

Février 2017



Formulaire juridique

GenApi 



Février 2017

Sommaire

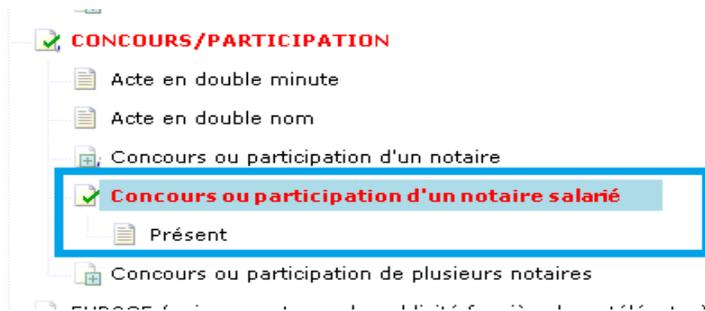
DROIT IMMOBILIER	4
• Création choix sur la présence d'un notaire salarié :	4
• Création choix "Acquisition par un organisme de foncier solidaire" dans les déclarations fiscales des ventes de terrain :	4
• Dans les plus-values déplacer les choix sur les sociétés fiscalement transparentes/translucides :	5
• Création choix "application 244 bis CGI" dans les plus-values des sociétés :	5
• Création choix "Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine" dans les ventes et avants contrats :	6
• Création choix sur l'attestation de non opposition pour les déclarations préalables des travaux :	6
• Création choix sur le certification de non contestation pour le permis de construire :	6
• Création choix " Autorisation préalable pour créer logements zone d'habitat dégradé" dans les conditions suspensives des avants contrats :	7
• Création choix sur l'urbanisme dans les baux d'habitation et ruraux :	7
• Création choix dans les VEFA si TVA à 5,5% dans les déclarations fiscales :	8
• Création choix sur l'immatriculation du syndicat dans les VEFA :	8
• Modification rédactionnelle du pacte tontinier :	9
• Modification rédactionnelle choix dans les plus-values :	9
• Modification rédactionnelle des conditions et déclarations générales si le bien est loué à l'acquéreur :	10
• Modification rédactionnelle "Foyer – Logement" dans les ventes HLM :	10
• Modification rédactionnelle des déclarations fiscales des terrains dans les avants contrats :	12
• Modification rédactionnelle sur les avis de l'autorité compétente dans les ventes à collectivité :	12
• Modification rédactionnelle sur les avis de l'autorité compétente dans les ventes par collectivité :	13
• Modification rédactionnelle "Mandat conféré au lotisseur" dans les avants contrats et ventes par lotisseur :	14
• Modification rédactionnelle "immatriculation du syndicat" dans les RCP :	14

Février 2017

- Modification rédactionnelle dans les règlements de copropriété simplifiés : 15
- Nouvel acte " DEPOT : PV BORNAGE" : 15
- Nouvel acte "BAIL EMPHYTEOTIQUE – RESILIATION" : 15
- Nouvel acte "TRANSFERT BIEN VACANT A COMMUNE" 15
- Bail : habitation en meublé 16
- Modification libellés actes 16
- Nouveaux courriers 17
- Courriers modifiés 19

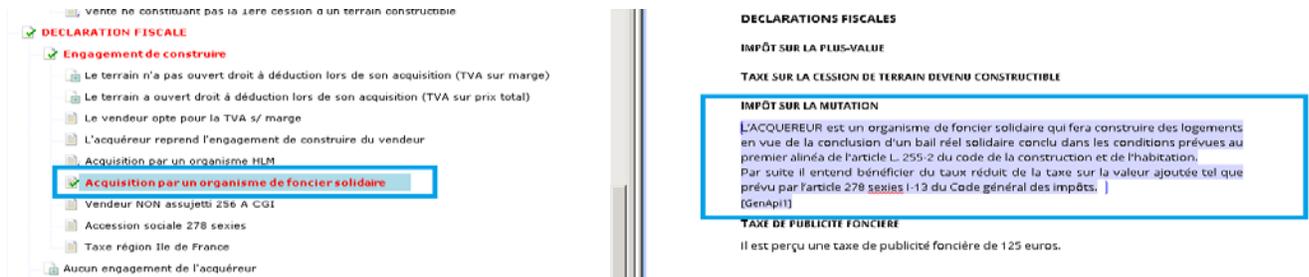
DROIT IMMOBILIER

Création choix sur la présence d'un notaire salarié :



Création choix "Acquisition par un organisme de foncier solidaire" dans les déclarations fiscales des ventes de terrain :

Loi de finances 2017



Février 2017

➤ Dans les plus-values déplacer les choix sur les sociétés fiscalement transparentes/translucides :

nombre d'immeubles vendus = 1
 [1]
 ++ Ce vendeur est propriétaire de cet immeuble ++
 SOUMIS AUX PLUS VALUES DES PARTICULIERS
 SOCIETE FISCALEMENT TRANSLUCIDE/TRANSPARENT
 Société venderesse non soumise à IS
 NON SOUMIS AUX PLUS VALUES DES PARTICULIERS
 DISPOSITIONS PARTICULIERES
 Bien détenu depuis plus de 30 ans
 Bien détenu depuis entre 22 et 30 ans
 Montant de la plus value et des prélèvements sociaux sans la surtaxe (si - 22 ans)
 Montant de la plus value et des prélèvements sociaux avec la surtaxe (si - 22 ans)
 Abattement de 25 %
 Abattement de 30 % pour TAB
 Vendeur de nationalité étrangère
 Article 151 septies B CGI plus-value pro à long terme

➤ Création choix "application 244 bis CGI" dans les plus-values des sociétés :

PLUS-VALUES IMMOBILIERES
 Vendeur (s)
 Identité du vendeur si pluralité de vendeurs =
 nombre d'immeubles vendus = 1
 [1]
 ++ Ce vendeur est propriétaire de cet immeuble ++
 SOUMIS AUX PLUS VALUES DES PARTICULIERS
 SOCIETE FISCALEMENT TRANSLUCIDE/TRANSPARENT
 NON SOUMIS AUX PLUS VALUES DES PARTICULIERS
 Société venderesse
 Application 210F CGI
 Application 244 bis CGI
 Acquisition en un seul acte
 acte publié
 acte(s) en cours de publication
 Acquisition en plusieurs actes
 Acquisition aux termes du même acte que le 1er vendeur
 Acquisition aux termes des mêmes actes que le 1er vendeur
 Acquisition "texte libre" (si effet relatif différent de celui du ou des autres vend.
 Acte antérieur au 1er janvier 1956 transcrit
 Acte antérieur au 1er janvier 1956 non transcrit
 Vente par Commune, Département, Collectivité...
 Succession vacante

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

La mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers. Le représentant de la société venderesse déclarant sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- que son régime fiscal est
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : où elle est identifiée sous le numéro .

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

Le VENDEUR est une société n'ayant pas d'établissement en France.
 Par suite la plus-value entre dans le cadre des dispositions de l'article 244 bis du Code général des impôts, en conséquence :

- Elle donne lieu à la perception d'un prélèvement de 33,1/3%. Ce prélèvement est opéré au service des impôts dans les conditions et délais prévus à l'article 244 quater A.
- Ce prélèvement libère les contribuables fiscalement domiciliés hors de France.
- Il s'impute sur le montant de l'impôt sur les sociétés dû par le cédant au titre de l'année de réalisation des profits. Pour les personnes morales et organismes résidents d'un Etat de l'Union Européenne ou d'un Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignements et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscale et n'étant pas non coopératif au sens des dispositions de l'article 239-0 A, l'excédent du prélèvement sur l'impôt dû est restitué.

[GenApi]
 Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

Février 2017

Création choix "Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine" dans les ventes et avants contrats :

- Enoncé et annexe des pièces (à compléter)
- Annexe des pièces
- Informations complémentaires révélées par les pièces d'urbanisme
 - Inconstructibilité zone A ou N (avertissement)
 - Proximité voie de communication
 - Zone de mixité sociale
 - Secteur sauvegardé
 - Existence d'un site patrimonial remarquable
 - Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine**
 - Périmètre de protection monument historique
 - Avertissement sur l'archéologie préventive
 - Vestiges archéologiques
 - Emplacement réservé
 - Espace boisé classé

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Énonciation des documents obtenus

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

L'immeuble est compris dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée aux termes d'une délibération de _____ en date du _____ en application des dispositions de l'article L.642-1 du Code du patrimoine. Il est ici précisé, qu'en conséquence, tous travaux ayant pour objet de transformer ou modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre de cette aire est soumis à autorisation préalable de l'autorité compétente qui transmet le dossier à l'architecte des Bâtiments de France. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire. [GenApi]

Création choix sur l'attestation de non opposition pour les déclarations préalables des travaux :

- Travaux effectués
- Nombre d'opérations = 1
 - [1]
 - Permis de construire obtenu
 - Permis de construire non nécessaire
 - Permis de construire nécessaire mais non obtenu
 - Permis de construire tacite
 - Déclaration de travaux nécessaire
 - Attestation de non opposition obtenue**
 - Absence d'attestation de non opposition
 - Déclaration de travaux non nécessaire
 - Procès verbal de réception des travaux

assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Il déclare que les travaux ci-après indiqués ont été effectués :

Les travaux consistant en _____ ont été effectués en _____ par _____.

Une déclaration préalable de travaux a été effectuée auprès de la mairie. Une copie de cette déclaration et le récépissé de dépôt en date du _____ sont annexés. [GenApi]

Une copie de l'attestation de non opposition délivrée par la mairie le _____ est annexée.

Création choix sur le certification de non contestation pour le permis de construire :

- = Construction (PC- TRAVAUX- ADD - DIUO)
- Absence de gros travaux depuis 10 ans
- Construction initiale - Permis de construire
 - Permis de construire obtenu
 - Permis de construire tacite
 - Absence de demande de permis de construire
 - Procès verbal de réception des travaux
 - Déclaration d'achèvement des travaux déposée
 - Certificat de non contestation**
 - Conformité obtenue (ancien régime)
 - Absence de certificat de conformité ou d'attestation certifiant la conformité
- Division de lot - Achat parties communes
- Travaux effectués
 - Nombre d'opérations = 1
 - [1]
 - Permis de construire obtenu
 - Permis de construire non nécessaire
 - Permis de construire nécessaire mais non obtenu
 - Permis de construire tacite
 - Déclaration de travaux nécessaire
 - Déclaration de travaux non nécessaire
 - Procès verbal de réception des travaux
 - Déclaration d'achèvement des travaux déposée
 - Certificat de non contestation**
 - Certificat de conformité obtenu (ancien régime)

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré le _____ par _____ sous le numéro _____. Le contenu de ce permis est ci-après littéralement rapporté : _____ Une copie de ce permis est annexée.

Un certificat de non contestation délivré le _____ est annexé. [GenApi]

EXISTENCE DE TRAVAUX

Le VENDEUR déclare être informé des dispositions des articles L.241-1 et L.242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Il déclare que les travaux ci-après indiqués ont été effectués :

Les travaux consistant en _____ ont été effectués en _____ par _____.

Le permis de construire a été délivré le _____ par _____ sous le numéro _____. Le VENDEUR déclare que n'a fait l'objet d'aucun retrait ni recours. Une copie de ce permis est annexée.

Un certificat de non contestation délivré le _____ est annexé. [GenApi]

RAFFEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL

Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus visés relatifs à la responsabilité du constructeur :

Article 1792 _____

Février 2017

Création choix " Autorisation préalable pour créer logements zone d'habitat dégradé" dans les conditions suspensives des avants contrats :

Arrêté 15 décembre 2016

CONDITIONS SUSPENSIVES DIVERSES

- état parasitaire ne révélant pas de parasites des bois en activité
- exécution des travaux exigés par Mairie pour éradication termites
- attestation ne révélant pas la présence de mères
- contrôle de l'assainissement non collectif à effectuer
- compte-rendu amiante
- obtention d'un constat négatif de risque d'exposition au plomb
- autorisation pour changement d'affectation (L631-7 CCH)
- autorisation de la CDAC
- autorisation pour changement affectation non prévu au RCP
- autorisation pour réunion de lots de copropriété
- autorisation pour division d'un lot de copropriété
- autorisation pour privatisation partie commune
- nomination d'un syndic
- permis d'aménager pour lotissement
- déclaration préalable pour division du sol
- autorisation préalable pour créer logements - zone d'habitat dégradé**
- résiliation partielle bail rural changement d'affectation (L411-32 CR)
- purge du droit de préemption du preneur à bail rural
- purge du pacte de préférence
- acte de préférence - Utilisation articles 3 et 4 art 1133 C. civil

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

- Que les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne révèlent pas de servitudes, de charges, ni de vices non révélés aux présentes et pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR déclare être . Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'ACQUEREUR qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.
- Que l'état hypothécaire ne révèle pas de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques. Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance le BIEN a la situation hypothécaire suivante :

AUTORISATION PREALABLE POUR CREER DES LOGEMENTS

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de division.

En effet :

- l'immeuble se trouve dans une zone présentant une proportion importante d'habitat dégradé,
- en vertu des dispositions des articles L 111-6-1-1 et L 111-6-1-3 du Code de la construction et de l'habitation,
- compte tenu de la destination que l'ACQUEREUR entend affecter à cet immeuble.]

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Création choix sur l'urbanisme dans les baux d'habitation et ruraux :

Suite mise en œuvre décret 2015 1353 du 26 octobre 2015

- Avant ce jour
- Après ce jour
- Bailleur personne morale
- LOYER**
- LIEU DE PAIEMENT**
- paiement du loyer directement au bailleur
- paiement du loyer par la comptabilité de l'office notarial
- ENCADREMENT DU LOYER Décret 30/07/2014**
- CONVENTION DE TRAVAUX
- DEPOT DE GARANTIE**
- Existence d'un dépôt de garantie
 - par la comptabilité
 - en dehors de la comptabilité**
 - à venir par un organisme
 - Pas de dépôt de garantie
- DIVISION DU SOL avec déclaration préalable
- DIVISION DU SOL DISPENSE D'AUTORISATION PREALABLE
- DIVISION DE LOT - DISPENSE MODIFICATION DU LOTISSEMENT
- URBANISME**
- Un seul bien ou plusieurs dans la même situation
 - Certificat d'urbanisme d'information**
 - Pièces d'urbanismes obtenues
 - Dispense d'urbanisme
- DIAGNOSTICS**
- Déclarations du bailleur

commandement de s'assurer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit, et l'expulsion du LOCATAIRE poursuivie, s'il y a lieu, en référé, conformément aux dispositions de l'article 7 de cette loi, sous réserve de l'appel de ce dernier.

Le commandement de payer sera nul et sans effet s'il ne contient pas la reproduction du dernier paragraphe dudit article 7.

URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme demandé au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme a été délivré le par sous le numéro .

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

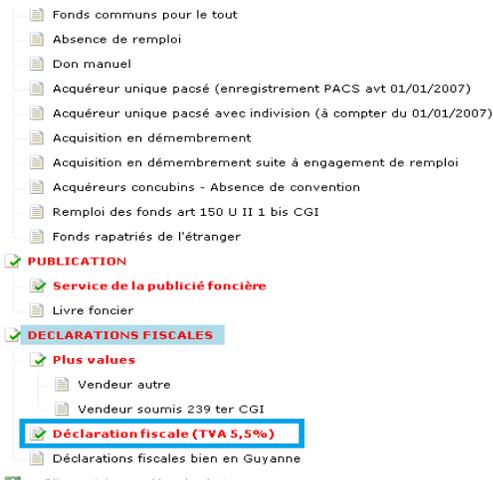
- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain.
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain.
- Les équipements publics existants et prévus.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services mentionnée à l'article L 125-6 du Code de l'environnement ou dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L 125-6 du Code de l'environnement.
- La mention que le terrain peut être utilisé pour l'opération mentionnée dans la demande, ou si le terrain ne peut pas être utilisé pour l'opération envisagée, les raisons qui justifient cette impossibilité.
- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le Code de l'urbanisme.

Il est précisé que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu ou déclaration préalable faite à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.]

DIAGNOSTICS

Février 2017

Création choix dans les VEFA si TVA à 5,5% dans les déclarations fiscales :



TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le **VENDEUR** déclare :

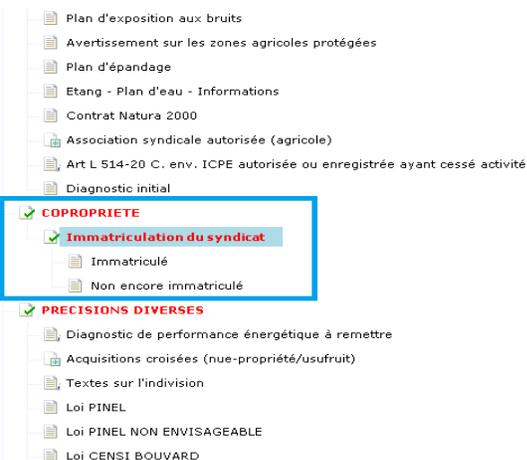
- que l'immeuble dont dépendent les **BIENS** est actuellement en cours de construction,
- que la mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement, concourant à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts, est assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ainsi qu'aux dispositions de l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts comme étant exonérée des droits d'enregistrement,
- que le taux de la taxe sur la valeur ajoutée est réduit à 5,5%, l'opération entre dans le cadre de l'une des dispositions visées à l'article 278 sexies du Code général des impôts, à savoir : _____,
- que la société vendeuse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : _____,
- que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par le **VENDEUR** lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues en fonction de l'avancement des travaux conformément aux règles de l'article 269 2 a bis du Code général des impôts.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée auprès du service des impôts des entreprises de _____ à _____, où le **VENDEUR** a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro _____.

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Conformément aux dispositions du BOFIP (BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-20120912), les parties demandant que la taxe de publicité foncière ne soit perçue que sur le montant hors taxe du prix de vente.

Création choix sur l'immatriculation du syndicat dans les VEFA :



compter de la date à laquelle le **VENDEUR** aura convoqué l'**ACQUEREUR** pour la livraison (première convocation).

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-5 du même Code :

"*Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété.*"

L'obligation d'immatriculation est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

Février 2017

Modification rédactionnelle du pacte tontinier :

PACTE TONTINIER

Il est convenu entre les acquéreurs, à titre de clause aléatoire, que le premier mourant d'entre eux sera considéré comme n'ayant jamais eu la propriété du **BIEN**, laquelle sera censée avoir toujours reposé sur la seule tête du survivant.

Aucun des coacquéreurs ne pourra demander le partage ou la licitation du **BIEN** acquis, le pacte tontinier étant exclusif de l'indivision.

Par suite :

- Jusqu'au décès du prémourant, leurs droits sont concurrents, chacun des acquéreurs sera donc propriétaire du **BIEN** acquis sous condition résolutoire de son prédécès et sous condition suspensive de sa survie, ils en auront la jouissance commune. **Etant ici précisé que les parties conviennent que l'accomplissement de la condition suspensive rétroagira au jour du contrat, et ce par dérogation au premier alinéa de l'article 1304-6 du Code civil.[GenApi]**
- Au décès du prémourant, ses héritiers ne pourront prétendre à aucun droit sur le **BIEN** et le survivant sera considéré comme ayant été seul propriétaire à compter de la date des présentes.

Il est précisé que si un seul des coacquéreurs jouit privativement du **BIEN**, il devra à l'autre une indemnité d'occupation égale à la moitié de la valeur locative du **BIEN** estimée au jour du paiement.

Modification rédactionnelle choix dans les plus-values :

Loi de finances 2017

Cession conjointe de l'usu temporaire (1ère cession) et de la NP

Autre cas

Absence de notification pour redressement contre le vendeur

Indemnité d'éviction déductible

Prise en compte d'une opération intercalaire dans le cadre de la plus-value tax

Déclaration de l'acquéreur : remploi du prix d'une vente antérieure bénéficiaire

Déclarations du vendeur : pas de remploi ds achat résidence princ

NON RESIDENT

SUPERTAXE 1609 nonies G CGI

SOCIETE FISCALEMENT TRANSLUCIDE/TRANSPARENTE

NON SOUMIS AUX PLUS VALUES DES PARTICULIERS

Société vendeuse

Application 210F CGI

Application 244 bis CGI

Acquisition en un seul acte

acte publié

acte(s) en cours de publication

Acquisition en plusieurs actes

Acquisition aux termes du même acte que le 1er vendeur

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

Le VENDEUR est une société soumise à l'impôt sur les sociétés, et l'ACQUEREUR est une société entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article 210 F du Code général des impôts qui s'engage à transformer la totalité du BIEN actuellement à usage industriel, professionnel ou commercial en locaux d'habitation, et ce afin de bénéficier d'un régime d'imposition au taux réduit d'impôt sur les sociétés de 19% sur la plus-value nette réalisée, conformément aux dispositions de cet article.

Les PARTIES sont averties :

- que ce régime de faveur ne s'applique pas lors les parties ont entre elles un lien de dépendance au sens de l'article 39 12 du Code général des impôts,
- que cette transformation doit être effective au plus tard dans un délai de quatre ans à compter de la date de clôture de l'exercice au cours duquel la vente est intervenue, ce délai est calculé de date à date,
- que cet engagement devra être joint par chacune d'elle à leur déclaration de résultat afférente à leur exercice en cours,
- que le non-respect de son engagement par l'ACQUEREUR entraînera à sa charge une amende égale à 25% de la valeur de cession du BIEN.

Le BOI 20-30-10-20-20141219 précise que l'ACQUEREUR ne rompt pas son engagement de transformation lorsqu'il cède les locaux acquis dans le cadre d'une vente d'immeuble à construire mentionné à l'article 1601-1 du Code civil dès lors qu'il réalise la transformation dans le délai de quatre ans conformément à son engagement.]

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

Février 2017

Modification rédactionnelle des conditions et déclarations générales si le bien est loué à l'acquéreur :

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.

L'ACQUEREUR déclare ne pas avoir eu lui-même connaissance, durant sa période de location, d'éventuels litiges ou correspondances liés aux cas ci-dessus exposés.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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 et certifié à la date du ne révèle aucune inscription.

Cet état hypothécaire est annexé.

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 :

- n'avoir créé ni 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, de la loi, de l'urbanisme.

L'ACQUEREUR confirme en tant que de besoin les déclarations du VENDEUR.

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance déclare bien connaître l'état du bien compte tenu de sa qualité de locataire. Il ne pourra exercer de **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 il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR **et ignorés de lui.**

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux Taxe foncière

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

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

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 et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année entière sont dues par le VENDEUR.

Conventionnellement l'ACQUEREUR rembourse ce jour au VENDEUR la quote-part de la taxe foncière **et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères** allant de ce jour au 31 décembre. Ce règlement est forfaitaire et définitif.

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.

Le VENDEUR procède à la résiliation de ses abonnements de sorte que celle-ci ne concerne pas la souscription de nouveaux abonnements par l'ACQUEREUR. Elles déclarent en outre qu'elles ont établi un relevé des contrats faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le VENDEUR déclare être à jour des factures liées à ces contrats.

L'ACQUEREUR étant le locataire en place, les abonnements se poursuivront, sauf pour les parties à indiquer aux distributeurs, si nécessaire, le changement de propriétaire du bien desservi.

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.

Compte tenu de sa qualité de locataire en place devenu propriétaire, l'ACQUEREUR modifiera son contrat d'assurance en conséquence.

Il confère mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier son contrat lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

Modification rédactionnelle "Foyer – Logement" dans les ventes HLM :

LOI 20 JANVIER 2017 = LOI EGALITE ET CITOYENNETE

FOYER - LOGEMENT

La vente concernant un foyer-logement, les dispositions de l'article L443-15-6 du Code de la construction et de l'habitation sont ci-après littéralement rapportées :

"Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre leurs logements-foyers, définis à l'article L. 633-1, à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, à des organismes sans but lucratif bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ou à d'autres organismes sans but lucratif. Pour pouvoir être cédé, un logement-foyer doit avoir été construit ou acquis depuis plus de dix ans par l'organisme d'habitations à loyer modéré, sauf lorsque la vente est conclue avec un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou avec un organisme sans but lucratif bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu au même article L. 365-2.

Dans les communes de montagne classées station de tourisme, définies au titre de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, après avis conforme du conseil municipal de la commune concernée, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre leurs logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du présent code de plus de trente ans à une société de droit privé, dès lors qu'il est constaté une inoccupation de plus de deux ans de ces logements et dès lors que la vente auprès des personnes morales mentionnées au premier alinéa du présent article est restée infructueuse. Cette faculté n'est pas ouverte aux communes auxquelles l'article L. 302-5 est applicable.

Les logements-foyers qui ont été construits, acquis ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou qui ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en vertu d'une convention prévue à l'article L. 351-2 demeurent soumis à des règles d'attribution sous conditions de ressources et à des règles de fixation de redevance par l'autorité administrative, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, pendant une période d'au moins dix ans à compter de leur cession par un organisme d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du présent article.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier ou de l'inscription au livre foncier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage de logement-foyer.

En cas de cession conclue en application du premier alinéa, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement-foyer vendu devient immédiatement exigible.

Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

En outre, les emprunts peuvent être transférés aux personnes morales bénéficiaires des ventes mentionnées au premier alinéa, avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie territoriales, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

En cas de vente d'un logement-foyer ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements ou de logements-foyers en vue d'un usage locatif.

Les dispositions du présent article sont applicables aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 ainsi que, dans les départements d'outre-mer, aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article."]

(GenApi1)

Février 2017

Modification rédactionnelle des déclarations fiscales des terrains dans les avants contrats :

REGIME FISCAL DE LA VENTE A INTERVENIR

- Régime fiscal identique
 - Régime de droit commun (art 1594D CGI)
 - Immeuble inachevé (engagement de finir les travaux - 1594-0 G A 1)
 - Construction - 5 ans (vendeur assujéti 256 A CGI)
 - Construction - 5 ans (vendeur non assujéti)
 - Construction + 5 ans (Option du vendeur TVA sur prix total)
 - Construction + 5 ans (Option du vendeur TVA sur marge)
 - Reconstruction d'un immeuble de + de 5 ans
 - Régime mixte (partie droit commun partie TVA)
 - Terrain à bâtir**
 - Engagement de revente (1115 CGI)
 - Revente hors délai (bien acquis originellement sous régime 1115 CGI)
 - Revente dans le délai (bien acquis originellement sous régime 1115 CGI)
 - Acquéreur fermier en place
 - Licitation fin d'indivision 2,5%
 - Licitation non fin d'indivision 2,5%
 - Régimes spéciaux
 - Article 1042 CGI (Vente à une collectivité)
 - Taxe régionale Ile de France
 - Régime fiscal différent

	Enregistrement - droit fixe 125 (@91 bis)	- droit fixe 125 (@91 bis)		
FISCALITE 1594 F quinquies A CGI (droits réduits)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur prix total droits réduits à 0,715	Si TVA sur prix total : droits réduits à 0,715		
FISCALITE 1594 D CGI (droit commun)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur marge	Si TVA sur marge	Si pas d'engagement de construire	Droit commun
FISCALITE 1115 CGI (achat pour revendre)				
Terrain à bâtir	Option possible	Option impossible	Option possible	Option impossible

En outre, dans le cas d'un lot revendu comme terrain à bâtir ayant été acquis comme terrain d'assiette d'un immeuble bâti et comme tel assimilé à ce dernier où l'identité entre le bien acquis et le bien revendu n'est pas vérifiée, il en résulte que la revente doit être soumise à la TVA sur le prix de vente total. Il en est de même en cas de division parcellaire intervenue entre l'acquisition initiale et la cession ayant entraîné un changement de qualification ou un changement physique telle une modification des superficies vendues par rapport à celles mentionnées dans l'acte d'acquisition, la taxation doit alors se faire sur le prix de vente total en application des articles 265 et 267 du CGI. En revanche, lorsque la division parcellaire est antérieure à l'acte d'acquisition initial, qu'un document d'arpentage a été établi pour les besoins de la cession permettant d'identifier les différentes parcelles dans l'acte ou qu'un permis d'aménager faisant apparaître de manière précise les divisions envisagées a été obtenu préalablement à la cession, la taxation sur la marge s'applique dès lors qu'aucun changement physique ou de qualification juridique des parcelles cédées n'est intervenu avant la revente.(M31)

Modification rédactionnelle sur les avis de l'autorité compétente dans les ventes à collectivité :

GenApi F-NOT FramePlayer

ACTE : VENTE D'IMMEUBLE [A UNE COMMUNE] : TOUS IMMEUBLES (100058410.ACT)

Verrouiller Historique Imprimer Personnaliser Télé@cte Dérouler Nouveautés

Rechercher dans la trame de l'acte

Trame | Clausier Etude | Mises à jour de bible

-- Plan de la trame --

- Vendeur (s)
 - = Identité du vendeur si pluralité de vendeurs =
 - nombre d'immeubles vendus
- AVIS DU DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX**
 - Obtention de l'avis
 - Dispense de l'avis**
 - Taxe région Ile de France
- Calcul de la CSI
- Une seule contribution

100058410 [Mode de compatibilité] - Microsoft Word Gen

Fichier I-Not Accueil Insertion Mise en page Références Publipostage Révision

Fermer Trame Cadenas Dossier Recherche Mise en forme Styles Applications Outils Insertion Affichage Impression

Actions sur document

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

DISPENSE D'AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

Les présentes n'ont pas à être précédées de l'avis de l'autorité compétente prévu par l'article L1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'autorité compétente de l'Etat dans la mesure où la vente ne s'inscrit pas dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à ce seuil.

Le seuil actuel est de 180.000 euros tel que fixé par l'arrêté du 5 décembre 2016 au visa de l'article L 1311-10 du Code général des collectivités territoriales.(GenApi)

IMPOT SUR LA MUTATION

Février 2017

Modification rédactionnelle sur les avis de l'autorité compétente dans les ventes par collectivité :

GenApi 3-Not - FramePlayer
ACTE : VENTE D'IMMEUBLE (PAR UNE COMMUNE) : TOUS IMMEUBLES (100050411.ACT)

Verrouiller Historique Imprimer Personnaliser Télé@cte Dérouler Nouveautés

Rechercher dans la trame de l'acte

Trame | Clausier Etude | Mises à jour de bible

-- Plan de la trame --

- Allègement de la taxe départementale : article 1594 F sexies CGI
- 1ère cession logement neuf acquis entre le 01/06/93 et 31/12/94
- application de l'article 1594 F quinques E I du CGI
- application de l'article 1594 F quinques E II du CGI
- Article 1042 CGI (Vente à une collectivité)
- ACQUISITION PAR UN ETABLISSEMENT PUBLIC**
 - Avis fiscal obtenu**
 - dispense de l'avis fiscal
- Taxe région Ile de France
- Calcul de la CSI
- Une seule contribution
 - CSI proportionnelle
 - CSI minimale

100050411 [Mode de compatibilité] - Microsoft Word 2010

Fichier | i-Not | Accueil | Insertion | Mise en page | Références | Publipostage | Révision

DECLARATIONS FISCALES

IMPOTS SUR LES PLUS VALUES

Exonération de plus values Immobilières - Article 150 U I du Code général des impôts.
La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

IMPOT SUR LA MUTATION

AVIS DU DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX

En application des dispositions de l'article L1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du [GenApi2].
Cet avis est annexé.]

Exonération fiscale

La vente est exonérée de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

GenApi 3-Not - FramePlayer
ACTE : VENTE D'IMMEUBLE (PAR UNE COMMUNE) : TOUS IMMEUBLES (100050411.ACT)

Verrouiller Historique Imprimer Personnaliser Télé@cte Dérouler Nouveautés

Rechercher dans la trame de l'acte

Trame | Clausier Etude | Mises à jour de bible

-- Plan de la trame --

- Allègement de la taxe départementale : article 1594 F sexies CGI
- 1ère cession logement neuf acquis entre le 01/06/93 et 31/12/94
- application de l'article 1594 F quinques E I du CGI
- application de l'article 1594 F quinques E II du CGI
- Article 1042 CGI (Vente à une collectivité)
- ACQUISITION PAR UN ETABLISSEMENT PUBLIC**
 - Avis fiscal obtenu
 - dispense de l'avis fiscal**
- Taxe région Ile de France
- Calcul de la CSI
- Une seule contribution
 - CSI proportionnelle
 - CSI minimale

100050411 [Mode de compatibilité] - Microsoft Word 2010

Fichier | i-Not | Accueil | Insertion | Mise en page | Références | Publipostage | Révision

général des impôts.

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

IMPOT SUR LA MUTATION

Dispense d'avis du directeur des services fiscaux

Les présentes n'ont pas à être précédées de l'avis de l'autorité compétente prévu par l'article L1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'autorité compétente de l'Etat dans la mesure où la vente ne s'inscrit pas dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à ce seuil.
Le seuil actuel est de 100.000 euros tel que fixé par l'arrêté du 5 décembre 2016 au visa de l'article L 1311-10 du Code général des collectivités territoriales.]

Exonération fiscale

La vente est exonérée de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

Février 2017

Modification rédactionnelle "Mandat conféré au lotisseur" dans les avants contrats et ventes par lotisseur :

The screenshot shows a software interface for editing a legal document. On the left, a checklist titled "ACTE : VENTE D'IMMEUBLE : TERRAIN A BATIR PAR LOTISSEUR (100058412.ACT)" is visible. The "MANDAT CONFERE AU LOTISSEUR" item is highlighted with a red box. On the right, the document text is displayed, with the same section highlighted by a red box. The text includes a section on "PURGE DU DROIT DE PREEMPTION" and "MANDAT CONFERE AU LOTISSEUR".

MANDAT CONFERE AU LOTISSEUR

Pour permettre au **VENDEUR** de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, l'**ACQUEREUR** confère, par ces mêmes présentes au **VENDEUR** le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés préfectoraux pour l'aménagement du lotissement dont dépend le **BIEN**,
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics,
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

L'**ACQUEREUR** investit le **VENDEUR** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition et vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique.

En outre, l'**ACQUEREUR** donne tous pouvoirs au **VENDEUR** pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout plan de lotissement et toutes autres obligations relatives au lotissement.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR**. Ils ne peuvent en conséquence s'analyser en l'espèce en une prérogative unilatérale sans justification ni réciprocité. [GenApi]

Modification rédactionnelle "immatriculation du syndicat" dans les RCP :

RAPPEL DES PRINCIPALES OBLIGATIONS LIEES A L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

Obligation du syndic provisoire

Il est ici rappelé que lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'Assemblée Générale dans ses fonctions de syndic, a l'obligation de déclarer les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

Obligation de déclaration annuelle (article R. 711-10 du CCH)

Pèse sur le syndic ou l'administrateur provisoire une obligation de déclaration annuelle des informations détenues dans le Registre National afin d'actualiser les données de la copropriété (budget prévisionnel, impayés...) dans les deux mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Obligation du syndic sortant et du syndic entrant (articles R. 711-4, R. 711-5 et R.711-6 du CCH)

Le syndic sortant doit informer le teneur du Registre de la fin de son mandat dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions lorsque son mandat n'est pas renouvelé par l'Assemblée Générale ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire.

Le nouveau syndic doit effectuer la demande rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et les éléments justifiant de sa qualité de représentant légal du syndicat (procès-verbal de l'assemblée générale, jugement du TGI...). [GenApi7]

Février 2017

Modification rédactionnelle dans les règlements de copropriété simplifiés :

2°/ - REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'**IMMEUBLE** au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

3°/ - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-proprétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au **I.** de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-proprétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.]GenApi5]

CHAPITRE VI - MUTATION - LOCATION - ACTION EN JUSTICE

Nouvel acte " DEPOT : PV BORNAGE " :

DIVERS ACTES ANNEXES

 DEPOT : PV **BORNAGE** Nouveau !

Nouvel acte "BAIL EMPHYTEOTIQUE – RESILIATION" :

BAUX SPECIFIQUES

 BAIL : EMPHYTEOTIQUE **ADMINISTRATIF** - RESILIATION Nouveau !

Nouvel acte "TRANSFERT BIEN VACANT A COMMUNE"

COMMUNES – COLLECTIVITES

 TRANSFERT BIEN **VACANT** A COMMUNE Nouveau !

Février 2017

➤ Bail : habitation en meublé

1. Loi de finances 29.12.2016

03/02/2017 16:56:00 commenté :
Loi finances 29.12.2016

RÉGIME FISCAL DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** est informé qu'aux termes des dispositions de l'article 35 I 5° du Code général des impôts, les bénéfices réalisés par les personnes physiques qui donnent en location directe ou indirecte des locaux d'habitation meublés présentent le caractère de bénéfices industriels et commerciaux pour l'application de l'impôt sur le revenu, et ce que cette activité soit exercée à titre habituel ou occasionnel.

Il lui est, en outre, précisé qu'aux termes de l'article 206 2 du même Code, les sociétés civiles qui donnent en location des locaux d'habitation meublés deviennent passibles de l'impôt sur les sociétés.]

➤ Modification libellés actes

VEFA (Famille de dossier externe : DROIT IMMOBILIER > PROMOTION IMMO)

-  VENTE EN ETAT FUTUR : LOTS NON **ACHEVES** (CCH INCORPORE) / **SECTEUR PROTEGE**
-  VENTE EN ETAT FUTUR : LOTS **ACHEVES** (FIN DE PROGRAMME) / **SECTEUR PROTEGE**
-  VENTE EN ETAT FUTUR : LOTS NON **ACHEVES** (CCH EXTERNE) / **SECTEUR PROTEGE**
-  VENTE EN ETAT FUTUR : PLUSIEURS IMMEUBLES NON **ACHEVES** (CCH INCORPORE) / **SECTEUR PROTEGE**
-  VENTE EN ETAT FUTUR : PLUSIEURS IMMEUBLES NON **ACHEVES** (CCH EXTERNE) / **SECTEUR PROTEGE**

Février 2017

 Nouveaux courriers

SYNDIC : notification art L 318-6 Code urbanisme (périmètre réhabilitation immobilier de loisir)

SYNDIC / COPROPRIETE



SYNDIC : notification art L 318-6 Code urbanisme (périmètre réhabilitation immobilier de loisir)

Madame, Monsieur,

Afin de respecter les dispositions de l'article L 318-6 du Code de l'urbanisme ci-dessous rappelées, l'immeuble porté en référence dont vous êtes le syndic étant situé dans le périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir, je vous notifie pour le compte de **Mademoiselle Juliette DUPONT**, propriétaire des lots numéros 201, et ce avant toute publicité de sa part, son intention de les vendre en toute propriété au prix souhaité de **CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 EUR)**, payable comptant.

Veuillez croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma sincère considération.

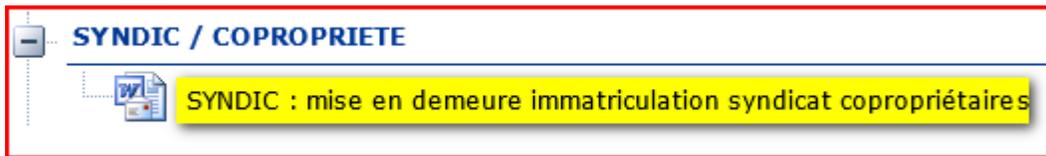
Maître Admin

Art L 318-6

En cas de vente d'un lot de copropriété d'un immeuble situé dans le périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir et soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le propriétaire vendeur notifie, avant toute publicité, son intention de vendre au syndic de la copropriété, en indiquant le prix souhaité et les conditions de la vente projetée. Cette information est notifiée dans un délai de dix jours ouvrés par le syndic à chaque copropriétaire par tout moyen permettant d'en accuser réception, aux frais du syndic. Lors de sa notification aux copropriétaires, le syndic précise que cette information est donnée par le vendeur à titre indicatif et ne constitue pas une offre de vente.

Cette obligation d'information s'applique également aux cessions d'usufruit ou de nue-propriété, pour lesquelles sont notamment précisées la consistance et la valeur des biens concernés.

Février 2017

SYNDIC : mise en demeure immatriculation syndicat copropriétaires

Madame, Monsieur,

L'établissement public chargé de la tenue du registre d'immatriculation du syndicat de copropriétaires m'a indiqué qu'il n'existait pas d'immatriculation pour la copropriété portée en référence alors que celle-ci est, en l'espèce, dorénavant obligatoire aux termes de l'article 53 III de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

En application du second alinéa de l'article L 711-5 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque la mise en demeure mentionnée à l'article L 711-6 du même Code est restée sans effet au terme d'un délai d'un mois, le notaire chargé de l'établissement de l'acte de vente procède d'office à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires.

Le II de l'article L 711-6 prévoit, en outre, une astreinte qui court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à la complète transmission ou actualisation des données. Le montant de l'astreinte ne peut être supérieur à 20 € par lot et par semaine. Son montant ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires, sauf si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat.

Par suite de ces textes, je vous précise que cet envoi vaut mise en demeure d'où sa forme recommandée avec accusé de réception.

Veillez croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma sincère considération.

Février 2017

📩 Courriers modifiés

Modification des questionnaires SYNDIC suivants :

SYNDIC : questionnaire 'modèle CSN' (approuvé par CSN FNAIM SNPI UNIS le 7.12.2012)

SYNDIC : questionnaire 'modèle général' (vente - avant-contrat)

SYNDIC : questionnaire 'modèle général' (Ssion - Libéralités)

SYNDIC : pré-état daté loi ALUR

SYNDIC : questionnaire 'chambre notaires Rhône'

Ajout question sur un dispositif de mesurage du chauffage collectif

B7/	<u>AUDIT ENERGETIQUE</u>		
- Copropriété de plus de 50 lots et chauffage collectif ? (ce diagnostic est obligatoire avant le 01/07/2017 si plus de 50 lots et chauffage collectif)		<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
- Si chauffage collectif			
- dispositif de mesurage ?		<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
- individualisation des frais de chauffage ? Si NON, indiquez si raison technique		<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
- Un audit énergétique a-t-il été effectué ?		<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
Conclusions de l'audit			
Joindre les conclusions de l'audit			

DECOMPTE : tableau de décompte pour le cessionnaire du fonds de commerce : rajout "insertion journal" dans le descriptif des frais du tableau

<u>DECOMPTE CESSIONNAIRE</u>		
PRIX DE CESSION DU FONDS		0,00€
Frais à ajouter		
- Droits d'enregistrement	0,00€	
- Honoraires article IV	0,00€	
- TVA	0,00€	
- Débours	0,00€	
- Honoraires agence	0,00€	
- Frais d'immatriculation + insertion journal + publication BODACC	€	
- Remboursement dépôt de garantie du bail	€	
- Paiement du loyer	€	
- Fonds de roulement	€	
- Frais d'emprunt	€	
-	€	
-	€	
Total	0,00€	0,00€
Sous déduction		

Réactualisation des questionnaires immobiliers BIEN/PERVAL

APPARTEMENT

INFORMATIONS DESCRIPTIVES

La présente fiche relative au bien immobilier permet à votre notaire de réunir les informations indispensables pour :

- compléter votre dossier et rédiger l'acte,
- alimenter une base de données immobilières destinée à la production de statistiques d'intérêt général, dans le cadre de ses missions de service public (loi du 28 mars 2011).

Merci par avance de bien vouloir la remplir avec précision et la transmettre à votre notaire.

Référence dossier (à renseigner par l'office) : 1001214 /Admin /AT /

ADRESSE

numéro : complément (bis,ter...): adresse :
 Avenue des diagnostics

complément d'adresse : code postal : ville / commune :
 34000 MONTPELLIER

DESCRIPTION

CONSTRUCTION

Consulter, si nécessaire, le dossier des Diagnostics Techniques.

TYPE D'APPARTEMENT

appartement standard loft

studio chambre de service

studette loge de gardien

duplex grenier aménagé

triplex atelier d'artiste

surface Carrez (m²) étage

Nombre de :

pièce(s) (hors p. d'eau) WC (indépt ou non)

salle(s) de bain / d'eau cave(s)

chambrel(s) de service place(s) de station'

USAGE

habitation

mixte habitation-professionnel

professionnel

OCCUPATION

L'appartement vendu sera t-il libre le jour de la vente ?

oui non

ÉNERGIE

Chauffage collectif ? oui non

Énergie principale (collectif ou individuel)

fioul électricité

gaz charbon

bois réseau de chaleur

autre :

Énergie renouvelable

État de l'appartement

bon / sans travaux vétuste / à rénover

moyen / à rafraîchir

Matériaux principaux

Gros œuvre (cocher une seule case)

béton pierre bois

pierre de taille brique terre

matériaux métalliques autres

Vitrage (cocher une seule case)

simple survitrage double vitrage

triple vitrage autre

Immeuble

La vente est-elle conclue en état futur d'achèvement (VEFA) ? oui non

Année de construction ou époque de construction

avant 1850 1850 / 1913 1914 / 1947

1948 / 1969 1970 / 1980 1981 / 1991

1992 / 2000 2001 / 2010 2011 / 2020*

Orientation de la pièce principale

- la résidence principale du vendeur ? oui non

- une résidence secondaire ? oui non

- un bien donné en location ? oui non

La vente est-elle conclue en viager ? oui non

OBSERVATIONS / PARTICULARITÉS

Indiquez les particularités de l'appartement :

*Conformément à la loi "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations. En vertu des articles 38 et suivants de la loi précitée, vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès du présent office notarial.

CSN version jan. 2017

Réactualisation modèle : URBANISME : demande renseignements de voirie (Lyon)

GRAND LYON la métropole	DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS DE VOIRIE (emprise des voies métropolitaines)
Développement urbain & cadre de vie Planification & politique d'agglomération Territoires et planification Planification	Demander (nom et adresse postale)
A établir en un exemplaire avec un plan cadastral et à adresser au Président de la Métropole de Lyon Territoires et planification	
N/Réf. : <input type="text"/>	
V/Réf. : <input type="text"/>	

Réactualisation modèle "DROIT PREEMPTION COMMUNE : imprimé (fonds ou bail commercial) / cerfa 13644*02"

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME	<h2 style="margin: 0;">Déclaration de cession d'un</h2> <p style="margin: 0;">Fonds de commerce <input type="checkbox"/> Fonds artisanal <input type="checkbox"/></p> <p style="margin: 0;">Bail commercial <input type="checkbox"/> Terrain <input type="checkbox"/></p> <h2 style="margin: 0;">soumis au droit de préemption</h2>	1/3  N° 13644*02
<p style="margin: 0;"><i>Articles L.214-1 et A.214-1 du code de l'urbanisme</i></p> <p style="margin: 0;">À adresser en 4 exemplaires par pli recommandé avec demande d'avis de réception, au maire de la commune où est situé le fonds ou l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ou déposer en mairie contre récépissé.</p>		
Cadre réservé à l'administration		
N° Déclaration : <input type="text"/>		Date de réception à la mairie : <input type="text"/>
1- Identité du propriétaire du fonds, du bail ou du terrain (propriétaire du fonds artisanal, du fonds de commerce du bail commercial ou du terrain)		
Vous êtes une personne physique Madame <input type="checkbox"/> Monsieur <input type="checkbox"/> Nom : <input type="text" value="DUPONT"/> Prénom : <input type="text" value="Juliette Pauline"/>		
Vous êtes une personne morale Dénomination : <input type="text"/> Raison sociale : <input type="text"/> N° SIRET : <input type="text"/> Catégorie juridique : <input type="text"/> Représentant de la personne morale : Madame <input type="checkbox"/> Monsieur <input type="checkbox"/> Nom : <input type="text"/> Prénom : <input type="text"/> Si le bien est en indivision, indiquez le(s) nom(s) du (des) coindivisaire(s) : <input type="text"/>		
Adresse : Numéro : <input type="text"/> Voie : <input type="text" value="40 A avenue des champs"/> Lieu-dit : <input type="text"/> Localité : <input type="text" value="Campet-Et-Lamolere (40090)"/> Code postal : <input type="text" value="40090"/> BP : <input type="text"/> Cedex : <input type="text"/> Téléphone : <input type="text" value="06.07.08.09.10"/>		