

FIDUCIAL
NOTAIRES
— Actes —

Dossier utilisateur
Nouveautés

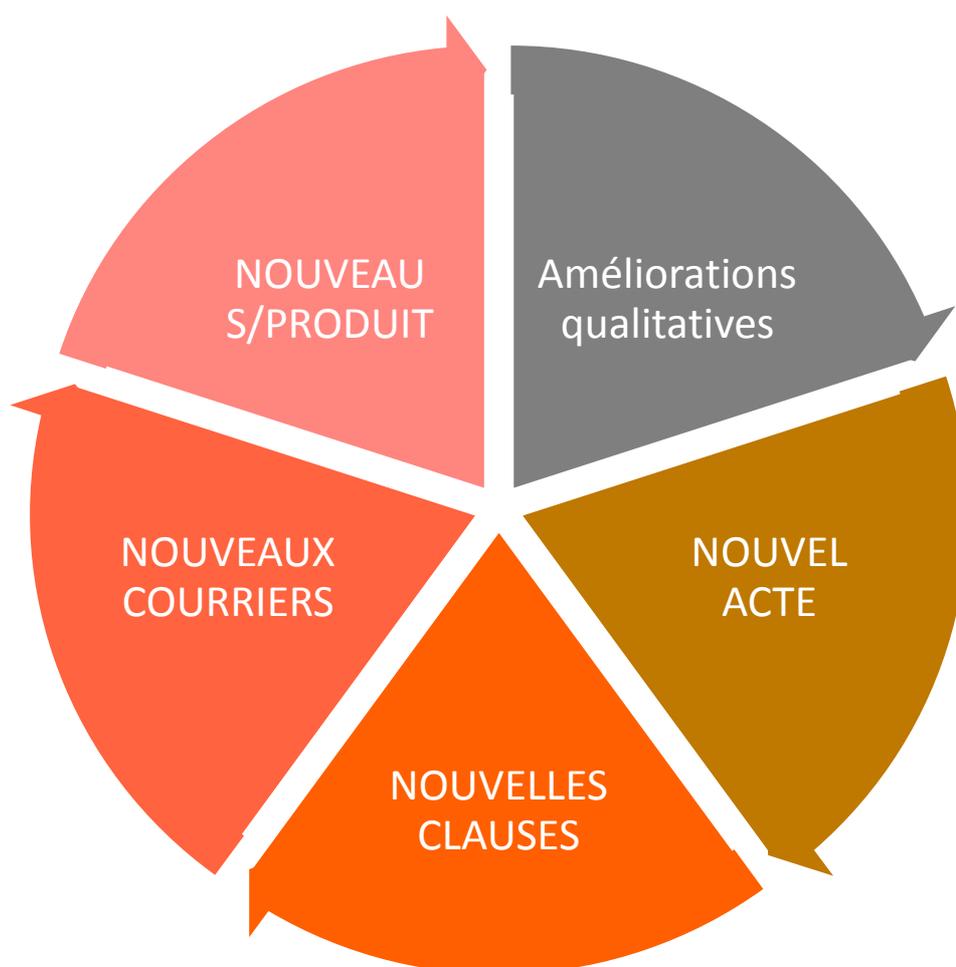
Mai 2018 – BSE 78

NOUVEAUTES JURIDIQUES..... 3

1.	NOUVEAUX ACTES	4
1.1.	Divorce – Acte d'attribution à titre de prestation compensatoire de biens ou droits immobiliers (*)	4
1.2.	Divorce – Quittance des sommes dues au titre du partage et constatation des effets du divorce par consentement mutuel (**).....	4
2.	NOUVEAU SOUS-PRODUIT	4
2.1.	Attestation	4
3.	NOUVELLES CLAUSES	5
3.1.	Exonérations de PLUS-VALUES IMMOBILIERES (PVI).....	5
3.2.	Compromis Authentique / Absence de publicité foncière	7
3.3.	Ancienne installation classée	7
3.4.	Etat des risques naturels et technologiques remplacé par état des servitudes "risques" et d'information sur les sols arrêté du 18 décembre 2017	8
3.5.	Eaux de pluie et chaudières	9
3.6.	Fiscalité - Autres opérations à publier	13
3.7.	Vente – Vendeur décédé entre le compromis et la vente	15
3.8.	AAE – Annexes	16
3.9.	Base BIEN / Base PERVAL.....	17
3.10.	Renonciation à la révision du contrat pour imprévision	18
3.11.	Lutte contre le blanchiment des capitaux	18
3.12.	Exécution forcée avec mandat	18
4.	NOUVEAUX COURRIERS	19
4.1.	Envoi modèle d'attestation travaux (VIR) – destinataire : Vendeur.....	19
4.2.	Envoi modèle d'attestation travaux (VIR) – destinataire : Acquéreur.....	19
4.3.	Envoi copie acte d'attribution d'un bien (prestation compensatoire) – destinataire : Avocat	19
5.	CORRECTIONS ET AMELIORATIONS QUALITATIVES	21
5.1.	Changement de régime matrimonial.....	21
5.2.	Emprunts collectifs dans la vente de lots de copropriété.....	23
5.3.	Impôts et taxes	24
5.4.	Détecteurs de fumée – Actes de vente.....	25
5.5.	Détecteurs de fumée – Bail d'habitation	26
5.6.	Termites	27
5.7.	Dispositions testamentaires diverses	27
5.8.	Bail commercial – Travaux de ravalement.....	28

Nouveautés juridiques

En résumé...



1. Nouveaux actes

1.1. Divorce – Acte d’attribution à titre de prestation compensatoire de biens ou droits immobiliers (*)

1.2. Divorce – Quittance des sommes dues au titre du partage et constatation des effets du divorce par consentement mutuel (**)

(*) Cet acte étant accessible sous le libellé suivant : Divorce – Attribution prestation compensatoire – SPF

(**) Cet acte étant accessible sous le libellé suivant : Divorce – Constatation des effets (pub. foncière)

2. Nouveau sous-produit

2.1. Attestation

Un nouveau SOUS-PRODUIT
a été créé dans le cadre de l’acte d’attribution à titre de prestation compensatoire de biens ou droits immobiliers.

ATTESTATION

Maître °°°°, °°°°, titulaire d'un office notarial dont le siège est à °°°°, °°°°

ATTESTE qu’aux termes d’un acte reçu par moi le °°°°, devenu définitif en date du °°°°, il a été procédé à l’acte d’attribution à titre de prestation compensatoire par °°°° °°°° °°°° demeurant °°°° °°°° au profit de °°°° °°°° °°°° demeurant à °°°° °°°° des biens et droits immobiliers ci-après :

Sur la commune de °°°° °°°°

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

°°°° °°°° °°°°

Evalués à la somme de : °°°° EURO (°°°° €)

EN FOI DE QUOI j’ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait en mon Etude,
Le °°°°

3. Nouvelles clauses

3.1. Exonérations de PLUS-VALUES IMMOBILIERES (PVI)

Autres cas d'exonération de plus-value	
. Expropriation effectuée à la suite d'une déclaration d'utilité publique ou opérations assimilées	(1)
. Remembrement et opérations assimilées	
. Exonération TOTALE pour la 1 ^{ère} vente par un non-résident (ressortissant UE ou EEE) PVI < 150.000€	
. Exonération PARTIELLE pour la 1 ^{ère} vente par un non-résident (ressortissant UE ou EEE) PVI > 150.000€	
. Vendeur titulaire d'une pension vieillesse ou d'une carte d'invalidité et répond aux conditions financières	
. Cession réalisée entre le 01.01.2014 et le 31.12.2020 - DIRECTEMENT - au profit d'un organisme en charge du logement social	
. Cession réalisée entre le 01.01.2014 et le 31.12. 2020 -INDIRECTEMENT- au profit d'un organisme en charge du logement social	
. Cession réalisée entre le 01.01.2014 et le 31.12. 2020 -ENGAGEMENT- par l'opérateur privé de réaliser ou achever des logements sociaux	
. Dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale, cédées simultanément à celle-ci	
. 1 ^{ère} cession depuis le 01.02.2012 d'un logement par le cédant non propriétaire de sa résidence principale	
. Ancienne résidence principale d'un résident de maison de retraite ou d'un adulte handicapé placé en foyer	
. ABATTEMENT exceptionnel sur cession engagée entre le 01.01.2018 et le 31.12.2020	
. Cession d'un droit de surélévation avant le 31.12.2020	
. Résidence principale – Immeuble occupé jusqu'à la mise en vente	
. Résidence principale – Immeuble occupé par le futur acquéreur	
. Délaissement – Engagement de emploi	

Si oui à (1) : Expropriation effectuée à la suite d'une déclaration d'utilité publique ou opérations assimilées

Expropriation effectuée à la suite d'une déclaration d'utilité publique ou opérations assimilées
<input type="radio"/> Déclaration d'utilité publique - Remploi de 90% de l'indemnité (2)
<input type="radio"/> Déclaration d'utilité publique - Remploi pour acquisition et travaux, de l'indemnité (3)
<input type="radio"/> Droit de délaissement - Remploi de 90% du prix de cession (4)
<input type="radio"/> Droit de délaissement - Remploi du prix de cession pour acquisition et travaux (5)

Si oui à (2) : Déclaration d'utilité publique - Remploi de 90% de l'indemnité

La présente mutation constitue l'opération visée à l'article 150 U, II-4° du Code général des impôts pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation. LE VENDEUR s'engageant à remployer un montant minimum de 90 % de l'indemnité versée par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles, dans un délai de douze mois à compter de la date de la perception de l'indemnité ou de son solde si cette indemnité est versée par fractions successives ; en conséquence, la plus-value résultant du présent acte est exonérée de toute imposition ainsi qu'il résulte du BOI-RFPI-PVI-10-40-60.

Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

Si oui à (3) : Déclaration d'utilité publique - Remploi pour acquisition et travaux, de l'indemnité

La présente mutation constitue l'opération visée à l'article 150 U, II-4° du Code général des impôts pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation. LE VENDEUR s'engageant à remployer un montant de ZERO EURO (0,00 Euro) pour l'acquisition d'un immeuble, le surplus d'un montant de ZERO EURO (0,00 Euro) étant quant à lui destiné à la construction, la reconstruction ou l'agrandissement dudit immeuble dans un délai de douze mois à compter de la date de la perception de l'indemnité ou de son solde si cette indemnité est versée par

fractions successives

Etant précisé que dans ce délai, LE VENDEUR devra être en mesure de justifier :

- qu'il est propriétaire du terrain destiné à servir d'assise à la construction, reconstruction ou à l'agrandissement ;

- qu'un contrat d'architecte a été conclu en prévoyant la réalisation d'une construction, d'une reconstruction ou d'un agrandissement dont le coût prévisionnel est au moins égal au montant de l'indemnité à remployer. Si l'indemnité est affectée en partie à l'acquisition du terrain, le coût du terrain et des constructions, reconstructions ou agrandissements doit être comparé au montant de l'indemnité ;

- que des engagements ont été pris à l'égard des entrepreneurs (devis approuvé et contrat d'entreprise).

En conséquence, la plus-value résultant du présent acte est exonérée de toute imposition ainsi qu'il résulte du BOI-RFPI-PVI-10-40-60.

Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

Si oui à (4) : Droit de délaissement - Remploi de 90% du prix de cession

La présente mutation constitue l'opération visée à l'article 150 U, II-4° du Code général des impôts pour laquelle LE VENDEUR a exercé son droit de délaissement prévu par le Code de l'urbanisme et de l'environnement. LE VENDEUR s'engageant à remployer un montant minimum de 90 % du prix de cession perçu, par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles, dans un délai de douze mois à compter de la date de perception du prix de cession ou de son solde si ce prix est versé par fractions successives ; en conséquence, la plus-value résultant du présent acte est exonérée de toute imposition ainsi qu'il résulte du BOI-RFPI-PVI-10-40-60.

Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

Si oui à (5) : Droit de délaissement - Remploi du prix de cession pour acquisition et travaux

La présente mutation constitue l'opération visée à l'article 150 U, II-4° du Code général des impôts pour laquelle LE VENDEUR a exercé son droit de délaissement prévu par le Code de l'urbanisme et de l'environnement. ZERO EURO (0,00 Euro) pour l'acquisition d'un immeuble, le surplus d'un montant de ZERO EURO (0,00 Euro) étant quant à lui destiné à la construction, la reconstruction ou l'agrandissement dudit immeuble dans un délai de douze mois à compter de la date de la perception du prix ou de son solde si ce prix est versé par fractions successives.

Etant précisé que dans ce délai, LE VENDEUR devra être en mesure de justifier :

- qu'il est propriétaire du terrain destiné à servir d'assise à la construction, reconstruction ou à l'agrandissement ;

- qu'un contrat d'architecte a été conclu en prévoyant la réalisation d'une construction, d'une reconstruction ou d'un agrandissement dont le coût prévisionnel est au moins égal au montant de l'indemnité à remployer. Si le prix de cession est affecté en partie à l'acquisition du terrain, le coût du terrain et des constructions, reconstructions ou agrandissements doit être comparé au montant de l'indemnité ;

- que des engagements ont été pris à l'égard des entrepreneurs (devis approuvé et contrat d'entreprise).

En conséquence, la plus-value résultant du présent acte est exonérée de toute imposition ainsi qu'il résulte du BOI-RFPI-PVI-10-40-60.

Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

3.2. Compromis Authentique / Absence de publicité foncière

Enregistrement - Publicité foncière	
. Voulez-vous préciser que les parties dispensent le notaire de faire publier les présentes ?	(1)

Si oui à (1) : Voulez-vous préciser que les parties dispensent le notaire de faire publier les présentes ?

Enregistrement - Publicité foncière

Le présent acte sera enregistré au droit fixe prévu à l'article 679 du Code général des impôts.

L'ACQUEREUR dispense le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière compétent, se contentant de requérir ultérieurement cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

3.3. Ancienne installation classée

Installation classée	
Le BIEN est-il concerné par un arrêté préfectoral de réhabilitation d'un site ayant accueilli une installation classée pour la protection de l'environnement ?	(1)

Si OUI à (1)

Arrêté préfectoral de réhabilitation d'un site ayant accueilli une installation classée pour la protection de l'environnement, mise à l'arrêt définitif.

Dans le cadre de la reconversion d'un site ayant accueilli une installation classée pour la protection de l'environnement mise à l'arrêt définitif, l'ACQUEREUR, en substitution du dernier exploitant, a été autorisé par arrêté préfectoral en date du+++à entreprendre la réalisation d'aménagement et de construction du BIEN, objet de la présente vente.

Il en résulte notamment ce qui suit :

+++

3.4. Etat des risques naturels et technologiques remplacé par état des servitudes "risques" et d'information sur les sols arrêté du 18 décembre 2017

Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols Etat des risques naturels, miniers et technologiques – Sinistres	
La commune n'est concernée par AUCUN plan de prévention de risques ? *****	
La commune est-elle concernée par un PPR technologiques ?	
Le BIEN est-il situé hors du périmètre du PPRt ?	
Le BIEN est-il situé en secteur en secteur d'expropriation ou de délaissement ?	(1)
Le BIEN est-il concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRt ?	(2)
Le BIEN est-il situé en secteur d'information sur les sols ?	(3)

Si OUI à (1)

- Le BIEN est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement ;

Si NON à (1)

- Le BIEN n'est pas situé en secteur d'expropriation ou de délaissement ;

Si OUI à (2)

Type de transaction	
La transaction ne concerne pas un logement ?	(4)

Si OUI à (4)

- La transaction ne concerne pas un logement et que l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique n'est pas/est jointe aux présentes.

Si NON à (4)

- La transaction concerne un logement et que les travaux prescrits ont été réalisés / n'ont pas été réalisés.

Si OUI à (3)

- Le BIEN se situe en secteur d'information sur les sols (SIS).

Si NON à (3)

- Le BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

3.5. Eaux de pluie et chaudières

Etat du bien	
Le vendeur (ou un précédent propriétaire) a-t-il conclu une convention ANAH ?	
....	
Voulez-vous une clause relative aux systèmes de récupération des eaux pluviales ?	(1)
Voulez-vous une clause relative aux chaudières ?	(2)

Si OUI à (1) récupération des eaux pluviales

Systèmes de récupération des eaux pluviales	
Absence de dispositif de récupération des eaux pluviales ?	(3)
Présence de dispositif de récupération des eaux pluviales SANS distribution dans le BIEN ?	(4)
Présence de dispositif de récupération des eaux pluviales AVEC distribution dans le BIEN ?	(5)

Si OUI à (3)

Information relative à l'existence d'un dispositif de récupération des eaux de pluie

Le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT déclare que le BIEN objet des présentes n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie

Si OUI à (4)

Dispositif de récupération mais pas de distribution à l'intérieur du bâtiment

Le BIEN objet du présent acte est équipé d'un système de récupération des eaux de pluie consistant en .

Par conséquent, il entre dans le champ d'application de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

A ce titre le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT déclare que ce dispositif de récupération d'eau de pluie :

- a été conçu et réalisé conformément aux règles de l'art et répond aux règles techniques définies par l'arrêté du 21 août 2008 précité ainsi qu'il le justifie par ;
- ne permet pas la distribution de celle-ci à l'intérieur du BIEN et que les eaux de pluie récupérées ne sont utilisées que pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment ;
- n'est pas raccordé avec le réseau de distribution d'eau potable

Si OUI à (5)

Récupération et distribution des eaux de pluie l'intérieur du bâtiment-carnet d'entretien

Le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT déclare que :

- le BIEN objet des présentes est équipé d'un dispositif de récupération et de distribution des eaux de pluie à l'intérieur du bâtiment pour un usage domestique ;
- l'existence dudit dispositif a été déclaré auprès du maire de la commune de , conformément aux dispositions de l'article L. 1321-7, IV bis du Code de la santé publique, ainsi qu'il l'atteste par ;

- le dispositif installé est en conformité avec la réglementation prévue par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur des bâtiments ainsi que le justifie la fiche d'attestation de conformité qui a été établie par le ci-annexée ;

- il a établi et tenu à jour un carnet sanitaire relatif audit dispositif tel que prévu par l'article 4-IV de l'arrêté du 21 août 2008 précité ; le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT a transmis, ce jour, le carnet sanitaire à l'ACQUEREUR/BENEFICIAIRE/COECHANGISTE/CESSIONNAIRE qui le reconnaît ;

- le dispositif étant raccordé au réseau d'assainissement, il a effectué la déclaration en mairie prévue à l'article R. 2224-19-4 du Code général des collectivités territoriales qui dispose que toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente, totalement ou partiellement, à une source qui ne relève pas d'un service public doit en faire la déclaration à la mairie ;

L'ACQUEREUR/BENEFICIAIRE/COECHANGISTE/CESSIONNAIRE reconnaît avoir été informé :

- de l'existence du dispositif de récupération et de distribution des eaux de pluie à l'intérieur du bâtiment ;

- des modalités de fonctionnement de ce dispositif, le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT lui ayant également laissé les notices d'utilisation du dispositif ;

- qu'il lui appartiendra, à compter du présent acte, de procéder à l'entretien régulier du dispositif de récupération des eaux et de tenir à jour le carnet sanitaire, le tout conformément aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 précité.

Si OUI à (2) chaudières

Type de chaudières – Remboursement	
Absence de chaudière ?	(6)

Présence de chaudière ?	(7)

Existence d'un contrat d'entretien ?	(8)
Absence de contrat d'entretien ?	(9)
Absence de contrat d'entretien mais entretien réalisé ?	(10)

Chaudière à fioul ?	(11)
Chaudière à gaz ?	(12)
Chaudière à pellets de bois ?	(13)
Chaudière à bois ?	(14)

Remboursement entre les parties des quantités restantes de combustibles ?	(15)

Information relative à la réglementation des chaudières

Le notaire rédacteur des présentes/ Le notaire rédacteur des présentes a attiré l'attention de l'ACQUEREUR/BENEFICIAIRE/COECHANGISTE/CESSIONNAIRE sur les dispositions des articles

R. 224-41-4 à R. 224-41-9 du Code de l'environnement relatifs à l'entretien annuel des chaudières dont la puissance nominale est comprise entre 4 et 400 kW.

Cet entretien est effectué à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des propriétaires du BIEN et doit faire l'objet d'une attestation d'entretien.

Si OUI à (6)

A cet égard, le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT déclare :

- Que le BIEN objet des présentes n'est pas équipé d'une chaudière dont la puissance nominale est comprise entre 4 et 400 kilowatts;

- Qu'en conséquence, il n'est pas tenu par les obligations résultant de l'arrêté du 15 septembre 2009 relatif à l'entretien annuel des chaudières.

Si OUI à (7) et (8)

A cet égard, le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT déclare qu'un contrat d'entretien est actuellement en cours auprès de la société ainsi qu'il résulte des documents ci-annexés. L'ACQUEREUR/BENEFICIAIRE/COECHANGISTE/CESSIONNAIRE se déclare parfaitement informé de cette situation et entend en faire son affaire personnelle.

Si OUI à (7) et (9)

A cet égard, le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT déclare qu'actuellement aucun contrat d'entretien n'a été souscrit.

L'ACQUEREUR/BENEFICIAIRE/COECHANGISTE/CESSIONNAIRE se déclare parfaitement informé de cette situation et entend en faire son affaire personnelle.

Si OUI à (7) et (10)

A cet égard, le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT déclare qu'il n'existe pas de contrat d'entretien mais qu'un entretien a été réalisé au cours de l'année ainsi qu'il résulte des documents ci-annexés. L'ACQUEREUR/BENEFICIAIRE/COECHANGISTE/CESSIONNAIRE se déclare parfaitement informé de cette situation et entend en faire son affaire personnelle.

Si OUI à (11) Chaudière au fuel

A titre purement informatif, le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT précise que la chaudière est une chaudière alimentée au fioul stocké dans une cuve située et matérialisée sous teinte , au plan cadastral ci-annexé.

A ce sujet, il est indiqué que :

Si OUI à (15)

- la présente vente intervient moyennant le remboursement par L'ACQUEREUR/BENEFICIAIRE/COECHANGISTE/CESSIONNAIRE au VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT, de la quantité de fioul restant à ce jour dans la cuve et que ce remboursement a lieu ce jour directement entre les parties et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

Si NON à (15)

- la présente vente intervient sans qu'il y ait lieu à aucun remboursement relatif au taux de remplissage de ladite cuve entre le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT et L'ACQUEREUR/BENEFICIAIRE/COECHANGISTE/CESSIONNAIRE.

- que la cuve de fioul est louée en vertu d'un contrat souscrit par le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT avec le fournisseur d'énergie , dont l'original est remis ce jour, à L'ACQUEREUR/BENEFICIAIRE/COECHANGISTE/CESSIONNAIRE.

- que VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT et ACQUEREUR/BENEFICIAIRE/COECHANGISTE/CESSIONNAIRE feront directement entre eux, le transfert de ce contrat et de la récupération de l'éventuel dépôt de garantie versé par le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT, lors de la souscription du contrat.

Si OUI à (12) Chaudière à gaz

A titre purement informatif, le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT précise que la chaudière est une chaudière alimentée au gaz stocké dans une cuve située et matérialisée sous teinte , au plan cadastral ci-annexé.

A ce sujet, il est indiqué que :

Si OUI à (15)

- que la présente vente intervient moyennant le remboursement par L'ACQUEREUR/BENEFICIAIRE/COECHANGISTE/CESSIONNAIRE au VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT, de la quantité de gaz restant à ce jour dans la cuve et que ce remboursement a lieu ce jour directement entre les parties et en dehors de la comptabilité.

Si NON à (15)

- la présente vente intervient sans qu'il y ait lieu à aucun remboursement relatif au taux de remplissage de ladite cuve entre le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT et L'ACQUEREUR/BENEFICIAIRE/COECHANGISTE/CESSIONNAIRE.

Si OUI à (13) Chaudière à pellets de bois

A titre purement informatif, le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT précise que la chaudière est une chaudière alimentée au bois dont les pellets sont stockés dans un silo et matérialisée sous teinte , au plan cadastral ci-annexé.

A ce sujet, il est indiqué que :

Si OUI à (15)

- que la présente vente intervient moyennant le remboursement par L'ACQUEREUR/BENEFICIAIRE/COECHANGISTE/CESSIONNAIRE au VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT, de la quantité de pellets restant à ce jour dans le silo et que ce remboursement a lieu ce jour directement entre les parties et en dehors de la comptabilité.

Si NON à (15)

- la présente vente intervient sans qu'il y ait lieu à aucun remboursement relatif au taux de remplissage du silo à granulés de bois entre le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT et L'ACQUEREUR/BENEFICIAIRE/COECHANGISTE/CESSIONNAIRE.

-que le silo fait partie intégrante du BIEN et qu'il a été installé le _____, par l'entreprise de chauffage dont le siège social se trouve à _____.

Si OUI à (14) Chaudière à bois

A titre purement informatif, le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT précise que la chaudière est une chaudière alimentée au bois dont les stères sont stockés dans _____ situé _____.

au bois dont les pellets sont stockés dans un silo _____ et matérialisée sous teinte _____, au plan cadastral ci-annexé.

Si OUI à (15)

- que la présente vente intervient moyennant le remboursement par L'ACQUEREUR/BENEFICIAIRE/COECHANGISTE/CESSIONNAIRE au VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT, de _____ stères de bois et que ce remboursement a lieu ce jour directement entre les parties et en dehors de la comptabilité.

Si NON à (15)

- la présente vente intervient sans qu'il y ait lieu à aucun remboursement relatif aux stères de bois entre le VENDEUR/PROMETTANT/ECHANGISTE/CEDANT et L'ACQUEREUR/BENEFICIAIRE/COECHANGISTE/CESSIONNAIRE.

3.6. Fiscalité - Autres opérations à publier

Autres opérations juridiques devant faire l'objet d'une publication	
Devez-vous inclure :	
Un pacte de préférence ?	(1)
Une constitution de servitudes ?	(2)

Si OUI à (1)

Absence de taxation du pacte de préférence

En application des dispositions combinées des articles 671 et 672 du Code général des impôts, aucune taxe n'est due au titre de la constitution du pacte de préférence sus-visé.

Si OUI à (2)

Servitudes dépendantes-indépendantes	
Présence d'une ou plusieurs servitude(s) dépendante(s) ?	
Présence d'une ou plusieurs servitude(s) indépendante(s) ?	(3)

Si OUI à (3)

Taxation des servitudes	
Une ou plusieurs servitude(s) avec indemnité ?	(4)
Une ou plusieurs servitude(s) sans indemnité ?	(5)

Si OUI à (4)

Fiscalité – constitutions de servitudes

Les servitudes constituées aux présentes sont soumises à la taxe de publicité foncière au tarif de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

Cette taxe sera liquidée sur l'indemnité exprimée ci-dessus, soit QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 €).

Le taux de la taxe départementale est de 4,50%.

BASE TAXABLE 4.000 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe Départementale	4.000 €	4,50%	180 €
Taxe Communale	4.000 €	1,20%	48 €
Prélèvement Etat	180 €	2,37%	4 €
TOTAL			232 €

Si OUI à (5)

Les servitudes constituées aux présentes sont assujetties à la taxe de publicité foncière prévue par l'article 678 du Code général des impôts sur le prix TROIS CENTS EUROS (300,00 €) auquel s'ajoute les frais d'assiette et de recouvrement assis sur la taxe de publicité foncière.

BASE TAXABLE 300 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe	300 €	0,70%	2 €
Prélèvement Etat	2 €	2,14%	0 €
TOTAL			2 €

Prêt(s) à inclure - Intervenants à l'acte	
Devez-vous prévoir l'intervention :	
...	
- de titulaire(s) d'un pacte de préférence ?	(6)

Si OUI à (6)

Absence de taxation de la renonciation au pacte de préférence

En application des dispositions combinées des articles 671 et 672 du Code général des impôts, aucune taxe n'est due au titre de la renonciation au pacte de préférence sus-visé.

3.7. Vente – Vendeur décédé entre le compromis et la vente

Vendeur prédécédé :
Voulez-vous indiquer qu'entre le compromis et la vente le/un vendeur est décédé ? (1)
Le compromis est-il authentique ? (2)

Si OUI à (1)

EXPOSE PREALABLE

Préalablement à la vente objet des présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

1°) Aux termes d'une promesse synallagmatique sous signature privée en date du _____, _____ s'est engagé / se sont engagés à vendre à L'ACQUEREUR qui s'est / se sont corrélativement engagé(s) à acquérir le bien ci-après désigné dans l'avant-contrat.

Cet avant-contrat scellant ainsi leur accord tant sur le prix que sur la désignation du bien, a validé définitivement l'existence d'une vente, sous réserve de l'accomplissement dans les délais convenus des différentes modalités prévues.

Les parties déclarent :

- ne pas avoir fait, ni du transfert de propriété ni de la réitération par acte authentique, des éléments de formation du contrat.
- que l'ensemble des conditions stipulées à l'avant contrat ont été réalisées dans les délais convenus à savoir :

Ici reprendre les conditions prévues initialement en indiquant pour chacune d'elle, la date de réalisation et annexer le justificatif de la réalisation.

Exemple :

- condition suspensive numéro 1 : purge du droit de préemption de la mairie.

+++

- condition suspensive numéro 2 : obtention du prêt bancaire.

+++

- que la survie du VENDEUR n'a pas été non plus érigée en condition essentielle et déterminante du contrat, lequel VENDEUR était donc engagé à vendre depuis le _____, date de rencontre des consentements sur les éléments essentiels du contrat de vente.

Compte tenu de la réalisation de l'intégralité des conditions suspensives, la vente est devenue définitive.

2°) _____ vendeur à l'avant-contrat susvisé, est décédé(e) à _____, le _____ laissant pour recueillir sa succession savoir :

- _____,
- _____,
- _____,

Le tout, ainsi qu'il résulte de l'acte de notoriété en date du _____ reçu par _____, notaire à _____, auquel sont annexés l'extrait d'acte de décès et le compte rendu négatif du fichier central des dispositions de dernières volontés.

Lesquels agissent du chef de leur auteur et non de leur propre chef, à titre conservatoire dans le cadre de l'article 784 du Code Civil afin de déferer aux obligations souscrites par leur dans le cadre de la promesse synallagmatique de vente valant vente, susvisée.

Les ayants droit du vendeur susnommés déclarent vouloir réitérer le consentement de leur auteur.

3°) Pour les besoins de la publicité foncière, les parties se réfèrent aux termes du Bulletin des conservateurs :

« si l'acte sous signatures privées dont il s'agit est un acte de vente parfait, constatant l'accord des contractants sur la chose et sur le prix, l'immeuble faisant l'objet de la convention est sorti du patrimoine du vendeur du seul fait de la signature de l'acte. Cet immeuble n'a pas, dès lors, été transmis aux héritiers du vendeur et la ratification par ces derniers de l'acte sous signatures privées n'aura d'autre effet que de confirmer la dépossession de leur auteur.

Il n'y avait pas par suite, dans l'espèce visée dans la question écrite, matière à l'établissement d'une attestation de propriété.

De ce que la ratification de l'acte de vente par les héritiers ne fera que confirmer la dépossession du vendeur, il résulte par ailleurs que la publication de l'acte de vente devra être annoté exclusivement à la fiche personnelle du défunt et non à celle de ses héritiers.

A ce titre les héritiers déclarent agir du chef de leur auteur prédécédé et sus-désigné. »

En conséquence, aucune attestation immobilière ne sera établie et le fichier immobilier sera annoté exclusivement à la fiche personnelle du défunt.

3.8. AAE – Annexes

Acte authentique électronique :	
Voulez-vous insérer la clause de remise des annexes originales ?	(1)

Si OUI à (1)

AUTORISATION DE REMISE DE PIECES ET DOCUMENTS

Les PARTIES autorisent le notaire soussigné, à remettre à L'ACQUEREUR/BENEFICIAIRE/ COECHANGISTE/CESSIONNAIRE... qui accepte les originaux et/ou copies de toutes pièces et documents figurant de manière dématérialisée en annexe du présent acte établi sur support électronique, à l'exclusion de toute procuration et de toute notification faite dans le cadre de la loi SRU ; considérant que le présent acte contient l'intégralité des conventions et pièces auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

3.9. Base BIEN / Base PERVAL

Base BIEN / Base PERVAL	
○ BASE BIEN (région parisienne 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94,95)	(1)
○ BASE PERVAL	(2)

Si choix 1

A utiliser si le bien est situé dans l'un des départements suivants : 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95 :

BASE BIEN

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, dénommée Base d'Informations Economiques Notariales (BIEN), exploitée par l'association des Notaires du Châtelet Paris Notaires Services (PNS) et dont la diffusion a pour finalité de faciliter le suivi du marché et l'évaluation des biens immobiliers.

Ce traitement porte sur des données anonymes. L'inscription de la présente mutation dans cette base offre aux parties la possibilité de suivre l'évolution de la valeur de leur bien et aux professionnels du secteur de disposer d'informations fiables et mises à jour sur l'évolution du marché immobilier.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification auprès du correspondant informatique et libertés de Paris Notaires Services.

Cette formalité donne droit à la perception par le notaire des émoluments prévus à l'article A. 444-171 du Code de commerce.

Si choix 2

A utiliser si le bien est situé dans un autre département que ceux précédemment énumérés :

BASE PERVAL

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, **dénommée PERVAL, exploitée par Min.not et dont la diffusion a pour finalité de faciliter le suivi du marché et l'évaluation des biens immobiliers.**

Ce traitement porte sur des données anonymes. L'inscription de la présente mutation dans cette base offre aux parties la possibilité de suivre l'évolution de la valeur de leur bien et aux professionnels du secteur de disposer d'informations fiables et mises à jour sur l'évolution du marché immobilier.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles **26 et 27** de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification **auprès du correspondant informatique et libertés de Min.not.**

Cette formalité donne droit à la perception par le notaire des émoluments prévus à l'article A. 444-171 du Code de commerce.

A l'occasion de la prochaine mise à jour, le choix sera automatiquement prévu en fonction du lieu de situation du bien.

3.10. Renonciation à la révision du contrat pour imprévision

Question intégrée dans les ventes et avant-contrat (sauf VEFA)

Renonciation à la révision du contrat pour imprévision	
Voulez-vous insérer une clause de renonciation à la révision du contrat pour imprévision ?	(1)

Si oui à (1)

RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe."

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les évènements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

3.11. Lutte contre le blanchiment des capitaux

Clause inséré dans les ventes, licitations, échanges avec soulte, donation-partage avec soulte, partage avec soulte,

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours financiers.

Il reconnaît par ailleurs avoir été informé par le Notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier, récemment modifiées par l'ordonnance n° 2009-104 du 30 janvier 2009.

En application de ces dispositions, il déclare :

- que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 1er alinéa) ;
- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 1er alinéa)

3.12. Exécution forcée avec mandat

EXECUTION FORCEE

Conformément à l'article 2284 du Code civil, il est rappelé au débiteur et, le cas échéant, à la caution que « Quiconque s'est obligé personnellement est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir ».

En application des dispositions de l'article L. 111-5, 1° du Code des procédures civiles d'exécution, le débiteur et, le cas échéant, la caution, se soumettent à l'exécution forcée immédiate, sur tous leurs biens, présents et à venir.

A cet effet, le débiteur et, le cas échéant la caution, donnent mandat irrévocable à tout représentant habilité du prêteur, à l'effet de reconnaître, en leur nom et pour leur compte, le solde de leur dette aux termes d'un acte authentique à recevoir par le notaire soussigné, l'un de ses associés ou successeurs, et de les obliger au remboursement de celle-ci en principal et intérêts, frais et accessoires, en les soumettant à l'exécution forcée immédiate sur l'ensemble de leurs biens, présents et à venir.

Le débiteur et, le cas échéant la caution, autorisent la régularisation de l'acte authentique ci-dessus visé par le mandataire qu'ils ont désigné, nonobstant l'existence d'une éventuelle opposition d'intérêts, situation qu'ils déclarent accepter en pleine connaissance de cause, en se consentant mutuellement toute autorisation nécessaire, le tout conformément à l'article 1161 alinéa 2 du Code civil.

Le présent mandat est expressément stipulé irrévocable ; il est par ailleurs donné dans l'intérêt commun des parties.

Il ne pourra en conséquence être révoqué que par le consentement mutuel des parties.

Par ailleurs, par dérogation aux dispositions de l'article 2003 du Code civil, ce mandat ne prendra pas fin par le décès ou l'incapacité du ou des mandataires ou encore du ou des mandants, ni par une procédure collective d'apurement du passif, civile ou commerciale, ouverte à leur rencontre.

4. Nouveaux courriers

- 4.1. Envoi modèle d'attestation travaux (VIR) – destinataire : Vendeur**
- 4.2. Envoi modèle d'attestation travaux (VIR) – destinataire : Acquéreur**
- 4.3. Envoi copie acte d'attribution d'un bien (prestation compensatoire) – destinataire : Avocat**

Genre dossier	Destinataire	Libellé du courrier	Nom du fichier
VENTE	Vendeur	Envoi modèle d'attestation travaux (VIR)	FID440.dot
VENTE	Acquéreur	Envoi modèle d'attestation travaux (VIR)	FID441.dot

DIVORCE	Avocat	Envoi copie acte d'attribution d'un bien (prestation compensatoire)	FID442.dot
---------	--------	--	------------

5. Corrections et améliorations qualitatives

5.1. Changement de régime matrimonial

Dans les régimes de communauté

Facultés diverses à prévoir - APPORTS	
Ex 1	Faut-il stipuler ATTRIBUTION DE COMMUNAUTE AU SURVIVANT ?
Ex 4	Faut-il stipuler FACULTE D'ACQUISITION OU D'ATTRIBUTION de biens personnels du prémourant ?
Ex 3	Faut-il stipuler FACULTE DE PRELEVEMENT de biens communs moyennant indemnité ?
Ex 5	Faut-il stipuler clause de PARTAGE INEGAL DE LA COMMUNAUTE ?
Ex 2	Faut-il stipuler PRECIPUT en faveur du survivant des époux ?
New	Faut-il stipuler REPRISE DE PROPRES si dissolution de communauté pour autre cause que décès ? (clause alsacienne) (1)
Ex 6	Y a-t-il une Faut-il stipuler RESERVE DE PROPRE pour un bien déterminé ?

Si oui à (1) : Faut-il stipuler REPRISE DE PROPRES si dissolution de communauté pour autre cause que décès ? (clause alsacienne)

REPRISE

En cas de dissolution de la communauté, mais seulement par suite de divorce, de séparation de corps, de séparation de biens judiciaire comme aussi au cas de dissolution par le décès de l'un des époux, mais postérieurement à la date de dépôt de la requête en divorce ou en séparation de corps, chacun des époux reprendra les biens apportés par lui en mariage et ceux qu'il aura recueillis par donation ou succession pendant la durée de la communauté, ainsi que ceux que l'article 1404 du Code civil déclare propres par leur nature, et le surplus sera partagé par moitié entre eux.

Chaque époux reprendra en nature, sans le concours ni la participation de l'autre époux, les biens existants alors ou ceux qui leur auraient été substitués, mais cette reprise en nature ne pourra préjudicier aux droits valablement constitués pendant la durée de la communauté.

Si les biens donnant lieu à reprise ont été aliénés à titre onéreux pendant la durée de la communauté, cette reprise aura lieu en valeur. Elle portera, au choix du conjoint bénéficiaire de la reprise, sur le prix d'aliénation ou sur la valeur, au moment de la dissolution de la communauté, des biens aliénées selon leur état au jour de l'aliénation.

L'époux bénéficiaire de la reprise devra indemnité à l'autre époux pour le cas où des investissements auraient été faits dans le bien repris avec des fonds communs.

A cet effet il sera fait application des articles 1433 et 1437 du Code civil.

Les comparants consentent à la publication au Service de la publicité foncière des biens immobiliers repris en nature, au nom de l'intéressé et sur simple requête de ce dernier.

Pour tous les régimes

Information et homologation du changement de régime
Existe-t-il des enfants mineurs ? (1)
Existe-t-il des enfants majeurs ? (2)

Si non à (1) et (2)

ENFANTS DES EPOUX

Les époux déclarent qu'ils n'ont pas d'enfant en commun ou issu d'une précédente relation.

Si oui à (1) ou (2)

ENFANTS DES EPOUX

Les époux déclarent qu'ils ont deux enfants mineurs :

- +++++demeurant à +++++, célibataire.

Né à +++++ le +++++.

Enfant de +++++.

- +++++demeurant à +++++, célibataire.

Né à +++++ le +++++.

Enfant issu de leur union.

Si oui à (2)

INFORMATION DES AYANTS DROITS

Tous les enfants **majeurs** pouvant s'opposer à ce changement de régime matrimonial seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de leur permettre de s'opposer à la modification dans le délai de trois mois à compter de la notification.

Si oui à (1) et (2)

INFORMATION DES AYANTS DROITS

Tous les enfants **majeurs** pouvant s'opposer à ce changement de régime matrimonial seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de leur permettre de s'opposer à la modification dans le délai de trois mois à compter de la notification.

HOMOLOGATION

Conformément à l'article 1397 **alinéa 5** du Code civil, le présent acte sera soumis à l'homologation du Tribunal de grande instance du lieu du domicile des époux.

Le changement de régime aura effet entre les comparants à dater du jugement d'homologation, et à l'égard des tiers, trois mois après que mention en aura été portée en marge de l'acte de mariage dressé par la commune du lieu de célébration du mariage, à moins que dans les actes passés avec ceux-ci, les époux ne fassent état dudit changement.

Les créanciers, s'il a été fait fraude de leurs droits, pourront former tierce opposition contre le jugement d'homologation dans les conditions prévues à l'article 1298 Code de procédure civile.

Si le tribunal rejette la requête en homologation, le présent acte sera réputé inexistant

Si oui à (1)

HOMOLOGATION

Conformément à l'article 1397 **alinéa 5** du Code civil, le présent acte sera soumis à l'homologation du Tribunal de grande instance du lieu du domicile des époux.

Le changement de régime aura effet entre les comparants à dater du jugement d'homologation, et à l'égard des tiers, trois mois après que mention en aura été portée en marge de l'acte de mariage dressé par la commune du lieu de célébration du mariage, à moins que dans les actes passés avec ceux-ci, les époux ne fassent état dudit changement.

Les créanciers, s'il a été fait fraude de leurs droits, pourront former tierce opposition contre le jugement d'homologation dans les conditions prévues à l'article 1298 Code de procédure civile.

Si le tribunal rejette la requête en homologation, le présent acte sera réputé inexistant

5.2. Emprunts collectifs dans la vente de lots de copropriété

Modification de la clause existante concernant les emprunts collectifs dans l'acte de vente de lots de copropriété.

Copropriété – Conventions particulières
> Existe-t-il une convention particulière concernant :
- les dépenses comprises dans le budget prévisionnel (charges de copropriété) ? (1)
- les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (travaux et autres) ? (2)
> Le remboursement est-il forfaitaire ?
> Voulez-vous faire état d'une avance de trésorerie ?
> Voulez-vous faire état de l'existence ou de l'absence de fonds de travaux ?
> Y a-t-il un procès en cours ?
> Le syndicat a-t-il contracté un emprunt ? (3)

Si NON à (1) et (2) et OUI à (3)

Emprunt collectif bénéficiant au syndicat des copropriétaires

LE VENDEUR déclare que le syndicat des copropriétaires a souscrit, auprès de la banque dénommée (+++++) un emprunt collectif d'un montant global de (+++++) EURO (++++ €), afin de réaliser des travaux de (+++++) sur les parties communes de l'immeuble.

Cet emprunt a été réalisé dans le cadre des articles 26-4 à 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 et formalisé (+++++).

Ce prêt a été garanti par la caution de la société (+++++).

Le notaire soussigné rappelle que conformément aux dispositions de l'article 26-8 de la loi du 10 juillet 1965, la présente vente rend immédiatement exigible, au profit du syndicat des copropriétaires, les sommes dues par le copropriétaire, en principal, frais intérêts et accessoires au titre de l'emprunt susvisé.

Le montant des sommes dues par LE VENDEUR à ce titre, s'élève à la somme de (+++++) EURO (+++++ €) ainsi qu'il résulte de (+++++) et LE VENDEUR donne d'ores et déjà son accord afin que cette créance soit recouvrée par le syndic par voie d'opposition sur le prix de vente du ou (des) lot(s) vendu(s).

Si OUI à (1) et (2) et OUI à (3)

Ou si OUI à (1), NON à (2) et OUI à (3)

Ou si NON à (1), OUI à (2) et OUI à (3)

Emprunt collectif bénéficiant au syndicat des copropriétaires

LE VENDEUR déclare que le syndicat des copropriétaires a souscrit, auprès de la banque dénommée (+++++) un emprunt collectif d'un montant global de (+++++) EURO (+++++ €), afin de réaliser des travaux de (+++++) sur les parties communes de l'immeuble.

Cet emprunt a été réalisé dans le cadre des articles 26-4 à 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 et formalisé (+++++).

Ce prêt a été garanti par la caution de la société (+++++).

Le notaire soussigné rappelle que conformément aux dispositions de l'article 26-8 de la loi du 10 juillet 1965, la présente vente rend immédiatement exigible, au profit du syndicat des copropriétaires, les sommes dues par le copropriétaire, en principal, frais intérêts et accessoires au titre de l'emprunt susvisé.

Le montant des sommes dues par LE VENDEUR à ce titre, s'élève à la somme de (+++++) EURO (+++++ €) ainsi qu'il résulte de (+++++), dont une copie est ci-annexée.

Prise en charge par L'ACQUEREUR du remboursement du solde de l'emprunt susvisé :

D'un commun accord entre les parties et conformément aux dispositions de l'article 26-8 de la loi du 10 juillet 1965, il est convenu que L'ACQUEREUR reprendra à son compte le paiement des sommes restant dues par LE VENDEUR.

Il est ici précisé que les accords de la banque dénommée (+++++) et de l'organisme de caution (+++++) ont été obtenus, savoir :

- pour la banque, par courrier en date du (+++++)
- pour l'organisme de caution, par courrier en date du (+++++).

Ces deux courriers sont demeurés ci-annexés.

En conséquence du présent accord, les sommes dues au titre de cet emprunt seront désormais recouvrées contre L'ACQUEREUR qui est purement et simplement substitué dans les obligations du VENDEUR, lui-même alors dégagé de toutes obligations relatives à cet emprunt vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, de l'organisme prêteur et de la caution.

5.3. Impôts et taxes

Taxes foncières

L'ACQUEREUR a-t-il payé ce jour le prorata de taxes foncières au VENDEUR ? (1)

Si OUI à (1)

Impôts et taxes

L'ACQUEREUR acquitte, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, L'ACQUEREUR a réglé ce jour au VENDEUR qui en donne quittance, (+++++) la comptabilité du notaire soussigné, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le cas échéant arrêté sur le montant du dernier avis d'imposition connu à ce jour.

Pour les parties, ce règlement éteint définitivement cette créance quelle que soit la modification éventuelle à la hausse ou à la baisse de ces taxes pour l'année en cours.

Le VENDEUR déclare et garantit qu'il est à jour du paiement de la taxe foncière ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant, pour les années antérieures à celle en cours.

Si NON à (1)

Impôts et taxes

L'ACQUEREUR acquitte, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

Le VENDEUR déclare et garantit qu'il est à jour du paiement de la taxe foncière ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant, pour les années antérieures à celle en cours.

5.4. Détecteurs de fumée – Actes de vente

Détecteurs de fumée
Voulez-vous insérer la clause sur les détecteurs de fumée ? (1)
Le bien est-il équipé ? (2)
Le détecteur est-il conforme ? (3)

Si OUI à (1), (2) et (3)

Obligation d'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation

Le notaire soussigné rappelle que, depuis le 8 mars 2015, tout propriétaire d'un local d'habitation a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés.

LE VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement équipé d'un détecteur de fumée conforme à la norme définie par décret en Conseil d'État.

L'ACQUEREUR reconnaît :

- être en possession de la notice technique dudit détecteur de fumée ;
- avoir été averti par le notaire que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire du logement et notamment de la conformité de l'installation avec les normes en vigueur.

Si OUI à (1) et (2) et NON à (3)

Obligation d'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation

Le notaire soussigné rappelle que, depuis le 8 mars 2015, tout propriétaire d'un local d'habitation a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés.

LE VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement équipé d'un détecteur de fumée dont il ignore s'il sera conforme à la norme devant être définie par décret en Conseil d'État.

L'ACQUEREUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque et reconnaît avoir été informé que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire.

Si OUI à (1) et NON à (2) et (3)

Obligation d'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation

Le notaire soussigné rappelle que, depuis le 8 mars 2015, tout propriétaire d'un local d'habitation a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés.

LE VENDEUR déclare que le bien n'est pas équipé d'un détecteur de fumée.

LE VENDEUR reconnaît avoir été averti par le notaire que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire.

5.5. Détecteurs de fumée – Bail d'habitation

Voulez-vous insérer les clauses :
> Sur le gaz ?
> Sur l'électricité ?
> Sur le détecteur de fumée (1)
...

Si OUI à (1) alors ouverture du tableau de questions sur le détecteur de fumée

Sur le détecteur de fumée
Le bien est-il équipé ? (2)
Le détecteur est-il conforme ? (3)

Si OUI à (1), (2) et (3)

Obligation d'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation

Le notaire soussigné rappelle que, depuis le 8 mars 2015, tout propriétaire d'un local d'habitation a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés, l'occupant devant quant à lui entretenir et s'assurer du bon fonctionnement du dispositif.

LE BAILLEUR déclare que le BIEN est actuellement équipé d'un détecteur de fumée conforme à la norme définie par décret en Conseil d'État.

LE LOCATAIRE reconnaît :

- être en possession de la notice technique dudit détecteur de fumée ;
- avoir été averti par le notaire que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire du logement et notamment de la conformité de l'installation avec les normes en vigueur.

Si OUI à (1) et (2) et NON à (3)

Obligation d'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation

Le notaire soussigné rappelle que, depuis le 8 mars 2015, tout propriétaire d'un local d'habitation a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés, l'occupant devant quant à lui entretenir et s'assurer du bon fonctionnement du dispositif.

LE BAILLEUR déclare que le BIEN est actuellement équipé d'un détecteur de fumée dont il ignore s'il sera conforme à la norme devant être définie par décret en Conseil d'État.

LE BAILLEUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque et reconnaît avoir été informé que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire.

Si OUI à (1) et NON à (2) et (3)

Obligation d'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation

Le notaire soussigné rappelle que, depuis le 8 mars 2015, tout propriétaire d'un local d'habitation a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés, l'occupant devant quant à lui entretenir et s'assurer du bon fonctionnement du dispositif.

LE BAILLEUR déclare que le bien n'est pas équipé d'un détecteur de fumée.

LE BAILLEUR reconnaît avoir été averti par le notaire que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire.

5.6. Termites

Termites - Zone

LE BIEN est-il situé dans une zone contaminée délimitée par le préfet ? (1)

Existe-t-il un arrêté préfectoral instituant néanmoins sur la commune des zones contaminées ou susceptibles de l'être ? (2)

Si NON à (1) et OUI à (2)

Etat de l'immeuble - Termites

LE VENDEUR déclare qu'à ce jour LE BIEN n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes.

Toutefois, le notaire soussigné informe L'ACQUEREUR que, par arrêté préfectoral en date du (++++), une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée a été délimitée sur la commune de situation du BIEN.

Le notaire soussigné a donné lecture à L'ACQUEREUR, qui le reconnaît, des dispositions de l'article R.112-3 du Code de la Construction, selon lesquelles :

« Dans les zones délimitées par un arrêté préfectoral pris pour l'application de l'article L. 133-5, les bâtiments neufs doivent être protégés contre l'action des termites. A cet effet doit être mis en œuvre une barrière de protection entre le sol et le bâtiment ou un dispositif de construction dont l'état est contrôlable. »

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de ces prescriptions en cas de nouvelle construction ou extension du BIEN, sans recours contre LE VENDEUR.

5.7. Dispositions testamentaires diverses

Dispositions testamentaires diverses

Le testateur souhaite-t-il désigner le bénéficiaire du capital de son contrat d'assurance-vie ?

Le testateur souhaite-t-il donner des directives concernant le sort de ses données personnelles ? (1)

Directives concernant le sort de ses données à caractère personnel

Le testateur désigne-t-il la personne chargée de leur exécution ? (2)

Si OUI à (1) et OUI à (2)

Directives relatives au sort des données numériques à caractère personnel

Conformément à la possibilité qui m'en est donnée par l'article 40-1, II, de la loi du 6 janvier 1978 modifiée par celle du 7 octobre 2016 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, je définis ainsi qu'il suit, les directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de mes données numériques à caractère personnel après mon décès : (+++++).

Je désigne comme personne chargée d'assurer l'exécution des directives ci-dessus : (+++++).

Je lui transmets, par le présent testament, mes codes, mots de passe et identifiants afin d'exécuter les directives ci-dessus.

Si OUI à (1) et NON à (2)

Directives relatives au sort des données numériques à caractère personnel

Conformément à la possibilité qui m'en est donnée par l'article 40-1, II, de la loi du 6 janvier 1978 modifiée par celle du 7 octobre 2016 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, je définis ainsi qu'il suit, les directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de mes données numériques à caractère personnel après mon décès : (+++++).

5.8. Bail commercial – Travaux de ravalement

Travaux de ravalement

Travaux de ravalement à la charge exclusive du bailleur ? (1)

Si OUI à (1)

Travaux de ravalement

Les parties conviennent que les travaux de ravalement envisagés sur le BIEN restent à la charge exclusive du BAILLEUR, qui s'y oblige, et ce quelle que soit la raison de leur mise en œuvre.

Si NON à (1)

Travaux de ravalement

Les travaux de ravalement sont à la charge exclusive du BAILLEUR, qui s'y oblige :

- s'ils affectent la structure du BIEN et sont assimilés à des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ;
- ou s'ils ont pour objet de remédier à sa vétusté ;
- ou s'ils le mettent en conformité avec la réglementation.

A contrario, tous les autres travaux de ravalement, tels que de simples travaux de peinture et d'entretien, restent à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige.

FIDUCIAL
NOTAIRES
Actes



FIDUCIAL

INFORMATIQUE

30 rue Sergent Michel Berthet
C.S.50102
69266 LYON CEDEX

Contact: 0825 08 02 01

Service commercial: 0825 00 96 16

Courriel: contact.informatique@fiducial.fr

Web: www.fiducial.biz