

OBJECTIF 100% TÉLÉ@CTES

NOUVEAU PÉRIMÈTRE

PRÉPARATION

DÉPÔT

DÉCOUVREZ NOTRE **GUIDE DE BONNES PRATIQUES** TÉLÉ@CTES



Préambule

Afin de vous permettre de répondre à l'obligation Télé@ctes telle qu'elle est fixée par le décret n° 2017-770 du 4 mai 2017, nous vous proposons ce guide des bonnes pratiques à mettre en œuvre lors de la rédaction de vos actes.

Ces bonnes pratiques se résument en 5 étapes majeures que nous reverrons en détail dans ce document :

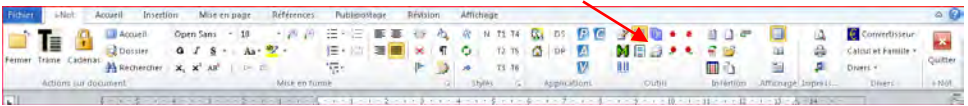
- **Alimenter les champs grisés et les choix de trames indispensables pour la dématérialisation, dont le résultat est l'@.**
- **Eviter de modifier l'agencement de vos actes, l'agencement des signets répond aux exigences des cahiers des charges Télé@ctes et permet la bonne construction de la copie authentique dématérialisée.**
- **S'assurer avant la signature de l'acte par les clients que votre copie authentique dématérialisée ne rencontre aucune difficulté lors de sa génération (problème de tableau complexe, caractères spéciaux non gérés par l'application Télé@ctes, etc.).**
- **Anticiper le dépôt de vos actes afin de vous prémunir d'éventuelles difficultés techniques ou autres empêchant l'envoi. Cette étape est déterminante pour garantir la réussite de vos télétransmissions.**
- **Suivre l'état d'avancement des dépôts depuis le parapheur.**

Table des matières

1. Mise en surbrillance des variables pour Télé@ctes	3
2. Mise en place des signets	4
3. Contrôle Télé@ctes	5
4. Contrôle de la copie authentique dématérialisée avant signature	7
5. Un outil de secours : la copie authentique dématérialisée libre.....	10
6. La création du dépôt Télé@ctes et la chronologie d'un dépôt type	12
7. Périmètre de l'obligation Télé@ctes du 1 ^{er} janvier 2018.....	15
8. Où trouver la documentation et les réponses à mes questions Télé@ctes ? ...	17

1. Mise en surbrillance des variables pour Télé@ctes

Dans la barre d'outils GenApi, cliquer sur l'icône  :



Les variables nécessaires pour Télé@ctes s'affichent alors en surbrillance dans l'acte :

ASB/AW/ 11895319

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE [REDACTED]
A MONTPELLIER (Hérault), 133 Rue Henri Fabre, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,
Maître Anne-Sophie DURAND, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «GÉNAPI & Co», titulaire d'un Office Notarial à
MONTPELLIER, 133, rue Henri Fabre,

Reçoit l'acte authentique de VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES


VENDEUR

Monsieur Jérôme Louis Joseph **MARTIN**, [REDACTED], époux de Madame Clotilde
Françoise Thérèse **MICHONA**, demeurant à **GRENOBLE (38000) 10 Bis avenue de**
la gare.
Né à **SETE (34200)** le **25 avril 1979.**
Marié à la mairie de **GRENOBLE (38000)** le **29 août 2008** sous le régime de la
communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité **française.**
Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Madame **Simone DUPONT**, infirmière, demeurant à **MONTPELLIER (34000)** [REDACTED].
Née à **MONTPELLIER (34070)**, le **1er janvier 2010.**
Veuve de Monsieur **Robert PETIT** et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité **française.**

Ces variables ne doivent pas être supprimées et doivent être complétées au

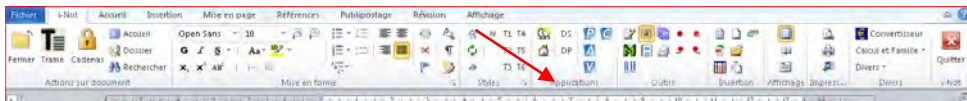
moyen du cadenas  Cadenas.

2. Mise en place des signets

Ces signets servent à rendre visible les paragraphes qui sont repris dans l'élaboration de la copie dématérialisée Tél@ctes. Ils ne doivent pas être supprimés.

Il est important de conserver l'ensemble de ces signets et de ne pas les déplacer afin que la copie authentique dématérialisée se construise correctement.

Pour les faire afficher, cliquer sur l'icône  de la barre d'outils iNot :



Résultat dans l'acte :

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

]

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation.

]

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 EUR)**.

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

]

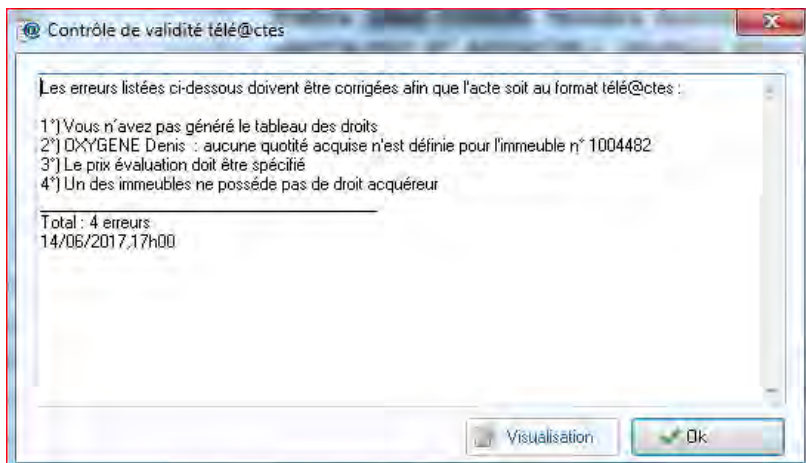
3. Contrôle Télé@ctes

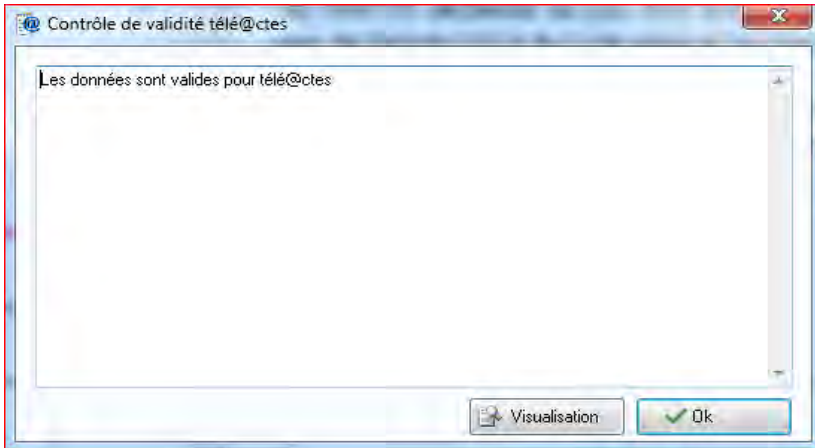
Le contrôle Télé@ctes est une première étape vers le dépôt Télé@ctes. En effet, ce contrôle permet de s'assurer que tous les champs grisés ainsi que les choix de trame obligatoires pour Télé@ctes sont bien renseignés.


Pour vérifier que le contrôle Télé@ctes est valide, il existe trois méthodes :





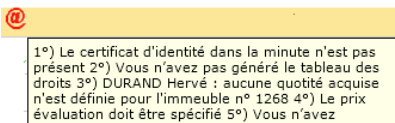
- **Depuis l'icône** en haut de la trame GenApi, vous obtenez la confirmation que les données sont valides ou la liste des erreurs à corriger pour rendre l'acte Télé@ctable :





▪ **Lors de la fermeture de l'acte**, en cliquant sur l'icône  de la barre d'outils iNot, le même message apparaît que précédemment « les données sont valides pour Télé@ctes » ou bien la liste des erreurs à corriger.

▪ **Dans le dossier**, sur la ligne de l'acte, il apparaît le symbole . Si l'acte n'est pas Télé@ctable, le symbole est  avec l'indication des erreurs :



Pour votre assistance, l'ensemble des messages d'erreur T@ sont expliqués dans l'assistant virtuel dont il sera ci-après question.

4. Contrôle de la copie authentique dématérialisée avant signature

L'@ vert sur la ligne de l'acte ne suffit pas à s'assurer que l'acte peut être transmis par Télé@ctes.

Il est important de s'assurer que la copie authentique dématérialisée se crée correctement.

En effet, la présence dans l'acte de tableaux complexes ou de caractères spéciaux non gérés par l'application Télé@ctes empêchent la construction de la copie authentique dématérialisée.

En conséquence, nous vous conseillons de créer la copie authentique dématérialisée Télé@ctes dès que la rédaction de l'acte est terminée (avant la signature de l'acte par les clients).

Le dépôt d'un acte au format Télé@ctes est composé de données dites structurées et littérales qui forment la copie authentique dématérialisée, **ces informations doivent impérativement être collationnées et identiques.**

Données structurées :

Ces données sont composées des informations issues des fiches clients et immeubles, de certains choix importants dans la trame de l'acte, mais également de la saisie de variables telles que le prix (pour l'acte de vente) ou la génération du tableau des droits de mutation.

Données littérales :

Il s'agit littéralement de l'acte, première et deuxième partie.



ATTENTION aux discordances entre les données structurées et les données littérales cette vérification vous appartient, aucun contrôle automatique n'est effectué sur ce point.

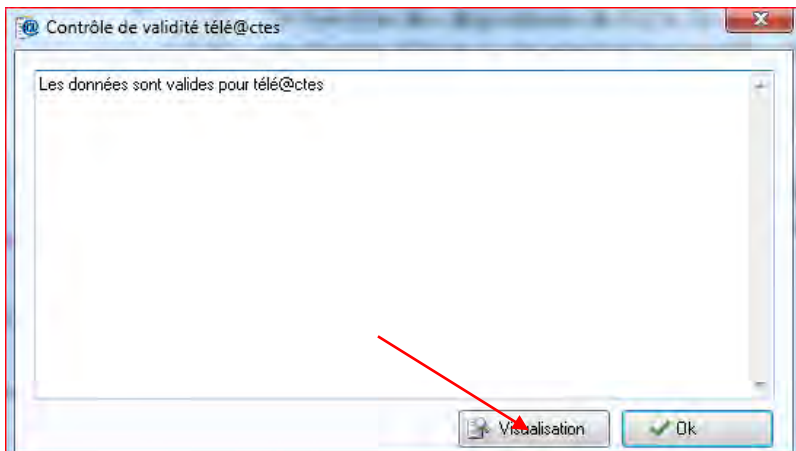
Le contrôle de cohérence entre l'acte littéral et les données structurées ou zones grisées doit être fait **AVANT** la signature afin de détecter les incohérences et les rectifier avant la signature.



Lorsque l'acte est télé@ctable, cliquer sur le bouton



faire :



La copie authentique dématérialisée apparaît. Il convient alors de vérifier la cohérence entre les données structurées (à gauche) et les données littérales (à droite) :

Etat civil des parties

Vendeur	Vendeur
<p>MARTIN Jérôme Louis Joseph</p> <p>Etat civil</p> <p>Civilité : Monsieur</p> <p>Nom : MARTIN</p> <p>Prénom 1 : Jérôme</p> <p>Prénom 2 : Louis</p> <p>Prénom 3 : Joseph</p> <p>Prénom 4 :</p> <p>D. Naiss : 25 Avril 1979</p> <p>Commune : SETE</p> <p>Pays : FRANCE</p> <p>Régime : Cdt légale réduite aux acquêts (...)</p> <p>Nom conjoint : MICHONA</p> <p>Adresse</p> <p>N° de voie : 15</p> <p>Et. de voie : B</p> <p>Type de voie : Avenue</p> <p>Voir : de la gare</p> <p>Ligne 2 :</p> <p>Ligne 3 :</p> <p>Lieu-tilt :</p> <p>Code postal : 38000</p> <p>Localité : GRENOBLE</p> <p>Pays : FRANCE</p>	<p>Vendeur</p> <p>Monsieur Jérôme Louis Joseph MARTIN , époux de Madame Clotilde Françoise Thérèse MICHONA , demeurant à GRENOBLE (38000) 10 Bis avenue de la gare. Né à SETE (34200) le 25 avril 1979. Marié à la mairie de GRENOBLE (38000) le 29 août 2008 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification. De nationalité française. Résident au sens de la réglementation fiscale.</p> <p>Acquéreur</p> <p>Madame Simone DUPONT , infirmière, demeurant à MONTPELLIER (34000) . Née à MONTPELLIER (34070), le 1er janvier 2010. Veuve de Monsieur Robert PETIT et non remariée. Non liée par un pacte civil de solidarité. De nationalité française. Résidente au sens de la réglementation fiscale.</p> <p>QUOTITES ACQUISES</p> <p>Madame Simone PETIT acquiert la pleine propriété du BIEN.</p> <p>PRESENCE - REPRESENTATION</p> <p>- Monsieur Jérôme MARTIN, époux de Madame Clotilde Françoise Thérèse MICHONA, est présent à l'acte. - Madame Simone DUPONT, veuve de Monsieur Robert PETIT.</p> <p>DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE</p> <p>Les PARTIES, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent à l'acte, et elles déclarent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> * que leur état civil et leurs qualités sont exacts, * qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises, * qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BO-REC-SOLID-20-10-20-201-209) * qu'elles ne sont concernées : * par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révisées aux présentes, * par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes, * et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiesc prévue par l'article 225-15 bis du Code de Commerce. <p>DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES</p> <p>Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :</p> <p>Concernant le VENDEUR :</p> <p>Concernant l'ACQUEUREUR :</p> <p>Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes. L'ensemble de ces pièces est annexé.</p> <p>TERMINOLOGIE</p> <p>Le vocable employé au présent acte est le suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Le mot "VENDEUR" désigne le ou les VENDEURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement soit nécessairement associées à chaque fois.

En cas d'incohérence (comme ci-dessous), il est toujours possible, à ce stade, de modifier la fiche client / fiche immeuble ou le choix de trame correspondant :

Etat civil des parties

Vendeur	Vendeur
<p>MARTIN Jérôme Louis Joseph</p> <p>Etat civil</p> <p>Civilité : Monsieur</p> <p>Nom : MARTIN</p> <p>Prénom 1 : Jérôme</p> <p>Prénom 2 : Louis</p> <p>Prénom 3 : []</p> <p>Prénom 4 :</p> <p>D. Naiss : 25 Avril 1979</p> <p>Commune : SETE</p> <p>Pays : FRANCE</p> <p>Régime : Cdt légale réduite aux acquêts (AC d -</p> <p>Nom conjoint : MICHONA</p>	<p>Vendeur</p> <p>Monsieur Jérôme Louis Joseph MARTIN , époux de Madame Clotilde Françoise Thérèse MICHONA , demeurant à GRENOBLE (38000) 10 Bis avenue de la gare. Né à SETE (34200) le 25 avril 1979. Marié à la mairie de GRENOBLE (38000) le 29 août 2008 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification. De nationalité française. Résident au sens de la réglementation fiscale.</p> <p>Acquéreur</p> <p>Madame Simone DUPONT , infirmière, demeurant à MONTPELLIER (34000) . Née à MONTPELLIER (34070), le 1er janvier 2010. Veuve de Monsieur Robert PETIT et non remariée. Non liée par un pacte civil de solidarité. De nationalité française. Résidente au sens de la réglementation fiscale.</p> <p>QUOTITES ACQUISES</p> <p>Madame Simone PETIT acquiert la pleine propriété du BIEN.</p> <p>PRESENCE - REPRESENTATION</p> <p>- Monsieur Jérôme MARTIN, époux de Madame Clotilde Françoise Thérèse MICHONA, est présent à l'acte. - Madame Simone DUPONT, veuve de Monsieur Robert PETIT.</p> <p>DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE</p> <p>Les PARTIES, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent à l'acte, et elles déclarent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> * que leur état civil et leurs qualités sont exacts,

5. Un outil de secours : la copie authentique dématérialisée libre

Afin de vous permettre la télépublication de vos actes à 100 %, trois solutions de secours vous seront proposées d'ici la fin d'année 2017 :

1. La possibilité de créer la copie authentique dématérialisée malgré le contrôle Télé@ctes invalide sur l'acte (@)

Dans la copie authentique dématérialisée, les champs invalides sont mis en évidence afin qu'ils soient corrigés.

2. La liberté totale de modification des données structurées de la copie authentique dématérialisée afin de permettre une mise en conformité des données structurées et les données littérales :

Désignations des immeubles

The screenshot shows a web form for 'Immeubles' with the following sections:

- Immeubles**: Immeuble n° 1003453
- Description**: Description du bien: Un immeuble à usage d'habitation, construit en 1976, à chauffage collectif, sans ascenseur. Cet immeuble comporte 5 logements, 750 terrain, 10 places de parking, 1 niveau en élévation et des niveaux en sous-sol dans le bâtiment. Nature: bati
- Adresse**: N° de voie: 30; Ext. de voie: ; Type de voie: Chemin; Voie: de la pointe courte; Ligne 2: ; Ligne 3: ; Lieu-dit: ; Code postal: 34000; Localité: MONTPELLIER; Pays: FRANCE
- Assiette(s)**: +
- Cadastre**: -; N° Volumes: ; Commune(s): +; Commune: MONTPELLIER
- Tableau**:

Préfixe	Section	N°	Surface (ha-a-ca)
C		25	ha a ca

A red box highlights the right-hand side of the form, containing icons for adding, deleting, and editing records.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le VENDEUR vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, la pleine propriété du BIE
IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation

A MONTPELLIER (HÉRAULT) (34000) 30 Chemin de la pointe courte ,
Un immeuble à usage d'habitation, construit en 1976, à chauffage collect
bâtiment principal, des niveaux en élévations niveaux en sous-sol dan
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu dit	Surface
C	25	test	00 ha 00 a 00 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception
USAGE DU BIEN

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

Il est possible de supprimer une fiche client et/ou immeuble et d'en ajouter une nouvelle, de modifier chaque champ des données structurées.

3. La construction d'une copie authentique dématérialisée à partir d'un acte libre.

Si l'acte n'a pas été rédigé à partir d'une trame GenApi, mais figure sur un document Word, il sera quand même possible de créer une copie authentique dématérialisée et de déposer cet acte par Télé@ctes.

Les données structurées de cette copie dématérialisée seront alors à alimenter manuellement.



Ces trois évolutions sont des outils de secours que nous mettons à votre disposition.

La charge de travail liée à l'utilisation de ces nouveaux outils (alimentation manuelle) est beaucoup plus lourde que la procédure classique (alimentation automatique).

6. La création du dépôt Télé@ctes et la chronologie d'un dépôt type

Il est très important de ne pas attendre le dernier moment pour déposer vos actes au SPF afin de pouvoir anticiper un éventuel obstacle rencontré lors d'un dépôt T@.

Afin que vous puissiez suivre les actes à déposer, un compteur est en cours d'intégration dans le volet d'action « Formalités » depuis l'accueil d'iNot. Ce compteur se base sur la date de signature de l'acte.

Depuis le parapheur des dépôts, il est également important de suivre l'évolution de l'état des dépôts.

Voici ci-dessous la chronologie classique d'un dépôt Télé@ctes :



Chronologie d'un dépôt Télé@ctes

Dépot Téléacte Publicité foncière	
+	○ En attente de signature de la copie authentique dématérialisée (Les éléments n'ont pas été signés) [79 élément(s)]
+	○ En attente d'AO de la comptabilité (Les éléments sont en cours de paiement) [37 élément(s)]
+	○ A envoyer à PLANETE (Les éléments sont à envoyer sur le serveur Planète) [6 élément(s)]
+	○ En attente d'intégration des services de publicité foncière (Les éléments n'ont pas été reçus) [110 élément(s)]
+	○ En cours de traitement (Les éléments sont en cours de traitement dans les services de publicité foncière) [16 élément(s)]
+	○ Retour dématérialisé à pointer (Les éléments sont revenus des services de la publicité foncière) [105 élément(s)]

1. Création du dépôt Télé@ctes

Il est important de s'assurer au plus tôt que le dépôt Télé@ctes se crée et que celui-ci peut être transmis au notaire pour signature.

2. Attente de signature de la copie authentique dématérialisée par le notaire

Depuis le parapheur dépôts, une fois le dépôt Télé@ctes créé, celui se trouve « en attente de signature de la copie authentique dématérialisée ».

3. Attente d'AO de la comptabilité

Une fois l'acte signé par le notaire, il est alors automatiquement transmis au service comptabilité afin d'effectuer le virement de la provision.

Les dépôts apparaissent alors depuis le parapheur des dépôts « En attente d'AO de la comptabilité ».

4. A envoyer à Planète

Une fois le paiement effectué, le dépôt passe ensuite automatiquement « à envoyer à Planète ».

5. En attente d'intégration des services de la publicité foncière

Une fois l'acte envoyé au SPF il passe « en attente d'intégration des services de publicité foncière » dans le parapheur.

Cet état signifie que votre acte est bien parti mais qu'il n'a pas encore été réceptionné par le SPF.

6. En cours de traitement

Une fois que le SPF accuse réception de l'acte, celui-ci passe dans « en cours de traitement ».

7. Retour dématérialisé à pointer

Lorsque l'acte est publié par le SPF, vous recevez de façon dématérialisée les mentions de publications de l'acte et la facture. L'acte apparaît alors dans l'état « retour dématérialisé à pointer ».

Enfin, en plus du parapheur dépôt, vous pouvez suivre l'état des actes depuis le volet d'action « publicité foncière » :

Volet d'actions	Rechercher					
Infos juridiques	Nom des parties et/ou nature ou complément ou r					
DS et DP	Actes signés sur la période du au					
<ul style="list-style-type: none"> ↳ DS et DP Déclaration de succession Donation partage ↳ Formalités Actes Publicité foncière Enregistrement Greffes Livre foncier Refus/Rejet Testament / Donation Déclaration de succession Suivi des inscriptions 	<input type="checkbox"/>	GED	@	Copie AAE	PF	Intitulé
	<input type="checkbox"/>					MAINLEVEE STE GENE
	<input type="checkbox"/>					MAINLEVEE CREDIT A
	<input type="checkbox"/>					MAINLEVEE CREDIT IM
	<input type="checkbox"/>					MAINLEVEE CRCAM à V
	<input type="checkbox"/>					MAINLEVEE CREDIT LY
	<input type="checkbox"/>			@		MAINLEVEE CAISSE D'
	<input type="checkbox"/>			@		MAINLEVEE CAISSE D'
	<input type="checkbox"/>					PRET CGL/FOURNEL Je
	<input type="checkbox"/>			@		VENTE FCB - FINANCI
	<input type="checkbox"/>			@		VENTE MARTELLI SCI

Le symbole qui figure dans cette colonne vous indique également l'état d'avancement des formalités postérieures de l'acte en question :



= acte non déposé,



= acte déposé non rentré,



= acte déposé et rentré.

7. Périmètre de l'obligation Télé@ctes du 1^{er} janvier 2018

- **Les actes de vente :**

Les actes de vente y compris ceux accompagnés d'une déclaration de plus-value immobilière et/ou des taxes prévues aux articles 1529 et 1605 nonies du code général des impôts et/ou d'un ou plusieurs documents d'arpentage, à l'exception des actes de vente donnant lieu au dépôt d'une déclaration de taxe sur la valeur ajoutée ;

En cas de prêt inclus dans l'acte de vente, le bordereau d'inscription doit obligatoirement être déposé par Télé@ctes.

- **Les actes portant constitution d'une servitude simple :**

La servitude simple doit contenir une seule disposition :

- Servitude portant sur un fonds dominant et un fonds servant, l'un objet de la vente et l'autre, une autre propriété du vendeur.
- Servitude sur un ou plusieurs fonds dominant et un ou plusieurs fonds servant à condition que les fonds appartiennent au même propriétaire.
- La servitude peut contenir qu'un fonds servant et pas de fonds dominant (exemple : au profit d'EDF) et plusieurs natures de servitudes pour les mêmes fonds.

- **Les attestations immobilières après décès :**

En cas de succession confondue, seuls deux défunts sont gérés dans le même acte. Au-delà de deux défunts, il convient de rédiger autant d'attestation immobilière que de défunt concerné.

- **Les attestations rectificatives faisant suite à la notification d'une ou plusieurs causes de rejet :**

Les attestations rectificatives dématérialisées portant sur les actes de vente, les attestations immobilières après décès et les constitutions de servitude.

- **Les actes portant mainlevée d'une inscription :**

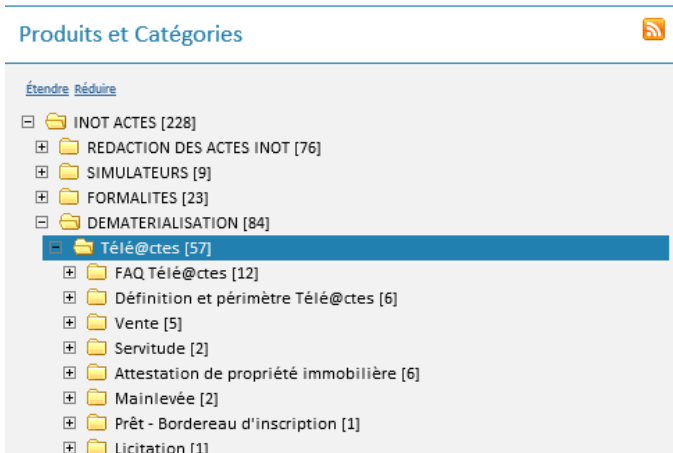
Les actes portant mainlevée d'une inscription et les actes par lesquels le notaire certifie que le créancier a, à la demande du débiteur, donné son accord à la radiation d'une ou plusieurs inscriptions.

Suivant directive de la DGFIP, sont temporairement exclus du périmètre de l'obligation Télé@ctes du 01/01/2018 et en cours de planification :

- Les actes portant convention de rechargement d'une hypothèque conventionnelle ;
- Les actes rectificatifs portant sur les ventes, attestations immobilières après décès et constitutions de servitude ;
- Les constitutions de servitudes dites complexes c'est-à-dire multiples, réciproques ou avec intervention d'un tiers ;
- Les actes de vente multi SPF ;
- Les radiations simplifiées et normalisées multi SPF ;
- Les actes exonérés de droits et de CSI.

8. Où trouver la documentation et les réponses à mes questions Télé@ctes ?

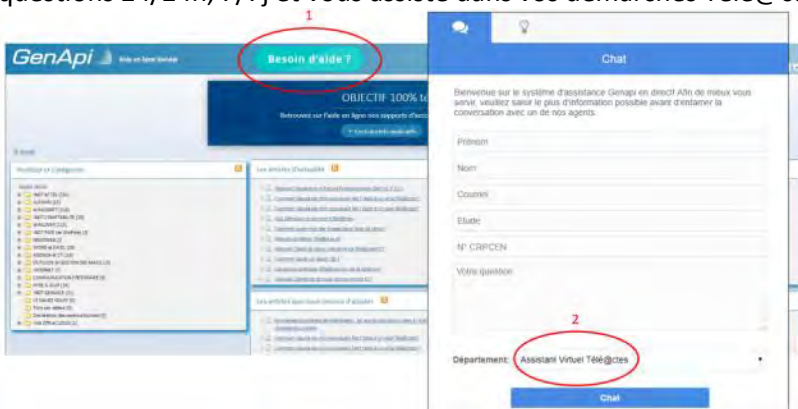
- Retrouvez l'ensemble des tutoriels accessibles depuis l'aide en ligne GenApi (aide.genapi.fr) dans la rubrique « Dématérialisation » :



- Découvrez l'assistant virtuel Télé@ctes !

Afin de répondre à vos interrogations concernant Télé@ctes, GenApi met à votre disposition un nouvel outil d'intelligence artificielle : le Chatbot.

Accessible depuis votre aide en ligne ce nouvel agent virtuel répond à vos questions 24/24h, 7/7j et vous assiste dans vos démarches Télé@ctes.



Voici ci-dessous un aperçu des questions que vous pouvez poser à l'assistant virtuel et la réponse associée :

▪ **Périmètre de l'obligation Télé@ctes**

<u>Question</u>	<u>Réponse</u>
L'acte de cession gratuite à collectivité va-t-il devenir télé@ctable ?	Non, cet acte ne fait partie du périmètre T@.
L'acte d'échange est-il télé@ctable ?	Non, cet acte ne fait partie du périmètre T@.
Toutes les licitations sont-elles télé@ctables ?	Seule la licitation valant vente (c'est-à-dire la licitation hors 2,5 %) est télé@ctable.
A partir de quand cette obligation entre-t-elle en vigueur ? Que doit-on prendre en compte : date de signature des actes ou date de dépôt ?	Le présent décret s'applique aux documents signés à compter du 1er janvier 2018.
Après le 01/01/18, sera-t-il possible de procéder à une régularisation Télé@ctes à partir d'un acte déposé papier ?	Oui, il sera ajouté une fonctionnalité depuis le registre des formalités « régularisation libre Télé@ctes ».

- **La vente**

<u>Question</u>	<u>Réponse</u>
<p>Vente d'un immeuble avec plusieurs parcelles dans une même fiche immeuble.</p> <p>La servitude ne concerne qu'une seule de ces parcelles (fonds dominant et fonds servant).</p> <p>Comment procéder ?</p>	<p>Il faut créer une fiche immeuble spécifique pour cette parcelle.</p>
<p>Où en est-on de la gestion des cas de volumétrie Télé@ctes ?</p>	<p>Afin de gérer tous les cas de volumétrie, la fiche immeuble va être adaptée afin qu'il soit plus facile pour les utilisateurs de saisir les lots volume. Nous avons étudié en détails l'ensemble des cas de volumétrie établi par le CCH T@ et l'ensemble des cas métier seront ainsi gérés.</p> <p>Ces évolutions sont prévues dans le courant du mois de décembre.</p>
<p>Comment gérer les biens non délimités en Télé@ctes ?</p>	<p>En présence de biens non délimités, on doit malgré tout indiquer la parcelle concernée dans l'acte (section/numéro) et préciser en donnée littérale qu'il s'agit d'un BND.</p>
<p>Pourquoi les actes contenant des images ne sont pas valides Télé@ctes ?</p>	<p>Il n'est pas possible d'insérer des images dans les flux dématérialisés, la structure des flux (xml) empêche l'insertion d'image. Il s'agit d'une limite des CCH.</p>

<u>Question</u>	<u>Réponse</u>
<p>Peut-on joindre un Kbis dans la fenêtre de dépôt comme il est désormais possible de le faire avec un état civil ?</p>	<p>Voici la préconisation de la DGFiP :</p> <p>« Concernant l'adjonction par le notaire d'un extrait k-bis à l'acte de vente :</p> <p>L'acte de vente et l'extrait k-bis seront transmis en même temps mais séparément. Le notaire doit obligatoirement télé@cter l'acte de vente et transmet l'extrait k-bis au SPF par mail, comme il le faisait auparavant pour les DEC. L'acte ne sera pas accepté papier.</p> <p>En cas de rejet fondé sur l'identité de la personne morale, comme indiqué au cours des réunions avec les SSII, le notaire doit régulariser de manière dématérialisée. »</p>

▪ **L'attestation de propriété immobilière**

<u>Question</u>	<u>Réponse</u>
<p>L'acte de notoriété-attestation immobilière est-elle télé@ctable ?</p>	<p>Non, il n'est pas télé@ctable.</p>
<p>Pourquoi les associations/fondations reconnues d'utilité publique ne remontent-elles pas dans l'acte d'attestation immobilière ?</p>	<p>L'anomalie est corrigée dans la version d'iNot de novembre 2017.</p>

▪ **La constitution de servitude**

<u>Question</u>	<u>Réponse</u>
Comment faire pour télé@cter une convention de servitude dans laquelle on n'a pas de fonds dominant ?	Il faut utiliser le modèle « servitude au profit d'un fournisseur d'énergie » et adapter les clauses relatives au fournisseur d'énergie.
Lorsque l'on dit que les servitudes complexes sont exclues temporairement du périmètre, qu'entendons-nous par « complexe » ?	<u>Les servitudes complexes</u> sont : <ul style="list-style-type: none"> • les servitudes avec tiers ; • les servitudes croisées ; • les servitudes multiples.

▪ **La mainlevée d'inscription**

<u>Question</u>	<u>Réponse</u>
Est-ce que si l'inscription à radier a été suivie d'une rectification, avenant, recharge ou autre, il est possible de télé@cter la mainlevée ? <i>Actuellement, refus par le SPF car les autres mentions de publication n'apparaissent pas dans les données structurées.</i>	La correction est intégrée dans la version 17.2.2 dont le déploiement est planifié pour novembre/décembre 2017.

▪ **La régularisation des refus / rejets**

Question	Réponse
En cas de régularisation d'un refus, si la formaliste a validé son répertoire officiel, comment faire pour modifier l'acte + régénérer les données structurées ?	Nous avons revu ce fonctionnement pour l'obligation T@. Ainsi, avec un profil formaliste on pourra modifier les actes même s'ils sont en statut officiel et validé.
Les SPF rendent-ils toujours la provision en cas le refus et que faire si ce n'est pas le cas ?	Les SPF ne rendent pas systématiquement la provision alors qu'ils sont censés normalement le faire. Du coup, en l'espèce : <ul style="list-style-type: none"> • si restitution des fonds : on refait le dépôt de régularisation et on renvoie la provision ; • si pas de restitution : on refait le dépôt et on doit au moins mettre 1€.
Est-il possible de corriger plusieurs points dans une même attestation rectificative ?	Il est possible de corriger plusieurs éléments de l'acte (parties et ou immeuble).
Acte avec renvoi in fine, mot nul ou mention complémentaire : comment le télé@cter ?	Le renvoi in fine n'existe plus mais deux solutions sont possibles : <ul style="list-style-type: none"> • En modifiant directement votre acte dans Word (préconisation du CSN et de la DGFIP) • ou en rédigeant un acte rectificatif qui sera déposé en simultané avec l'acte (la DGFIP préconise que l'office se rapproche du SPF pour l'informer au préalable de ces dépôts successifs).

▪ **La plus-value immobilière**

<u>Question</u>	<u>Réponse</u>
<p>Pourquoi ne peut-on pas déposer une plus-value nulle ?</p>	<p>En cas de cédant résident, si la PVI est nulle l'imprimé ne doit pas être joint au dépôt.</p> <p>En revanche si le cédant est un non résident et PVI à 0, le notaire a l'obligation de déposer l'imprimé sous peine de refus du dépôt.</p> <p>Ce cas est bien géré par T@. Un message d'avertissement s'affiche au moment du dépôt si non résident et PVI à 0 afin d'avertir l'utilisateur qu'il n'a pas joint d'imprimé.</p>
<p>Comment gérer le cas d'un acte qui contient à la fois des plus-values professionnelles et des plus-values particuliers pour le même bien ?</p>	<p>Dans ce cas-là, il faut ventiler le prix en fonction de la part qui revient aux particuliers. Pas de problème pour T@.</p>



GENAPI VOUS ACCOMPAGNE !

CONTACTEZ-NOUS !

ASSISTANCE TÉLÉPHONIQUE DÉDIÉE : 04 67 15 44 46

AGENT VIRTUEL CHATBOT DEPUIS VOTRE AIDE EN LIGNE

AIDE.GENAPI.FR - WWW.GENAPI.FR

SUIVEZ-NOUS SUR LES RÉSEAUX SOCIAUX !



ET LE BLOG : BLOG.GENAPI.FR