

Signature

par FIDUCIAL

Dossier utilisateur
Corpus 1.4

Nouveautés

Corpus V 1.4

1.	CREATION D'ACTES – DROITS DES AFFAIRES	3
1.1.	DROIT DES AFFAIRES	3
1.1.1.	Convention d'occupation précaire pour occupation de locaux commerciaux	3
1.1.2.	Renouvellement de bail commercial.....	4
1.2.	DROIT IMMOBILIER – ACTES COURANTS	6
1.2.1.	Acte de translation d'hypothèque	6
2.	VEILLE JURIDIQUE	7
2.1.	VENTES :	7
3.	REFONTE – ENRICHISSEMENTS.....	9
3.1.	ACTES DE SUCCESSION	9
3.1.1.	Testament : Prise en compte du testament "numérique".....	9
3.1.2.	Convention de quasi-usufruit.....	9
3.1.3.	Certificat de non opposition à l'exécution du legs universel	10
3.2.	DROIT DES AFFAIRES	10
3.2.1.	Statuts de SCI : Apports en numéraires	10
3.3.	DROIT DE LA FAMILLE	11
3.3.1.	Acte de Changement/Modification/Aménagement de régime matrimonial	11
3.4.	DROIT IMMOBILIER – ACTES COURANTS	12
3.4.1.	Acte de "Règlement de copropriété - EDD" :	12
3.4.2.	Ventes et avants contrats : Ajout de clauses :	14
3.4.3.	Vente avec prêt et prêt bancaire :	17
3.4.4.	Rapid'actes - Vente de lot de copropriété :	17
4.	GENERALITES - AMELIORATIONS - CORRECTIONS.....	18
4.1.	ACTE DE DEPOT DE CONVENTION DE DIVORCE :	18
4.2.	PROCURATIONS :	18
4.3.	ANNEXES – AAE	18

1. Création d'actes – Droits des affaires

1.1. Droit des affaires

1.1.1. Convention d'occupation précaire pour occupation de locaux commerciaux

Identification des parties

Propriétaire

Occupant

Présence - représentation

O+ Terminologie

Phase précontractuelle

Pacte de préférence - action interrogatoire

Absence de pacte de préférence sur la jouissance des locaux

Existence de pacte de préférence

Convention d'occupation précaire pour occupation des locaux commerciaux

Objet de la convention

Désignation des locaux mis à disposition

Bien immobilier

Diagnostics

O- Amiante

O- Termites

O- Mérules

O- Diagnostic de performance énergétique

O- Raccordement au réseau d'assainissement

Destination des locaux

Durée

Date d'effet de la convention

Fin de la convention

Indemnité d'occupation non soumise à TVA

Indemnité d'occupation soumise à TVA

Indemnité d'occupation soumise à la contribution sur les revenus locatifs (CRL)

Charges et conditions

Incessibilité de la convention

Clause résolutoire de plein droit

Fin de l'occupation

Imprévision

Application du régime légal de l'imprévision

Dérogation au régime légal de l'imprévision

Annexes

Election de domicile

Frais

Enregistrement

Certification de l'identité des parties

Mention informatique et libertés

1.1.2. Renouvellement de bail commercial

Identification des parties

Bailleur

Preneur

Caution

Présence - Représentation

Exposé préliminaire

Renouvellement du bail commercial

Désignation du bien loué

Durée

Congé par le preneur

Congé par le bailleur

O+ Destination du bien

O+ Activités autorisées

Loyer

Révision triennale du loyer

Révision triennale du loyer

Révision annuelle du loyer

Clause recettes

Fixation du loyer

Païement du loyer

Loyer à paliers

O+ Dépôt de garantie

Renseignements concernant le bien

Effet relatif

Etat des lieux loués

O- Informations techniques

Absence d'installation classée pour la protection de l'environnement

Installation anciennement classée pour la protection de l'environnement

O- Contrat d'affichage

O+ Urbanisme

O- Situation du BIEN au regard de la réglementation concernant la sécurité incendie

O- Situation du BIEN au regard de la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes

à mobilité réduite

O-CDAC - CNAC

O-Etablissement recevant du public

O- Renseignements hypothécaires

O+ Servitudes

O- Annexe environnementale

O- Copropriété

O- Urbanisme

O-Servitudes

Charges et conditions

Prise de possession - Garantie

Entretien - Travaux

Entretien - Réparations incombant au PRENEUR

Travaux incombant au BAILLEUR

Travaux de ravalement

Travaux de ravalement à la charge exclusive du BAILLEUR

Travaux soumis à autorisation du BAILLEUR

O+ Devenir des améliorations effectuées par le PRENEUR

D Changement de distribution - Modification matérielle du BIEN

D Enseigne

Faculté pour le BAILLEUR de transférer l'emplacement loué

Conditions d'exploitation

Horaires

Obligation de maintenir le fonds ouvert toute l'année
Horaires d'approvisionnement
Accès aux locaux commerciaux
Réglementation des actions publicitaires et des méthodes de vente
Aménagement des locaux loués
Entretien
Enlèvement des déchets
Bruits, odeurs et nuisances diverses
Enseignes

Etat récapitulatif et prévisionnel de travaux dans le BIEN

Rappel des charges ne pouvant être imputées au PRENEUR

Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances - Règlements

Inventaire

Règlement des charges

Règlement des impôts, taxes et redevances

Communication au preneur

O- Répartition des charges et du coût des travaux entre les différents locataires

Jouissance

Exercice de l'activité

O+ Règlement général du BIEN

O+ Règlement de copropriété

O+ Personnel

O+ Charges de ville

O+ Fosse septique

O+ Jardin

O+ Visite des lieux

En cours de bail

En cas de vente et en fin de bail

O+ Cession - Sous-location

Cession isolée

O+ Cession à l'acquéreur du fonds

Clause de garantie solidaire du cédant et du cessionnaire

Clause de garantie solidaire du cédant et du cessionnaire

Sous-location

O+ Assurances

Droit au renouvellement

Renouvellement du bail

Fixation du loyer du bail renouvelé

Fixation par experts

Etablissement d'un nouveau bail

Clause résolutoire

Clause compromissoire

Clause pénale

Cautionnement solidaire

Déclarations

Enregistrement

Publicité foncière

Copie exécutoire

Frais

Commission départementale de conciliation

Médiation

Devoir d'information - article 1112-1 du code civil

O- Devoir de confidentialité

O- Renonciation à la nullité consensuelle

O- Action en nullité relative

O- Equilibre du contrat

Mention informatique et libertés
Election de domicile

1.2. Droit immobilier – Actes courants

1.2.1. Acte de translation d'hypothèque

Identification des parties

Prêteur

Emprunteur

Présence - représentation

Exposé

Rappel de la convention initiale - inscription hypothécaire

Désignation

Effet relatif

Origine de propriété

Situation hypothécaire du bien affecté en garantie

Projet de vente du bien hypothéqué

Affectation hypothécaire

Désignation

Effet relatif

Origine de propriété

Situation hypothécaire du bien affecté en garantie

Mainlevée consentie par le prêteur

Déclarations d'état civil et autres

Assurance contre l'incendie

Notification à la compagnie d'assurance

Election de domicile

Frais

Enregistrement

Liquidation des droits

Copie exécutoire

Copie exécutoire nominative

Copie exécutoire à ordre

Pouvoirs

Certification

Mention informatique et libertés

2. Veille juridique

2.1. Ventes :

- **Arrêté du 18 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 19 mars 2013 (définition du modèle d'imprime de l'état des risques) :**

Modification du paragraphe relatif à l'état des risques : Nouveau titre "Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols et modification de la rédaction du paragraphe.

- **Semaine Juridique n°36 : Le décès du vendeur avant la signature de l'acte authentique :**

Ajout d'un exposé préalable permettant de relater le décès du VENDEUR :

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

1- Aux termes d'une promesse synallagmatique **FORME PROMESSE** en date du **DATE PROMESSE**, **ANCIENS VENDEURS ENGAGÉS** à vendre à **COMPARUTION SIMPLIFIEE DU/DES ACQUEREURS** qui **EST/SONT** corrélativement **ENGAGE/ENGAGES** 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 : **TEXTE LIBRE**.

- 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 PROMESSE**, 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 DECEDE**, vendeur à l'avant-contrat susvisé, est décédé à **LIEU DECES** le **DATE DECES** laissant pour recueillir sa succession savoir : **COMPARUTION SIMPLIFIEE DU/DES VENDEUR(S)**

Option permettant d'indiquer d'éventuels autres ayant-droits

- **SAISIE LIBRE**

*Le tout, ainsi qu'il résulte de l'acte de notoriété reçu le **DATE NOTORIETE** par Maître **NOTAIRE ETUDE**, notaire soussigné auquel sont annexés l'extrait d'acte de décès et le compte rendu négatif du fichier central des dispositions de dernières volontés.*

LELESQUELQ, à titre conservatoire dans le cadre de l'article 784 du Code Civil afin de déférer aux obligations souscrites par leur auteur dans le cadre de la promesse synallagmatique de vente valant vente, susvisée.

LELESAYTDT.

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.

- **Arrêté du 9 octobre 2017 modifiant l'arrêté du 18 août 2015 relatif à l'attestation de garanties financières requises par l'article L 512-21 du code de l'environnement :**

Ajout d'une clause dans les "Documents d'urbanisme annexés" : Arrêté préfectoral de réhabilitation d'un site ayant accueilli une installation classée pour la protection de l'environnement, mise à l'arrêt définitif

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, **LEBENEFICIAIRELACQUEREUR**, en substitution du dernier exploitant, a été autorisé par arrêté préfectoral en date du **DATEARRETE** à entreprendre la réalisation d'aménagement et de construction du BIEN, objet de la présente vente.*

Il en résulte notamment ce qui suit

TEXTELIBRE REHABILITATION.

- **Arrêté du 22 février 2018 relatif aux modèles de demandes d'attribution du label « architecture contemporaine remarquable » d'information :**

Ventes : Option "Monuments historiques" : Ajout du titre : Arrêté préfectoral d'attribution du label « architecture contemporaine remarquable »

Arrêté préfectoral d'attribution du label « architecture contemporaine remarquable »

*Dans le cadre de la protection de l'architecture contemporaine, le BIEN vendu a fait l'objet de l'attribution du label « architecture contemporaine remarquable » par décision motivée de Monsieur le préfet de de région en date du **DATEARRETEMH**.*

L'attribution de ce label impose au propriétaire des obligations d'informations prévues à l'article R.650-6 du Code du patrimoine, tant à l'occasion de travaux à réaliser sur le BIEN qu'à l'occasion d'une mutation de propriété du BIEN labellisé.

*Le VENDEUR requiert le notaire soussigné de procéder à la notification de la mutation de propriété à **MPREFET** de région, dans un délai de deux mois à compter des présentes.*

Les parties reconnaissent avoir reçu toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension de l'impact de ce label et en avoir parfaitement saisi la portée.

3. Refonte – Enrichissements

3.1. Actes de Succession

3.1.1. Testament : Prise en compte du testament "numérique"

Article 40 de la loi du 6 janvier 1978 modifiée par celle du 7 octobre 2016

Modification du titre « Directives relatives au sort des données à caractère personnel »

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 :

SAISIELIBRE.

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

SAISIELIBRE.

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

3.1.2. Convention de quasi-usufruit

L'acte a été revu : Ajout des titres ci-après en vert

Requérants

Quasi-Usufruitier

Nu-propriétaire

Présence-Représentation

Exposé

I – Décès de XXX

Dispositions de dernières volontés

Son conjoint survivant

Son/Ses héritier(s)

Qualités héréditaires

Proportions héréditaires

II - Composition de la succession du Défunt

Situation patrimoniale de la communauté au jour du décès

Situation patrimoniale de la succession au jour du décès

Objet du présent acte

Modification rédactionnelle :

Le QUASI-USUFRUITIER reconnaît avoir été laissé en possession des actifs bancaires depuis le décès de son conjoint.

Par application de l'article 587 du Code civil, les parties adoptent les stipulations qui suivent et conviennent de conclure une convention relative à l'exercice des droits en usufruit et en nue-propiété qu'elles possèdent sur les actifs financiers ci-après énumérés.

Cet acte a pour objet la détermination de l'assiette du quasi usufruit dont pourra se prévaloir le QUASI-USUFRUITIER et les conditions d'exercice de ce droit ; il fixe corrélativement le montant des sommes que le NU-PROPRIETAIRE recouvrera au décès du QUASI-USUFRUITIER.

De convention expresse entre les parties, le QUASI-USUFRUITIER ainsi qu'il est dit ci-dessus disposera des pouvoirs liés à sa situation d'usufruitier de biens consommables.

Assiette du quasi-usufruit : Titre totalement revu

Actifs financiers objet du quasi-usufruit

Meubles meublants et objets mobiliers

Droits et obligations du QUASI-USUFRUITIER : Titre totalement revu

Droits du QUASI-USUFRUITIER jusqu'à son décès
Obligations du QUASI-USUFRUITIER au moment de son décès

O+ Affectation hypothécaire

Publicité foncière

Enregistrement

O- Notification à la banque

Frais

Déclaration d'état civil

Mention informatique et libertés

3.1.3. Certificat de non opposition à l'exécution du legs universel

Ajout du titre « Annexes »

Sont demeurées ci-annexées au présent acte :

- *une copie de l'avis d'insertion effectué au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales*
- *une copie de l'avis d'insertion effectué dans le journal d'annonces légales « +++ ».*
- *une copie du récépissé du dépôt du testament.*

3.2. Droit des affaires

3.2.1. Statuts de SCI : Apports en numéraires

Ajout de la possibilité de préciser le mode de libération de l'apport :

Choix 1 : Libération totale de l'apport par les associés

Fonds versés à la banque

Monsieur ++++ fait apport à la société, en numéraire d'une somme de ++++.

L'apport en numéraire ci-dessus effectué a été intégralement libéré.

Cette somme d'un montant total de ++++++ a été versée immédiatement sur un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de la banque +++++, ainsi que l'atteste un certificat de ladite banque en date du ++++, ci-annexé.

Conformément à la loi, le retrait de ces fonds ne pourra être effectué par la gérance ou son mandataire qu'après l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés, et sur présentation du certificat du greffier attestant l'accomplissement de cette formalité.

Fonds versés en la comptabilité du notaire

Monsieur ++++ fait apport à la société, en numéraire d'une somme de +++++.

L'apport en numéraire ci-dessus effectué a été intégralement libéré.

Cette somme d'un montant total de +++++ a été déposée dès avant ce jour en la comptabilité du notaire soussigné, sur un compte ouvert au nom de la société en formation, ainsi que les associés le reconnaissent.

Conformément à la loi, le retrait de ces fonds ne pourra être effectué par la gérance ou son mandataire qu'après l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés, et sur présentation du certificat du greffier attestant l'accomplissement de cette formalité.

Choix 2 : Libération partielle de l'apport

Fonds versés à la banque

Monsieur ++++ fait apport à la société, en numéraire d'une somme de +++++.

L'apport en numéraire ci-dessus effectué a été libéré à concurrence de +++++.

Cette somme, d'un montant de +++++, a été versée dès avant ce jour sur un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de la banque +++++, ainsi que l'atteste un certificat de ladite banque en date du +++++ ci-annexé.

Quant au surplus, soit la somme de +++++, Monsieur ++++ s'oblige à la verser sur le compte de la société, après son immatriculation, sur la demande qui en sera faite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par la gérance, et aux dates qu'elle fixera, par fractions.

Conformément à la loi, le retrait de ces fonds ne pourra être effectué par la gérance ou son mandataire qu'après l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés, et sur présentation du certificat du greffier attestant l'accomplissement de cette formalité.

Fonds versés en la comptabilité du notaire

Monsieur ++++ fait apport à la société, en numéraire d'une somme de +++++.

L'apport en numéraire ci-dessus effectué a été libéré à concurrence de +++++.

Cette somme, d'un montant de +++++, a été déposée dès avant ce jour en la comptabilité du notaire soussigné, sur un compte ouvert au nom de la société en formation, ainsi que les associés le reconnaissent.

Quant au surplus, soit la somme de +++++, Monsieur ++++ s'oblige à la verser sur le compte de la société, après son immatriculation, sur la demande qui en sera faite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par la gérance, et aux dates qu'elle fixera, par fractions.

Conformément à la loi, le retrait de ces fonds ne pourra être effectué par la gérance ou son mandataire qu'après l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés, et sur présentation du certificat du greffier attestant l'accomplissement de cette formalité.

Choix 3 : Pas de libération immédiate

Les fonds correspondant aux apports en numéraire n'ont pas encore été versés à la date de ce jour.

Ils seront libérés sur appel de la gérance. Et, à cet égard, chaque associé s'oblige à verser les sommes appelées par la gérance, huit jours après la demande qui leur en sera faite sous forme de lettre recommandée avec avis de réception.

Conformément à la loi, le retrait de ces fonds ne pourra être effectué par la gérance ou son mandataire qu'après l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés, et sur présentation du certificat du greffier attestant l'accomplissement de cette formalité.

3.3. Droit de la famille

3.3.1. Acte de Changement/Modification/Aménagement de régime matrimonial

Ajout des titre « Récompenses » et « Reprise des biens propres des époux » :

RECOMPENSES

Choix Récompenses

1/ Absence de récompense

Cette mise en communauté ne donnera lieu à aucune récompense à la charge de cette dernière si le régime matrimonial est dissous par le décès de l'un des époux.

2/ Existence de récompense

Cette mise en communauté donne lieu à la charge de cette dernière et au profit de l'épouse ayant réalisé la mise en communauté, à une récompense calculée conformément à l'article 1469 du Code civil.

REPRISE DES BIENS PROPRES DES EPOUX

Reprise des biens propres des époux

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 aliénés 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.

Publication

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

3.4. Droit immobilier – Actes courants

3.4.1. Acte de "Règlement de copropriété - EDD" :

Refonte complète des deux formulations proposées (Formule développée et formule simplifiée)

FORMULE DEVELOPPEE :

REQUERANT

PRESENCE - REPRESENTATION

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE PREMIER : OBJET DU REGLEMENT

CHAPITRE DEUXIEME : DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

Désignation de l'immeuble
Diagnostic technique global
Etat descriptif de division

CHAPITRE TROISIEME : PARTIES COMMUNES, PRIVATIVES ET MITOYENNES

I - Définition des « Parties communes »
II - Définition des « Parties privatives »
III - Définition des « Parties mitoyennes »

DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE 1ER : CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

Chapitre premier: Destination de l'immeuble
Chapitre deuxième : Conditions de jouissance des parties privatives et communes

TITRE 2EME : CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Chapitre premier : Charges communes
Chapitre deuxième : Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipements communs

Chapitre troisième : Dispositions particulières
Chapitre troisième : Règlement des charges
Chapitre quatrième : Règlement des charges - Provisions - Garanties

TITRE 3EME : MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE - CONSTITUTION DE DROITS REELS

Chapitre premier : Opposabilité du règlement aux tiers
Chapitre deuxième :
Chapitre troisième : Indivision - Usufruit
Chapitre quatrième : Hypothèques
Chapitre cinquième : Locations
Chapitre sixième : Modification des lots

TITRE 4EME : ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Chapitre premier : Syndicat
 Chapitre deuxième : Assemblées générales
 Chapitre troisième : Syndic
 Chapitre quatrième : Conseil syndical
 Chapitre cinquième : Assurances
 Chapitre sixième : Travaux immobiliers
TITRE 5EME : DISPOSITIONS DIVERSES
 Litiges
 Modification du règlement de copropriété
 Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté
 Publicité foncière
 Élection de domicile
 Litiges
 Modification du règlement de copropriété
 Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté
 Publicité foncière
 Élection de domicile

FRAIS

POUVOIRS

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

AUTORISATION DE REMISE DE PIECES ET DOCUMENTS

MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

FORMULE SIMPLIFEE :

REQUERANT

PRESENCE - REPRESENTATION

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE PREMIER : OBJET DU REGLEMENT
 CHAPITRE DEUXIEME : DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE
 Désignation de l'immeuble
 Diagnostic technique global
 Etat descriptif de division

DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE 1ER : CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE
 Chapitre premier : Destination de l'immeuble
 Chapitre premier: Destination de l'immeuble
 Chapitre deuxième : Conditions de jouissance des parties privatives et communes
TITRE 2EME : CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES
 Chapitre premier : Charges communes de l'immeuble
 Chapitre premier : Charges communes
 Chapitre deuxième : Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipements communs
 Chapitre troisième : Dispositions particulières
 Chapitre troisième : Règlement des charges
 Chapitre quatrième : Règlement des charges - Provisions - Garanties
TITRE 3EME : ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE
 Chapitre premier : Syndicat
 Chapitre deuxième : Assemblées générales
TITRE 4EME : MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE - CONSTITUTION DE DROITS REELS
 Chapitre premier : Opposabilité du règlement aux tiers
 Chapitre deuxième
TITRE 5EME : DISPOSITIONS DIVERSES
 Litiges

Modification du règlement de copropriété
 Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté
 Publicité foncière
 Élection de domicile
 Litiges
 Modification du règlement de copropriété
 Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté
 Publicité foncière
 Élection de domicile

FRAIS

POUVOIRS

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

AUTORISATION DE REMISE DE PIECES ET DOCUMENTS

MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

3.4.2. Ventes et avants contrats : Ajout de clauses :

- Ajout, en optionnel, suite au paragraphe « ESRIS » du titre "Information du propriétaire au titre des diagnostics"
- Ajout, en optionnel, suite au titre "Pouvoirs" dans les ventes et au titre "Frais" dans les avant-contrats, du titre "Renonciation à la révision du contrat pour imprévision".
- Révision de la clause « Piscine » :

Choix : Piscine privative

1/ Absence de piscine privative enterrée

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas équipé d'une piscine de plein air dont le bassin est totalement ou partiellement enterré, relevant des dispositions des articles L. 128-1 à L. 128-3 et R. 128-1 à R. 128-4 du Code de la construction et de l'habitation.

2/ Présence de piscine

Choix 1/ Piscine installée AVANT le 1er janvier 2004 - Dispositif de sécurité installé avant le 8 juin 2004

1/ Production d'un document établi par un contrôleur technique agréé

Le BIEN est équipé d'une piscine de plein air enterrée existante avant le 1er janvier 2004, relevant des dispositions des articles L. 128-1 à L. 128-3 et R. 128-1 à R. 128-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 128-2 dudit Code, le propriétaire d'une piscine enterrée non close privative à usage individuel ou collectif installée avant le 1er janvier 2004 doit avoir équipé cette piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, avant le 1er janvier 2006 et en cas de location saisonnière de l'habitation avant le 1er mai 2004.

Le VENDEUR déclare à ce propos que la piscine équipant le BIEN vendu est effectivement dotée d'un dispositif de sécurité.

Il atteste, dans les formes prévues à l'annexe de l'article R. 128-4 du Code de la construction et de l'habitation, de la conformité de ce dispositif aux exigences de sécurité visées à l'article R. 128-2-II du Code de la construction et de l'habitation.

Cette attestation ainsi que les documents et justificatifs techniques utiles sont ci-annexés.

2/ Production d'un document établi par l'installateur

Le BIEN est équipé d'une piscine de plein air enterrée existante avant le 1er janvier 2004, relevant des dispositions des articles L. 128-1 à L. 128-3 et R. 128-1 à R. 128-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 128-2 dudit Code, le propriétaire d'une piscine enterrée non close

privative à usage individuel ou collectif installée avant le 1er janvier 2004 doit avoir équipé cette piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, avant le 1er janvier 2006 et en cas de location saisonnière de l'habitation avant le 1er mai 2004.

Le VENDEUR déclare que la piscine équipant le BIEN vendu est effectivement dotée d'un dispositif de sécurité.

Il précise à ce propos que l'installateur lui a fourni un document attestant que le dispositif utilisé est conforme aux exigences de sécurité visées à l'article R. 128-2-II du Code de la construction et de l'habitation.

Ce document, établi conformément aux dispositions de l'article R. 128-4 du même Code, est ci-annexé.

Choix 2/ Piscine installée AVANT le 1er janvier 2004 - Dispositif de sécurité installé depuis le 8 juin 2004.

Le BIEN est équipé d'une piscine de plein air enterrée existante avant le 1er janvier 2004, relevant des dispositions des articles L. 128-1 à L. 128-3 et R. 128-1 à R. 128-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 128-2 dudit Code, le propriétaire d'une piscine enterrée non close privative à usage individuel ou collectif installée avant le 1er janvier 2004 doit avoir équipé cette piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, avant le 1er janvier 2006 et en cas de location saisonnière de l'habitation avant le 1er mai 2004.

Le VENDEUR déclare que la piscine équipant le BIEN vendu est effectivement dotée d'un dispositif de sécurité. Il précise à ce propos que l'installateur a remis au syndic la note technique mentionnée à l'article L. 128-1 du Code de la construction et de l'habitation, indiquant notamment les caractéristiques et les conditions de fonctionnement et d'entretien du dispositif de sécurité, et comportant les diverses informations prévues par l'article R. 128-3 du même Code. Cette note technique a été remise à l'ACQUEREUR qui la reconnaît.

3/ Piscine installée AVANT le 1er janvier 2004 non équipée d'un dispositif de sécurité ou équipée d'un dispositif non conforme

Le BIEN est équipé d'une piscine de plein air enterrée existante avant le 1er janvier 2004, relevant des dispositions des articles L. 128-1 à L. 128-3 et R. 128-1 à R. 128-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 128-2 du Code de la construction et de l'habitation, le propriétaire d'une piscine enterrée non close privative à usage individuel ou collectif installée avant le 1er janvier 2004 doit avoir équipé cette piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, avant le 1er janvier 2006 et en cas de location saisonnière de l'habitation avant le 1er mai 2004.

Le VENDEUR déclare à ce propos que la piscine équipant le BIEN vendu $\{precisionPiscine\}$.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les termes de l'article L. 152-12 alinéa 1er du Code de la construction et de l'habitation dont les termes sont ci-après littéralement retranscrits :

« Le non-respect des dispositions des articles L. 128-1 et L. 128-2 relatifs à la sécurité des piscines est puni de 45 000 Euros d'amende.

Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, de l'infraction définie au premier alinéa du présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2° à 9° de l'article 131-39 du même code.

L'interdiction mentionnée au 2° de l'article 131-39 du code pénal porte sur l'activité dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise. »

L'ACQUEREUR dûment informé des sanctions pénales encourues du fait de la non-conformité de la piscine aux normes réglementaires, et après avoir fait chiffrer le coût des travaux de mise en sécurité, qui s'élève, suivant devis établi par l'entreprise $\{nomEntreprisePiscine\}$ à la somme de $\{prixDevisPiscineL\}$ ($\{prixDevisPiscine\}$),

Suivi de choix entre Pas de Convention

déclare faire son affaire personnelle de cette situation. Il reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la nécessité absolue d'effectuer ces travaux de toute urgence, avant toute utilisation de la piscine, à peine d'engager sa responsabilité civile et pénale, dans le cas où un accident surviendrait.

OU Conventions prises

VENDEUR et ACQUEREUR ont pris les conventions suivantes : $\{conventionPiscine\}$.

4/ Piscine installée APRES le 1er janvier 2004 - Dispositif de sécurité installé avant le 8 juin 2004

Choix 1 : Production d'un document établi par l'installateur

Le BIEN est équipé d'une piscine de plein air enterrée, relevant des dispositions des articles L. 128-1 à L. 128-3 et R. 128-1 à R. 128-4 du Code de la construction et de l'habitation construite ou installée après le 1er janvier 2004.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L.128-2 du Code de la construction et de l'habitation, les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent à compter du 1er janvier 2004 être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.

Le VENDEUR déclare que ladite piscine a été pourvue avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité conforme aux exigences de sécurité visées à l'article R. 128-2-II du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'en atteste la note technique prévue par l'article L. 128-1 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation, établie par \${installateurOuControleurtechnique}, le \${dateNoteTechnique}, ci-annexée.

Choix 2 : Production d'un document établi par un contrôleur technique agréé

agréé

Le BIEN est équipé d'une piscine de plein air enterrée, relevant des dispositions des articles L. 128-1 à L. 128-3 et R. 128-1 à R. 128-4 du Code de la construction et de l'habitation construite ou installée après le 1er janvier 2004.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L.128-2 du Code de la construction et de l'habitation, les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent à compter du 1er janvier 2004 être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.

Le VENDEUR précise à ce propos qu'un contrôleur technique agréé a fourni au syndic un document attestant que le dispositif utilisé est conforme aux exigences de sécurité visées à l'article R. 128-2-II du Code de la construction et de l'habitation.

Ce document, établi conformément aux dispositions de l'article R. 128-4 du même Code, est ci-annexé.

5/ Piscine installée APRES le 1er janvier 2004 - Dispositif de sécurité installé après le 8 juin 2004

Le BIEN est équipé d'une piscine de plein air enterrée, relevant des dispositions des articles L. 128-1 à L. 128-3 et R. 128-1 à R. 128-4 du Code de la construction et de l'habitation construite ou installée après le 1er janvier 2004.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L.128-2 du Code de la construction et de l'habitation, les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent à compter du 1er janvier 2004 être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.

Le VENDEUR déclare que ladite piscine a été pourvue avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité conforme aux exigences de sécurité visées à l'article R. 128-2-II du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'en atteste la note technique prévue par l'article L. 128-1 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation, établie par \${installateurOuControleurtechnique}, le \${dateNoteTechnique}, ci-annexée.

6/ Piscine installée APRES le 1er janvier 2004 non équipée d'un dispositif de sécurité ou équipée d'un dispositif non conforme

Le BIEN est équipé d'une piscine de plein air enterrée, relevant des dispositions des articles L. 128-1 à L. 128-3 et R. 128-1 à R. 128-4 du Code de la construction et de l'habitation construite ou installée après le 1er janvier 2004.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L.128-2 du Code de la construction et de l'habitation, les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent à compter du 1er janvier 2004 être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.

Le VENDEUR déclare à ce propos que la piscine équipant le BIEN vendu \${precisionPiscine}.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les termes de l'article L.152-12 alinéa 1er du Code de la construction et de l'habitation dont les termes sont ci-après littéralement retranscrits :

« Le non-respect des dispositions des articles L. 128-1 et L. 128-2 relatifs à la sécurité des piscines est puni de 45 000 Euros d'amende.

Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2

du code pénal, de l'infraction définie au premier alinéa du présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2° à 9° de l'article 131-39 du même code.

L'interdiction mentionnée au 2° de l'article 131-39 du code pénal porte sur l'activité dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise. »

L'ACQUEREUR dûment informé des sanctions pénales encourues du fait de la non-conformité de la piscine aux normes réglementaires, et après avoir fait chiffrer le coût des travaux de mise en sécurité, qui s'élève, suivant devis établi par l'entreprise $\{\text{nomEntreprisePiscine}\}$ à la somme de $\{\text{prixDevisPiscineL}\}$ ($\{\text{prixDevisPiscine}\}$),

Suivi de choix entre Pas de Convention

déclare faire son affaire personnelle de cette situation. Il reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la nécessité absolue d'effectuer ces travaux de toute urgence, avant toute utilisation de la piscine, à peine d'engager sa responsabilité civile et pénale, dans le cas où un accident surviendrait.

OU Conventions prises

VENDEUR et ACQUEREUR ont pris les conventions suivantes : $\{\text{conventionPiscine}\}$.

3.4.3. Vente avec prêt et prêt bancaire :

Copies pour la banque, ajout de la "copie simple" :

Le prêteur se réserve la possibilité de demander ultérieurement une copie exécutoire à ordre/nominative

3.4.4. Rapid'actes - Vente de lot de copropriété :

Modification du titre "Information de l'acquéreur" : **Titre « Information de l'acquéreur Loi Alur »**

Choix entre :

- Vente non concernée par la loi ALUR
- Vente d'un lot annexe situé dans un immeuble à usage total ou partiel d'habitation
- Vente d'un lot à un acquéreur déjà copropriétaire

4. Généralités - Améliorations - Corrections

4.1. Acte de dépôt de convention de divorce :

Contrôle du respect du délai de réflexion légal

Le notaire soussigné s'assure que le projet de convention n'a pas été signé avant l'expiration du délai de réflexion prévu au premier alinéa de l'article 229-4 du Code civil, ci-après littéralement retranscrit :

« L'avocat adresse à l'époux qu'il assiste, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un projet de convention, qui ne peut être signé, à peine de nullité, avant l'expiration d'un délai de réflexion d'une durée de quinze jours à compter de la réception. ».

Le respect dudit délai de réflexion lui en est justifié par la production des documents suivants, ~~ei-annexés,~~ **lesquels sont demeurés annexés à la convention de divorce objet du présent dépôt** :

- copie des courriers en date du **date Courriers** contenant envoi du projet de la convention de divorce à chacun des époux ;
- avis de réception des courriers en date du **date Avis**.

EN CONSÉQUENCE, ledit acte ainsi déposé est ci-annexé après avoir été certifié véritable par les **REQUERANTS**.

4.2. Procurations :

Modification du titre « Information des parties » pour un titre « Multi-représentation » et déplacement de ce paragraphe au-dessus du titre « Décharge de mandat » :

Choix 1 : Application de l'article 1161 du Code civil

A titre d'information du MANDANT et de son MANDATAIRE, il est ici rappelé les dispositions de l'article 1161 du Code civil, qui dispose :

« Un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié. »

Choix 2 : Dérogation à l'article 1161 du Code civil

A titre d'information du MANDANT et de son MANDATAIRE, il est ici rappelé les dispositions de l'article 1161 du Code civil, qui dispose :

« Un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié. »

Par dérogation aux dispositions de cet article, le MANDATAIRE ~~présentement désigné pourra représenter un autre mandant dans les pouvoirs ci-dessus conférés ou même agir pour le compte des deux parties au contrat.~~ le MANDANT autorise dès à présent le MANDATAIRE à agir pour le compte des deux parties au contrat ou contracter pour son propre compte avec le représenté.

4.3. Annexes – AAE

Ajout de la clause suivante :

AUTORISATION DE REMISE DE PIÈCES ET DOCUMENTS

Les PARTIES autorisent le notaire soussigné, à remettre à l'ACQUEREUR / BENEFICIAIRE / PRENEUR ... 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.

Signature

par FIDUCIAL



FIDUCIAL
INFORMATIQUE

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

Contact : 0825 12 02 01

Service commercial : 0825 00 96 16

Courriel : contact.informatique@fiducial.fr

Web : www.fiducial.fr