

Projet d'acte

DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ROISSY PAYS DE FRANCE

PARTIE NORMALISEE

PROJET : Réhabilitation paysagère et écologique - Site « Le Mont Griffard » sur le territoire des Communes de VILLIERS LE BEL et ECOUEN

CESSION AMIABLE D'UN IMMEUBLE

à la

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ROISSY PAYS DE FRANCE

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE

PAR DEVANT NOUS,

Monsieur Pascal DOLL, Président de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France

ONT COMPARU :

Madame MAILLARD Denise Angèle, retraitée, née à ECOUEN (Val d'Oise) le 1^{er} avril 1935, demeurant 19 avenue Trudaine à PARIS 9^{ème} arrondissement (75009), veuve en uniques noces de Monsieur LANGLAIS Jean Daniel et non remariée.

Désignée ci-après par l'appellation "LE VENDEUR"

D'UNE PART,

EI :

Monsieur Alain AUBRY, 1er vice-Président de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROISSY PAYS DE FRANCE agissant au nom et pour le compte de ladite communauté d'Agglomération, habilité à l'effet des présentes conformément aux dispositions de l'article L. 1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales et plus spécialement en vertu de la décision du bureau communautaire n° du, transmise au représentant de l'Etat le, et dont une copie restera annexée aux présentes.

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROISSY PAYS DE FRANCE** (par abréviation CARPF), établissement public de coopération intercommunale ayant son siège 6bis, avenue Charles de Gaulle à ROISSY EN FRANCE (Val d'Oise), identifié au répertoire SIRENE sous le n° 200 055 655 ;

Désignée ci-après par l'appellation "L'ACQUEREUR"

D'AUTRE PART,

LESQUELS, ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, à L'ACQUEREUR, es-qualité, l'immeuble ci-après désigné.

DESIGNATION

Commune de : VILLIERS LE BEL

La totalité de la parcelle cadastrée section AD n° 147, sise lieudit « L'échelle Haute », en nature de Pré et d'une superficie de 1 066m².

La totalité de la parcelle cadastrée section AD n° 148, sise lieudit « L'échelle Haute », en nature de Pré et d'une superficie de 2 649m².

La totalité de la parcelle cadastrée section AD n° 149, sise lieudit « L'échelle Haute », en nature de Pré et d'une superficie de 11 162m².

La totalité de la parcelle cadastrée section AD n° 910, sise lieudit « Les Grands Rots de Chiens », en nature de Pré et d'une superficie de 2 388m². Étant ici précisé que ladite parcelle provient de la division de la parcelle AD n° 232 suivant procès-verbal du Cadastre n° 1109 M du 3 décembre 2007, publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2 le 3 décembre 2007, Volume 2007P n° 6833.

Désignées ci-après par l'appellation «l'immeuble» et tel au surplus que ledit immeuble s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances et tous ses immeubles par destination s'il y a lieu, sans exception ni réserve.

REFERENCES DE PUBLICATION NECESSAIRES A LA FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

L'immeuble ci-dessus repris au paragraphe «DESIGNATION», appartient au VENDEUR de la manière suivante :

Partage après le décès survenu au BOURGET (Seine Saint Denis) le 31 décembre 1999 de Madame LAVIGNE Simone veuve de Monsieur MAILLARD Julien suivant acte reçu par Maître SAINTVILLE, Notaire à AUBERVILLIERS, le 20 septembre 2000, publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2 le 15 novembre 2000, Volume 2000P n° 6406.

Antérieurement :

Parcelle AD n° 147-149 : liquidation-partage suivant acte reçu par Maître SAINTVILLE, Notaire à AUBERVILLIERS, le 3 février 1997, publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2 le 12 février 1997, Volume 1997P n° 921, étant ici précisé que ce partage est intervenu à la suite du décès de Monsieur MAILLARD Jean le 1^{er} juillet 1996.

Parcelle AD n° 148 : moitié par suite de fait et acte antérieurs au 1^{er} janvier 1956, moitié par suite d'une licitation faisant cesser l'indivision établie suivant acte reçu par Maître RIBETTO, Notaire à SARCELLES, le 13 août 1964, publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2 le 26 septembre 1964, Volume 2460 n° 27.

Parcelle AD n° 232 : moitié par suite de fait et acte antérieurs au 1^{er} janvier 1956, moitié par suite d'une licitation faisant cesser l'indivision établie suivant acte reçu par Maître RIBETTO, Notaire à SARCELLES, le 24 juin 1975, publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2 le 21 août 1975, Volume 6960 n° 4.

PROPRIETE - JOUISSANCE

En vertu du présent acte, l'ACQUEREUR devient à compter de ce jour, propriétaire incommutable de l'immeuble ci-dessus désigné, avec tous les droits attachés à cette qualité.

Il en aura la jouissance, à compter du jour du paiement du prix de vente.

IMPOSITION FONCIERE

Conformément aux dispositions légales en vigueur, les contributions afférentes à cet immeuble resteront à la charge du VENDEUR jusqu'au 31 décembre 2024.

PRIX

D'un commun accord entre LE VENDEUR et L'ACQUEREUR, le prix de vente est consenti au prix de **QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 €)**.

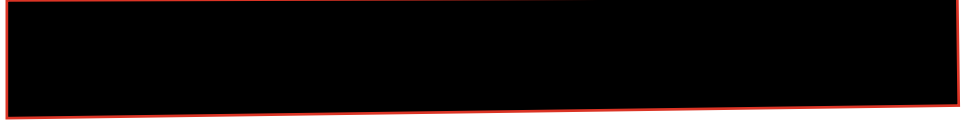
VENTILATION

I./ Imposition au titre de la plus-value immobilière

La somme de TROIS MILLE CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS (3 188,00 €) due au titre de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière tel qu'il ressort de l'imprimé n° 2048-IMM-SD que le VENDEUR remet ce jour à la Collectivité Publique, sera versée à la recette des impôts ainsi qu'il est expliqué ci-après au paragraphe "DECLARATION POUR L'IMPOSITION DES PLUS-VALUES".

II./ Prix de vente déduction faite de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière :

La somme de TRENTE SIX MILLE HUIT CENT DOUZE EUROS (36 812,00 €) déduction faite de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière sera versé au compte ouvert au nom de Madame Denise LANGLAIS, ci-dessous référencé :



Le prix de vente et l'impôt sur la plus-value seront payables après accomplissement des formalités de publicité foncière et à la condition que le certificat sur publication au fichier immobilier qui sera délivré par le Service de la Publicité Foncière compétent ne révèle l'existence d'aucune mention ou inscription hypothécaire.

Le VENDEUR déclare que L'ACQUEREUR sera régulièrement libéré par le règlement du prix de vente.

Le VENDEUR déclare d'autre part, renoncer en tant que de besoin, au privilège du VENDEUR ainsi qu'à l'exercice de l'action résolutoire et s'interdit d'en requérir la publication au fichier immobilier pour quelque cause que ce soit.

DECLARATION POUR L'IMPOSITION DES PLUS-VALUES

LE VENDEUR, s'agissant d'une personne physique, déclarent en application de l'article 10 de la Loi de Finances pour 2004 - Loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003 - Décret n° 2003-1384 du 31 décembre 2003 et articles 150 U à 150 VH et 244 bis A du Code Général des Impôts :

- que pour la déclaration de leurs revenus, il dépend du Service des Impôts des Particuliers de PARIS 20^{ème} Charonne - 6 rue Paganini - 75972 PARIS Cedex 20 ;
- que la présente vente, entrant dans le cadre de l'article 150 VG, alinéa II 1°, du Code Général des Impôts, est établie par acte passé en la forme administrative au profit d'une Collectivité Territoriale désignée à l'article L. 1111-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- que dans l'acte de partage reçu par Maître SAINTVILLE, Notaire à AUBERVILLIERS, le 20 septembre 2000, à la suite du décès le 31 décembre 1999 de Madame LAVIGNE Simone veuve de Monsieur MAILLARD Julien, les biens ont été évalués à 34 650 fr. soit 5 282,36 € ;
- par dérogation à l'alinéa II de l'article 150 VH du Code Général des Impôts et conformément aux dispositions de l'article 150 VH, aliéna III 1° du même code, l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value, soit TROIS MILLE CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS (3 188,00 €), sera payé au bénéfice de la recette des impôts, par le comptable public assignataire, sur le prix dû au vendeur, au vu des déclarations mentionnées au 1 du II de l'article 150 VG et transmise par la collectivité publique ;
- étant ici précisé, conformément aux dispositions de l'article 150 VG, alinéa II 1° du Code Général des Impôts, que l'absence de déclaration à l'appui de la réquisition de publier n'entraîne pas le refus du dépôt ;

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE - TVA

L'article 16 de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative, entrée en vigueur le 11 mars 2010 pour 2010, a procédé à une refonte des textes applicables aux opérations immobilières en matière de TVA et de droits de mutation à titre onéreux.

A cet égard, le VENDEUR, s'agissant d'une personne physique, déclare :

- qu'il n'a pas, d'une manière générale, la qualité d'assujetti à la TVA ;
- qu'il n'est pas, eu égard à la présente opération de livraison d'immeuble et conformément à l'article 256 A du code général des impôts, assujettie en tant que tel, car n'effectuant pas de manière indépendante une des activités économiques mentionnées au cinquième alinéa dudit article ;
- que la vente de l'immeuble objet des présentes s'inscrit purement dans le cadre de la gestion de son patrimoine.

Par conséquent, la présente vente n'est pas soumise à la TVA.

DROITS - ENREGISTREMENT

La présente cession est faite au profit d'un établissement public de coopération intercommunale. En conséquence et conformément à l'article 1042 du Code Général des Impôts, elle ne donne lieu à aucune perception au profit du TRESOR : ni droit, ni taxe, ni CSI.

FIN DE LA PARTIE NORMALISEE rédigée sur 5 pages



DEUXIEME PARTIE

DISPENSE DE L'AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT EN MATIERE D'EVALUATION

La présente vente n'a pas à être précédée de l'avis de l'autorité compétente prévu à l'article L. 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, celle-ci étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'autorité compétente de l'Etat et ne s'inscrivant pas également dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieure à ce seuil.

Le seuil actuel est de 180 000,00 € tel que fixé par l'arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances du 5 décembre 2016 au visa de L. 1311-10 du Code général des collectivités territoriales.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'immeuble ci-dessus repris au paragraphe "DESIGNATION" (Première partie), appartient au VENDEUR ainsi qu'il a été dit dans la partie normalisée.

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure, les parties dispensent l'officier public de la relater ici.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et elles déclarent notamment :

- ⇒ qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- ⇒ qu'elles ne sont pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- ⇒ qu'elles ne sont pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale des incapables majeurs, ni l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de redressement judiciaire.
- ⇒ que l'IMMEUBLE vendu n'est grevé d'aucune charge hypothécaire ou autre ;
- ⇒ qu'en ce qui concerne les servitudes grevant l'immeuble, le VENDEUR n'en a pas constituées de son propre chef et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant des titres, de la situation naturelle des lieux ou des règlements d'urbanisme ;
- ⇒ que le VENDEUR fera son affaire personnelle de la résiliation de toutes les polices d'assurances pouvant concerner l'immeuble. L'ACQUEREUR déclare qu'il ne continuera aucune de ces polices et ne sera redevable d'aucune somme au titre desdites assurances pour quelque cause que ce soit.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes :

1° - L'ACQUÉREUR prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix, pour quelque cause que ce soit, et notamment en raison de l'état du sol et du sous-sol, vices cachés ou défaut d'alignement, comme aussi pour erreur dans la désignation et contenance sus-indiquée, la différence entre cette dernière et la contenance réelle excéda-t-elle un vingtième en plus ou en moins devant tourner au profit ou à la perte de l'ACQUÉREUR, sans recours contre le VENDEUR.

2° - L'ACQUÉREUR subira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever l'immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à quiconque plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits, ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant, en faveur de l'ACQUÉREUR, du décret n° 55-22 du 04 Janvier 1955.

3° - L'ACQUEREUR acquittera les impôts, contributions et taxes de toute nature auquel l'IMMEUBLE peut et pourra être assujetti, à compter du 1^{er} Janvier de l'année suivant celle de l'acquisition, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé par LE VENDEUR.

DROIT DE PREEMPTION

L'immeuble est situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption de la SAFER en application du Décret n° 2017-95 du 26 janvier 2017 autorisant la SAFER Ile-de-France à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire, et ce conformément aux articles L. 143-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

Toutefois, le projet visé en tête des présentes étant situé dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) créée suivant arrêté n° 2017-14336 pris par le Préfet du Val d'Oise du 25 octobre 2017 pour une durée de six ans renouvelable, la présente vente n'est pas soumise au droit de préemption de la SAFER Ile-de-France.

Suivant arrêté n° 2019-15210 du 29 avril 2019, le Préfet du Val d'Oise a désigné la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France comme titulaire du droit de préemption en substitution à la Commune de VILLIERS LE BEL.

En revanche, la présente vente sera notifiée à la SAFER Ile-de-France au titre de l'obligation générale d'information préalable de l'article L. 141-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers, technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués

Aux termes des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement s'applique aux biens immobiliers situés sur le territoire de la Commune de VILLIERS LE BEL, celle-ci étant listée en annexe de l'arrêté préfectoral n° 130072 du 14 juin 2013.

Par conséquent, un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet du Val d'Oise au Mairie de la Commune de VILLIERS LE BEL est annexé à la Minute des présentes. Il se compose de l'arrêté préfectoral général n° 130072 du 14 juin 2013, de l'arrêté préfectoral n° 130321 du 20 décembre 2013 concernant plus particulièrement la Commune de VILLIERS LE BEL, du plan de prévention des risques et, enfin, du formulaire correspondant préalablement complété et signé par les parties.

Il est également porté à la connaissance des parties à l'acte la liste des arrêtés préfectoraux de catastrophes naturelles du Département du Val d'Oise se rapportant à la Commune de VILLIERS LE BEL, ci-annexée partiellement, et de laquelle il ressort que des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain ont été enregistrés sur ledit territoire communal.

A cet égard, le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique, pendant la période où il en a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé par écrit lors de l'acquisition du bien.

Pour le risque sismique, depuis le 1er mai 2011, toutes les communes du département du Val d'Oise sont classées en zone de sismicité 1 (très faible). Par conséquent, les mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, ne sont pas obligatoires pour les bâtiments, équipements et installations de la classe dite "à risque normal" (c'est-à-dire pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat).

Pour le risque radon et en application de l'article L. 1333-22 du Code de la Santé Publique et de l'arrêté ministériel du 27 juin 2018 (SSAP1817819A), le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols. A cet égard, l'ACQUEREUR est informé que tout le département du Val d'Oise est situé en zone 1 (zone à potentiel radon faible).

L'ACQUEREUR affirme qu'il a pris connaissance des dispositions susvisées préalablement à la signature des présentes et déclare vouloir en faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre LE VENDEUR.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET INSTALLATIONS CLASSEES

L'immeuble objet des présentes n'est pas recensé au titre des installations classées, ainsi qu'il ressort des recherches effectuées savoir :

- sur le site basol.environnement.gouv.fr
- sur le site basias.brgm.fr
- sur le site installations classees.ecologie.gouv.fr

LE VENDEUR déclare ainsi et reconnaît en considération de la nature de l'immeuble objet des présentes, et de l'utilisation et entretien qu'il en fait depuis des années, être parfaitement informé de la situation de l'immeuble au regard de la législation sur les installations classées et n'y avoir personnellement exercé aucune activité relevant de la réglementation afférente.

REMISE DE TITRES

Il n'est pas remis de titre de propriété antérieure à l'ACQUEREUR mais par le seul fait des présentes, il est subrogé dans tous les droits et actions du VENDEUR pour s'en faire délivrer, si bon lui semble et à ses frais, toute expédition ou extrait d'acte qui pourrait lui être nécessaire ou utile.

FRAIS ET DROITS

Les frais des présentes et ceux qui en seront la conséquence resteront à la charge de L'ACQUEREUR.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée et enregistrée au Service de la Publicité Foncière de SAINT LEU LA FORET 2 (Val d'Oise).

DEPOT DE LA MINUTE

La minute du présent acte sera déposée aux Archives de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROISSY PAYS DE FRANCE.

ELECTION DE DOMICILE

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

ATTESTATION

L'Officier Public soussigné atteste que la première partie du présent acte contient toutes les énonciations devant figurer dans le document hypothécaire, nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second aliéna de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires au Président du conseil départemental et officier public, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatif, toutes attestations rectificatives pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

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 l'Officier Public soussigné des peines encourues en cas d'inexactitudes de cette affirmation.

L'Officier Public soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

DONT ACTE

Fait et passé les jour, mois et an susdits,

APPROUVE :..... Renvoi(s) en marge
:.....**2**..... Blanc(s) bâtonné(s)
:..... Mot(s) rayé(s) nul(s)
:..... Ligne(s) rayée(s) nulle(s)
:..... Chiffre(s) rayé(s) nul(s)

Suivent les signatures :

LE VENDEUR
Denise LANGLAIS née MAILLARD

P/L'ACQUIREUR - COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION ROISSY PAYS DE FRANCE
Le 1^{er} vice-Président
Alain AUBRY

Pour authentification de l'acte en vertu de l'article
L. 1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales

Le Président de COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ROISSY PAYS DE FRANCE
Pascal DOLL, Officier Public