal du cadastre, le 4 mars 2016 publié au service de la publicité foncière de MEAUX, le 4 mars 2016 volume 2016P, numéro 2562.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

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 location ou occupation.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT TRENTETRENT-CINQ MILLE EUROS (235 000,00 EUR)**,

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

POUVOIR POUR PERCEVOIR LE PRIX

Les **VENDEURS** se donnent mutuellement pouvoir d'encaisser les fonds à provenir de la présente opération en sorte que tant le ou les co-contractants que le notaire seront valablement déchargés sur la quittance de l'un ou l'autre desdits **VENDEURS**.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de MEAUX .

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Monsieur Philippe SERVEAUX

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition du terrain, suivant acte reçu par Maître Christophe ROUSSEL, notaire à MEAUX le 4 juillet 2012 pour une valeur de cent trente mille euros (130 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MEAUX, le 2 août 2012 volume 2012P, numéro 8365.

Régime des plus-values Immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le terrain :

La plus-value imposable est déterminée en distinguant la fraction de la plus-value afférente au terrain de celle afférente à la construction. La fraction de la plus-value correspondant au terrain est déterminée à partir de son prix ou sa valeur vénale, et le délai de détention se calcule à partir de son acquisition (à titre onéreux ou gratuit).

Les constructions ont été édifiées ensuite

Le prix d'acquisition de la construction est égal au coût des travaux de construction. La durée de détention est calculée à partir de la date du début d'exécution de ces travaux.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : le terrain a été acquis moyennant le prix de 130.000 euros
les constructions ont été confiées à la Société GEOXIA, suivant contrat signé le 17 Octobre 2011 pour un prix de 115.663 euros.
soit un investissement total de 245.663 euros .

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Mademoiselle Céline GANTZER

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition du terrain suivant acte reçu par Maître Christophe ROUSSEL, notaire à MEAUX le 4 juillet 2012 pour une valeur de cent trente mille euros (130 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MEAUX, le 2 août 2012 volume 2012P, numéro 8365.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le terrain :

La plus-value imposable est déterminée en distinguant la fraction de la plus-value afférente au terrain de celle afférente à la construction. La fraction de la plus-value correspondant au terrain est déterminée à partir de son prix ou sa valeur vénale, et le délai de détention se calcule à partir de son acquisition (à titre onéreux ou gratuit).

Les constructions ont été édifiées ensuite.

Le prix d'acquisition de la construction est égal au coût des travaux de construction. La durée de détention est calculée à partir de la date du début d'exécution de ces travaux.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : le terrain a été acquis moyennant le prix de 130.000 euros les constructions ont été confiées à la Société GEOXIA, suivant contrat signé le 17 Octobre 2011 pour un prix de 115.663 euros. soit un investissement total de 245.663 euros .

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse. Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

Monsieur Philippe SERVEAUX dépend actuellement du centre des finances publiques de MEAUX CEDEX - 21 PLACE DE L EUROPE - 77337 MEAUX CEDEX.

Mademoiselle Céline GANTZER dépend actuellement du centre des finances publiques de MEAUX CEDEX - 21 PLACE DE L EUROPE - 77337 MEAUX CEDEX.

OBLIGATION DÉCLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

IMPÔT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et n'a pas cette qualité à ce jour, seul l'**ACQUEREUR** a la qualité d'assujetti.

Engagement de revente

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de

préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989).

- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de SUE NANTERRE RUEIL - Centre des finances publique - 235 avenue Georges Clémenceau à NANTERRE CEDEX (92756), où le redevable est identifié sous le numéro 320920911.
- Que son numéro SIREN est le 320920911.
- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif prévu de droit commun, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

Etant précisé que l'ACQUEREUR d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

L'assiette des droits est constituée par le prix de la vente soit DEUX CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (235.000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 235 000,00	x 0,70 %	=	1 645,00
<i>Frais d'assiette</i> 1 645,00	x 2,14 %	=	35,00
TOTAL			1 680,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	235 000,00	0,10%	235,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'ACQUEREUR étant une personne morale agissant dans le cadre de son objet social. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

Un état hypothécaire délivré le 15 septembre 2017 et certifié à la date du 11 septembre 2017 révèle :

- Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit du CREDIT IMMOBILIER DE France ILE DE FRANCE, pour sureté de la somme en principal de cent euros (100,00 eur), inscrite au bureau du service de la publicité foncière de MEAUX, le 4 juillet 2012, volume 2012V, n°4824, avec effet jusqu'au 5 décembre 2034.

- Une inscription de privilège de prêteurs de deniers prise au profit du CREDIT IMMOBILIER DE France ILE DE FRANCE, pour sureté de la somme en principal de soixante-neuf mille cinq cent cinquante euros (69.550,00 eur), inscrite au bureau du service de la publicité foncière de MEAUX, le 4 juillet 2012, volume 2012V, n°4824, avec effet jusqu'au 5 décembre 2034.

Par courrier en date du 19 octobre 2017 dont une copie est annexée, le créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement de la somme de 66001,59 eur, décompte arrêté au 5 décembre 2017. Le **VENDEUR** donne l'ordre irrévocable à son notaire de prélever sur le prix de la vente le montant et les frais de mainlevée.

- Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit du CREDIT IMMOBILIER DE France ILE DE FRANCE, pour sureté de la somme en principal de cent trente-six mille cinq cent quatre-vingt-trois euros et quarante-neuf centimes (136.583,49 eur), inscrite au bureau du service de la publicité foncière de MEAUX, le 4 juillet 2012, volume 2012V, n°4825, avec effet jusqu'au 5 décembre 2055.

- Une inscription de privilège de prêteurs de deniers prise au profit du CREDIT IMMOBILIER DE France ILE DE FRANCE, pour sureté de la somme en principal de soixante mille quatre cent cinquante euros (60.450,00 eur), inscrite au bureau du service de la publicité foncière de MEAUX, le 4 juillet 2012, volume 2012V, n°4826, avec effet jusqu'au 5 décembre 2055.

Par courrier en date du 19 octobre 2017 dont une copie est annexée, le créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement de la somme de 214084,36 eur, décompte arrêté au 5 décembre 2017. Le **VENDEUR** donne l'ordre irrévocable à son notaire de prélever sur le prix de la vente le montant et les frais de mainlevée.

Etant précisé que cet état a été prorogé le 21 Novembre 2017.

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

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi, et de l'urbanisme

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- si le **VENDEUR**, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Taxe locale d'équipement – Taxe d'aménagement

Le **VENDEUR** déclare avoir acquitté la totalité de la taxe locale d'équipement exigible et de ses taxes annexes.

Il est précisé que depuis le 1er mars 2012 la taxe locale d'équipement est remplacée par la taxe d'aménagement.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'**ACQUEREUR**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

ASSURANCE

L'ACQUEREUR ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confère à cet effet mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**URBANISME**

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

- certificat d'urbanisme numéro CUa 77 335 17 00046 en date du 4 Octobre 2017
- extrait de plan cadastral.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT**LOTISSEMENT**

L'immeuble constitue l'un des lots du lotissement dénommé "LE CLOS LIGNON".

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bertrand LOISON, notaire à Meaux, le 25 Avril 2012, publié au service de la publicité foncière de MEAUX, le 2 août 2012, volume 2012V, numéro 4824.

il a été établi le dépôt du dossier de lotissement comportant les documents suivants :

- 1 - Une copie de l'arrêté rendu par Monsieur le Maire de la Commune de CHAUCONIN NEUFMONTIERS le 29 août 2011, portant le numéro 077.335 11 00001, autorisant la société FONCIERE SL à réaliser ledit lotissement.

L'affichage de l'arrêté de lotir sur le terrain et en mairie a été constaté par un procès-verbal du 7 Novembre 2011, dressé par la SCP ANCELLIN - GRAVES ET DELMONT, Huissier de Justice à MEAUX.

Une attestation de non-recours a été délivrée par la mairie de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS, le 12 Décembre 2011

2°/ Les pièces suivantes annexées à l'acte de dépôt de pièces :**Les pièces écrites**

- la demande d'autorisation du lotissement
- Le descriptif du bornage du terrain à lotir établi par Monsieur GUERRAUD le 13 Avril 2012
- La note de présentation
- Le tableau des superficies

- Le programme des travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation
- Les statuts de l'Association syndicale constituée obligatoirement entre les acquéreurs des lots, en vue de l'acquisition, la gestion et l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif jusqu'à leur classement éventuel dans le domaine communal.
- Le cahier des charges
- L'engagement du lotisseur
- La Note explicative – Circulation des personnes à mobilité

Les pièces techniques

- le plan de situation
- le plan de l'état actuel
- le plan de composition
- le plan de coupes
- le plan des travaux
- Le plan de simulation
- Photos et plan des simulations des photos

3°/ L'arrêté pris par Monsieur le Maire de la Commune de CHAUCONIN NEUFMONTIERS le 21 mars 2012 en application des articles R.442-13 a) du Code de l'urbanisme, autorisant la Société FONCIERE SL a procéder à la vente des lots du lotissement par anticipation,

4°/ La garantie financière d'achèvement des travaux du CIC EST délivrée le 18 Avril 2012

5°/ L'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 14 Octobre 2011, de la Commune de CHAUCONIN NEUFMONTIERS décidant d'adopter la dénomination « allée des Trembles » pour la voie nouvellement créée.

6°) La copie de l'arrêté municipal n° 004/12 du 7 mars 2012, portant numérotation dans l'allée du Clos Lignon (complément) et l'allée des trembles.

7°/ Une attestation délivrée par la mairie de CHAUCONIN NEUFMONTIERS en date du 12 Décembre 2011, attestant qu'aucun recours gracieux ou contentieux, aucun déféré préfectoral, ni aucune décision de retrait, ne sont intervenus contre le permis d'aménager PA 077 335 11 00001

8°/ **une copie de l'arrêté modificatif du permis d'aménager au nom de la commune de CHAUCONIN NEUFMONTIERS, délivré le 27 mars 2012 sous le numéro 077 335 11 00001-1**

9° - Les pièces suivantes annexées audit arrêté :

Les pièces écrites

- La note de présentation
- Le tableau des superficies

Les pièces techniques

- le plan de l'état actuel – Pièce PA3
- le plan de composition – Pièce PA4
- Le plan de simulation – Pièce PA9

ASSOCIATION SYNDICALE

Il n'existe plus d'association syndicale des colotis.

Observation étant ici faite que les voies du lotissement, ont fait l'objet d'une rétrocession au profit de la commune de CHAUCONIN NEUFMONTIERS suivant acte reçu par Maître ROUSSEL, Notaire à MEAUX le 28 Avril 2017, publié au Service de publicité foncière de MEAUX le 18 Mai 2017, volume 2017 P, numéro 5585.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, l'immeuble n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document annexé.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré le 23 octobre 2012 par la commune de CHAUCONIN NEUFMONTIERS sous le numéro PC 077 335 12 00028, pour la construction d'une habitation/Garage + clôtures

Une copie de ce permis est annexée.

Absence de certification de la conformité

La construction du BIEN n'a pas fait l'objet de la délivrance ni d'un certificat de conformité ni d'une attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée,

ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Le VENDEUR déclare :

- qu'il a été souscrit à l'occasion de la construction de l'immeuble une police d'assurance dommages ouvrage conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances,
- que cette assurance a été souscrite auprès de AXA, selon attestation ci-jointe.
- que cette assurance n'a pas fait l'objet d'un avenant postérieur à sa souscription,
- qu'il n'a effectué depuis aucune construction ou rénovation de la construction existante.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Compte tenu de la date de construction de l'immeuble, le permis de construire ayant été délivré le 23 Octobre 2012, aucun diagnostic relatif à la recherche d'amiante, de plomb, n'est à fournir.

S'agissant du diagnostic de performance énergétique, la réception de l'immeuble n'ayant pas eu lieu, aucune consommation n'a pu être communiquée

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le VENDEUR déclare que dans le cadre de la construction dudit immeuble, celui-ci a été raccordé au réseau d'assainissement, mais qu'aucun contrôle de conformité de l'installation n'a été effectué.

L'acquéreur déclare avoir connaissance de cette situation et en faire son affaire personnelle.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- 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).
- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Ledit immeuble appartient à Monsieur SERVEAUX et Madame KANTZER, par suite des faits et actes ci-après relatés et analysés, savoir :

Les constructions : pour les avoir fait édifier, suivant permis de construire délivré par la commune de CHAUCONIN NEUFMONTIERS sous le numéro PC 077 335 12 00028 le 23 Octobre 2012

Et le terrain :

Au moyen de l'acquisition faite, de

La Société FONCIERE SL, société à responsabilité limitée, dont le siège est à THORIGNY SUR MARNE (Seine et Marne) 233 rue de Claye,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe ROUSSEL notaire à MEAUX, le 4 juillet 2012

Moyennant le prix principal de CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000,00 EUR) payé au moyen de deux prêts consenti par le CREDIT IMMOBILIER DE France Ile de France, dont le siège est à PARIS (75009) 8 cité d'Antin, savoir :

Un prêt PTZ de SOIXANTE-NEUF MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (69.650,00 EUR) d'une durée de 240 mois, au taux de 0% l'an, la première échéance étant fixée le 5 Janvier 2014 et la dernière le 5 Décembre 2033.

Un prêt JEUNE E3 de CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE TRENTE-TROIS EUROS ET QUARANTE-NEUF CENTIMES (197.033,49 EUR) d'une durée de 420 mois, au taux de 4,25% l'an, la première échéance étant fixée le 5 Janvier 2014 et la dernière le 5 Décembre 2054.

Aux termes dudit acte, les parties ont fait les déclarations d'état civil d'usage. Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MEAUX le 2 août 2012, volume 2012P, numéro 8365.

L'état délivré sur cette publication était négatif en tous points.

Et inscription a été prise au profit du Crédit immobilier de France Ile de France, audit bureau des hypothèques de MEAUX, savoir :

- Une inscription d'hypothèque conventionnelle inscrite au bureau du service de la publicité foncière de MEAUX, le 4 juillet 2012, volume 2012V, n°4824, avec effet jusqu'au 5 décembre 2034.
- Une inscription de privilège de prêteurs de deniers inscrite au bureau du service de la publicité foncière de MEAUX, le 4 juillet 2012, volume 2012V, n°4824, avec effet jusqu'au 5 décembre 2034.
- Une inscription d'hypothèque conventionnelle inscrite au bureau du service de la publicité foncière de MEAUX, le 4 juillet 2012, volume 2012V, n°4825, avec effet jusqu'au 5 décembre 2055.
- Une inscription de privilège de prêteurs de deniers inscrite au bureau du service de la publicité foncière de MEAUX, le 4 juillet 2012, volume 2012V, n°4826, avec effet jusqu'au 5 décembre 2055.

NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer chez Maître ROJENA, Notaire participant La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse mentionnée ci-dessus

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

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 par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents et notamment tous avants contrats sous signature privée pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION LÉGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

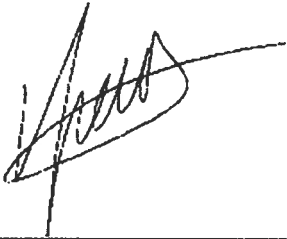
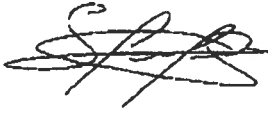
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

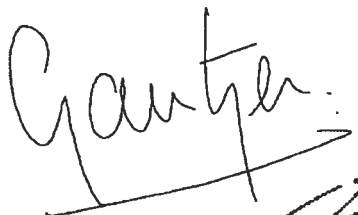
DONT ACTE sans renvoi


Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique, aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>Mme CAZAUX Virginie représentant de la société dénommée GEOXIA ILE DE FRANCE a signé</p> <p>à MEAUX le 01 décembre 2017</p>	
<p>M. SERVEAUX Philippe a signé</p> <p>à MEAUX le 01 décembre 2017</p>	

<p>Melle GANTZER Céline a signé à MEAUX le 01 décembre 2017</p>	
--	--

<p>et le notaire Me ROUSSEL CHRISTOPHE a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX SEPT LE PREMIER DÉCEMBRE</p>	
---	--

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 20 pages, sans renvoi ni mot nul.



Les présentes reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition sont signées à la dernière page. Application du décret n° 2005-973 du 10.03.05 ART 14-34.