



ACTE III

Jeudi 5 avril 2018

Chronique juridique - Service juridique GenApi

Sommaire

- Vente **logement de la famille** détenu en **SCI** (Cass. 1^{re} civ., 14 mars 2018)
- Exercice du **droit de retour légal des frères et sœurs** (Cass. 1^{re} civ., 28 février 2018)
- Nouvelles modalités de participation des associés **SA et SARL** (Décret 28 février 2018)
- **Fiche synthétique de copropriété** (Décret 21 décembre 2016)
- **Espace boisé classé** et servitude de passage (Cass. 3^e civ., 15 mars 2018)

Vente logement de la famille en SCI

- Cass. 1re civ., 14 mars 2018 (confirmation Cass. 1re civ., 11 mars 1986)
- L'article 215, alinéa 3, du Code civil subordonne au consentement des deux époux la vente du logement de la famille.
- Quid lorsque l'immeuble est détenu par une SCI dont l'un au moins des époux est associé?
- **Si l'associé a été autorisé à occuper le bien** (en raison d'un droit d'associé ou d'une décision prise à l'unanimité des associés), la protection de l'article 215 alinéa 3 joue.
- A défaut, la SCI peut disposer librement du bien.
- Mise à disposition du bien à dans les statuts de la SCI ou acte dédié de mise à disposition : information sur l'absence de libre disposition de la SCI si logement de la famille.

Statuts SCI – VB 04.2018

The image displays a software interface for editing legal documents. On the left, a 'Plan de la trame' (Table of Contents) is visible, listing various sections such as 'Apport en nue-propriété', 'Prêt grevant le bien apporté', and 'CONDITIONS PARTICULIÈRES AUX APPORTS IMMOBILIERS = 1'. The right pane shows a Microsoft Word document with the following text:

Ces éventuels remboursements interviendront directement entre l'apporteur et la société, ceux-ci déchargeant dès à présent le notaire de toute responsabilité à ce sujet.

-Fonds de réserve et fonds de roulement*, *****

Afin de rendre opposable au syndicat des copropriétaires le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire Associé sousigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret sus visé

Après Diagnostic environnemental, même niveau, proposer « Logement de la famille – mise à disposition – avertissement 215 et 3-C.Civ » Non sélectionné par défaut

- Logement familial**
Les associés autorisent XXX à occuper le BIEN dont il s'agit à titre de résidence principale. Ils conviennent expressément que les dispositions du troisième alinéa de l'article 215 du Code civil, relatives à la protection du logement de la famille, trouveront si nécessaire à s'appliquer. La société n'aura en conséquence pas la libre disposition du BIEN, l'accord des deux époux étant requis pour disposer des droits par lesquels le logement de la famille est assuré.
- Commentaire associé au signet «Cass. 1re civ. 14 mars 2018 n°17-36482»
- PRÉCISIONS PARTICULIÈRES SUR L'APPORT IMMOBILIERS**

- DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAUX**
- Assainissement**
- Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols**
- RÉGIME FISCAL**
Les associés soumettent la société au régime fiscal des sociétés de personnes. Le notaire sousigné les avertit que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI-IS-CHAMP-10-30-§-320)
- OPTION ULTÉRIEURE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS - INFORMATION**
La société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du Code général des impôts. Dès lors, la société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'événement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année [GenApi]

Page : 15 sur 22 Mots : 10.130 Français (France)

Droit de retour légal des frères et sœurs

- **Cass. 1re civ., 28 février 2018**
- Dans l'optique de préserver les biens dans la famille, l'article 757-3 du Code civil prévoit un **droit de retour au profit des collatéraux privilégiés**.
- Contexte : absence de descendant, prédécès des ascendants, et présence d'un conjoint survivant, lequel prime désormais sur les frères et sœurs.
- Objet : les biens que le défunt avait reçus de ses ascendants, par succession ou par donation, et qui se **retrouvent en nature** dans sa succession, sont dévolus pour moitié aux frères et sœurs (ou à leur descendants) et pour moitié au conjoint.

Droit de retour légal des frères et sœurs

- 3 précisions inédites sur le droit de retour légal des collatéraux privilégiés :
 - Si le défunt est devenu propriétaire de la totalité du bien dans le cadre d'un partage, moyennant le versement d'une **soulte**, il n'est pas fait échec au droit de retour.
 - **Les collatéraux privilégiés n'ont pas à indemniser la succession** ordinaire en raison du paiement de la **soulte**.
 - **Les collatéraux privilégiés n'ont pas à indemniser la succession** ordinaire en raison des **améliorations apportées au bien, sauf dispositions contraires**.
- => Prévoir, dans les actes de partage successoraux et de donation-partage :
- un avertissement sur le sort potentiel des biens attribués et sur la faculté de déroger au dispositif légal, le texte n'étant pas d'OP;
 - une demande d'indemnisation en cas de transformation du bien.

Droit de retour légal des frères et sœurs – VB 04.2018

The screenshot shows the GenApi i-Not FramePlayer interface. The left pane displays a table of contents for a document titled "ACTE : PARTAGE VOLONTAIRE OU JUDICIAIRE : SUCCESSION BIENS MOBILIERS ET IMMOBILIERS (100195285.ACT)". The right pane shows a Microsoft Word document with the following content:

égard tant à la composition de l'actif partageable dans laquelle ils ne relèvent aucune omission ou inexactitude qu'à l'évaluation de chacun de ses articles qu'ils approuvent. ¶
 Ils conviennent que tout actif ou passif nouveau qui viendrait à se révéler serait réparti entre eux ou supporté par eux dans les proportions de leurs droits. ¶

Nouveau choix de trame « Copartageant sans postérité - INFORMATION DROIT DE RETOUR FRERES ET SOEURS (757-3) » ¶
 à placer avant FORMALITES ¶
 Non sélectionné par défaut ¶

INFORMATION SUR LE DROIT DE RETOUR LEGAL DES FRERES ET SOEURS ¶

Les copartageants sont informés des dispositions de l'article 757-3 du Code civil en vertu desquelles, s'ils venaient à décéder sans postérité en laissant leur conjoint héritier pour le tout, les biens présentement reçus de leur(s) ascendant(s) et qui se trouveraient en nature dans leur propre succession, seraient dévolus par moitié entre les collatéraux privilégiés et le conjoint survivant. ¶

➔ Ce droit de retour au profit des frères et sœurs et leurs descendants s'applique même si ces biens sont reçus à charge de soulte, sans obligation pour les collatéraux privilégiés d'indemniser la succession du copartageant (associer un commentaire à ces 3 lignes: Cass. 1re civ. 28 février 2018). ¶

En cas d'améliorations ou de constructions apportées aux biens, aux frais du copartageant, le copartageant requiert que les collatéraux privilégiés indemnisent le conjoint survivant. ¶

Les dispositions de l'article 757-3 n'étant pas d'ordre public, les copartageants peuvent faire échec à son application en établissant des dispositions contraires, que ce soit entre vifs ou à cause de mort (testament ou institution contractuelle entre époux). ¶

FISCALITE ¶

Le présent partage entrant dans le cadre des dispositions des articles 746 et 748 du Code général des impôts, est soumis au droit de partage sur l'actif net partagé. ¶
 Pour la détermination de son assiette, les parties déclarent: ¶
 - que l'actif net partagé s'élève, tel qu'il a été déterminé ci-dessus, à la somme de: *****. ¶
 - qu'il y a lieu de déduire de ce total la somme de ***** figurant les frais du partage et de ses suites, sauf à parfaire ou à diminuer. ¶
 - et qu'en conséquence, par différence, l'assiette servant de base au calcul du droit de partage s'élève à la somme de *****. ¶
 Ce droit de partage s'élève à ***** x 2,50 % = *****. ¶

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE COMPETENT ¶

Nouvelles modalités de participation des associés SA et SARL

- Décret n° 2018-146 du 28 février 2018
- Relatif à certaines modalités de participation des associés aux décisions collectives dans les SA et SARL en vue de **faciliter la prise de décision** des associés et actionnaires.
- Le décret précise les conditions dans lesquelles les associés de SARL **peuvent demander par courriel l'inscription à l'ordre du jour** de l'assemblée des points ou projets de résolution (applicable aux AG convoquées à compter du **1er avril 2018**).
- Le décret précise, par ailleurs, les conditions dans lesquelles les **SA** non cotées peuvent prévoir, dans leurs statuts, que les AG se tiennent exclusivement par visioconférence ou par moyens de télécommunication.

Nouvelles modalités de participation des associés des SARL

GenApi i-Not FramePlayer

ACTE : SOCIETE : ADOPTION STATUTS SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE (SARL) (100216604.ACT)

Verrouiller Historique Imprimer Personnaliser Télé@cte Dérouler Nouveautés

Rechercher dans la trame de l'acte

Trame Clausier Etude Mises à jour de bible

-- Plan de la trame --

- Trame
 - ✓ LA FICHE SOCIETE DOIT ETRE INSEREE DANS LES INTERVENANTS POUR OBTENIR LA TOTALITE DE L'ACTE
 - ✓ NATURE DE L'ACTE
 - ✓ Statuts par acte authentique
 - CONCOURS/PARTICIPATION
 - ✓ CAPACITE
 - ✓ Justificatifs de la capacité
 - ✓ Associé(s)
 - ✓ **Extrait acte de naissance**
 - Carte identité
 - Casier judiciaire
 - Extrait K bis
 - Certificat de non faillite
 - Interrogation BODACC
 - Visa de long séjour
 - Carte de séjour temporaire
 - ✓ **Carte de séjour pluriannuelle**

100216604 [Mode de compatibilité] - Microso

i-Not Accueil Insertion Mise en page Références Publipostage Révision

Fermer Trame Cadenas Dossier Rechercher

Actions sur document Mise en forme

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14.

Les associés qui ont consenti à l'utilisation de la voie électronique peuvent, par cette voie ou par lettre recommandée, demander le retour à un envoi postal vingt jours au moins avant la date de l'assemblée suivante. ¶

- **Droit de convocation** : ¶
 Les assemblées sont convoquées par la gérance. En cas de pluralité de gérants, le droit de convocation appartient à chacun d'eux sans que les autres gérants puissent faire opposition. ¶
 A défaut, les assemblées sont convoquées par le commissaire aux comptes lorsqu'il en existe un. ¶
 En outre, un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le dixième des associés, le dixième des parts sociales, peuvent convoquer la réunion d'une assemblée. ¶
 Tout associé peut, également, obtenir par ordonnance du président du Tribunal de commerce statuant en référé la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée. ¶
 Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois, l'action en justice n'est pas recevable lorsque tous les associés étaient présents ou représentés. ¶

Ordre du jour : ¶
 L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation. ¶
 Un ou plusieurs associés, détenant au moins le vingtième des parts sociales, et agissant dans les conditions et délais légaux, ont la faculté de requérir, de manière motivée, avec un bref exposé des motifs, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou courrier électronique avec accusé de réception, l'inscription de points à l'ordre du jour de l'assemblée soumis au vote et entrant dans les pouvoirs de celle-ci. ¶
 L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. ¶

Fiche synthétique de copropriété

- Décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016 fixant le contenu de la fiche synthétique de la copropriété
- Pris en application de la **loi ALUR** du 24 mars 2014
- Cette fiche regroupe les **données financières et techniques essentielles à la copropriété et à son bâti.**
- Obligatoire pour les immeubles à **usage total ou partiel d'habitation.**
- Actualisé une fois par an par le syndic.
- Doit être mis **à la disposition des copropriétaires et des acquéreurs .**
- Calendrier entrée en vigueur :
 - 1er janvier 2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots
 - 1er janvier 2018 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots
 - 1er janvier 2019 pour les autres syndicats de copropriétaires.

Fiche synthétique de copropriété

GenApi i-Not FramePlayer

ACTE : VENTE D'IMMEUBLE : LOTS DE COPROPRIETE (COMPROMIS PREALABLE) (100179404.ACT)

Verrouiller Historique Imprimer Personnaliser Télé@cte Dérouler Nouveautés

synthétique (1/1 visibles + 8 masqués)

Trame Clausier Etude Mises à jour de bible

-- Plan de la trame --

- Puits et forages domestiques
- Périmètre de captage des eaux
- Plan d'épandage
- Avertissement sur les zones agricoles protégées
- Plan d'exposition aux bruits
- Réciprocité de distance des bâtiments
- Contrat Natura 2000
- Etang - Plan d'eau - Informations
- Association syndicale autorisée (agricole)
- COPROPRIETE**
 - Immatriculation du syndicat
 - Connaissance du carnet d'entretien**
 - Existence du carnet
 - Absence du carnet d'entretien
 - Diagnostic technique global**
 - Diagnostic établi
 - Diagnostic non établi**
 - Fiche synthétique**
 - Existence de la fiche
 - Non existence de la fiche**

100179404 [Mode de compatibilité] - Microsoft Word

i-Not Accueil Insertion Mise en page Références Publipostage Révision Affichage

Fermer Trame Cadenas Rechercher

Open Sans 10

Actions sur document Mise en forme

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas à l'ACQUEREUR d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

Fiche synthétique

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

Aucune fiche synthétique n'a été établie, ainsi qu'il en est attesté par une note du syndic en date du *****, annexée.

Le décret sus-visé entre en vigueur le 1^{er} janvier 2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots, le 1^{er} janvier 2018 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots et le 1^{er} janvier 2019 pour les autres syndicats de copropriétaires.

Son défaut d'établissement est à la fois un motif de révocation du syndic et d'une pénalité financière automatique à sa charge.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Fiche synthétique de copropriété

GenApi i-Not FramePlayer

ACTE : VENTE D'IMMEUBLE : LOTS DE COPROPRIETE (COMPROMIS PREALABLE) (100179404.ACT)

Verrouiller Historique Imprimer Personnaliser Télé@cte Dérouler Nouveautés

synthétique (1/1 visibles + 8 masqués)

Trame Clausier Etude Mises à jour de bible

-- Plan de la trame --

- Puits et forages domestiques
- Périmètre de captage des eaux
- Plan d'épandage
- Avertissement sur les zones agricoles protégées
- Plan d'exposition aux bruits
- Réciprocité de distance des bâtiments
- Contrat Natura 2000
- Etang - Plan d'eau - Informations
- Association syndicale autorisée (agricole)
- COPROPRIETE**
 - Immatriculation du syndicat
 - Connaissance du carnet d'entretien**
 - Existence du carnet
 - Absence du carnet d'entretien
 - Diagnostic technique global**
 - Diagnostic établi
 - Diagnostic non établi**
 - Fiche synthétique**
 - Existence de la fiche
 - Non existence de la fiche**

100179404 [Mode de compatibilité] - Microsoft Word

i-Not Accueil Insertion Mise en page Références Publipostage Révision Affichage

Fermer Trame Cadenas Rechercher

Open Sans 10

Actions sur document Mise en forme

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas à l'ACQUEREUR d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

Fiche synthétique

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

Aucune fiche synthétique n'a été établie, ainsi qu'il en est attesté par une note du syndic en date du *****, annexée.

Le décret sus-visé entre en vigueur le 1^{er} janvier 2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots, le 1^{er} janvier 2018 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots et le 1^{er} janvier 2019 pour les autres syndicats de copropriétaires.

Son défaut d'établissement est à la fois un motif de révocation du syndic et d'une pénalité financière automatique à sa charge.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Fiche synthétique de copropriété

GenApi i-Not FramePlayer

ACTE : ETAT DESCRIPTIF DIVISION - REGLEMENT COPRO VERTIC. BATIMENT UNIQUE (100179406.ACT)

Verrouiller Historique Imprimer Personnaliser Télé@cte Dérouler Nouveautés

Rechercher dans la trame de l'acte

Trame Clausier Etude Mises à jour de bible

-- Plan de la trame --

- CONSTRUCTION
 - D.I.U.O.
 - A.D.O.
 - Dispositions spécifiques locaux prof et/ou recevant du public
 - CARNET D'ENTRETIEN
 - DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL
 - FICHE SYNTHETIQUE**
 - ETAT SANITAIRE ET SECURITAIRE
- Tableau des diagnostics - Certification

100179406 [Mode de compatibilité] - Microsoft Word GenApi RedactionActes S5

i-Not Accueil Insertion Mise en page Références Publipostage Révision Affichage

Fermer Trame Cadenas Dossier Rechercher

Actions sur document Mise en forme Styles Applications

6 5 4 3 2 1 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

obligatoire pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans et à destination partielle ou totale à usage d'habitation.

V. --Etat d'occupation actuelle de l'immeuble--

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

[FICHE SYNTHETIQUE]

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic. Son défaut d'établissement est à la fois un motif de révocation du syndic et d'une pénalité financière automatique à sa charge.

Espace boisé classé – limites aux voies de passage

- Civ. 3^e, 15 mars 2018, n° 17-14.366
- Rappel des dispositions de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme : le classement en espace boisé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- En l'espèce, il a encore été jugé par la Cour de cassation que **la création d'une voie de passage constitue un changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements dans un espace classé.**
- Peu importe si la servitude de passage a été constituée avant le classement.

Espace boisé classé – limites aux voies de passage

GenApi i-Not FramePlayer

ACTE : VENTE D'IMMEUBLE : BOIS ET FORETS (100219008.ACT)

Verrouiller Historique Imprimer Personnaliser Télé@cte Dérouler Nouveautés

Rechercher dans la trame de l'acte

Trame Clausier Etude

-- Plan de la trame --

- ✓ CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)
 - ✓ NATURE DE LA SERVITUDE
 - ✓ servitude de passage
 - servitude de passage en tréfonds
 - servitude de défrichement
 - servitude de passage de canalisation
 - servitude de passage en tréfonds de fluides et canalisation
 - servitude d'avant toit et d'écoulement
 - servitude de prospect
 - servitude de jour
 - servitude de tour d'échelle
 - servitude d'empiètement et de tour d'échelle
 - servitude non aedificandi

100219008.ACT [Mode de compatibilité] - M

i-Not Accueil Insertion Mise en page Références Publipostage Révision

Arial 10

Coller Presse-papiers Police Paragraphe

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13

- ¶
- **NATURE-ET-QUOTITE-DES-DROITS-IMMOBILIERS¶**
 - Le VENDEUR vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, la pleine propriété du BIEN dont la désignation suit.¶
- ¶
- **IDENTIFICATION-DU-BIEN¶**
- **DESIGNATION¶**
- **EFFET-RELATIF¶**
- **CONSTITUTION-DE-SERVITUDE¶**
- **PSERV0¶**
- **NATURE-DE-LA-SERVITUDE¶**
 - Il est rappelé en tant que de besoin que le classement d'une zone en « espace boisé classé » par le plan local d'urbanisme interdit toute constitution de servitude pesant sur un fonds situé dans celle-ci.¶



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Rdv le jeudi 3 mai - ACTE IV

Jeudi 5 avril 2018

Chronique juridique - Service juridique GenApi

Bible@genapi.fr