



# ACTE VII

Jeudi 2 août 2018

Chronique juridique - Service juridique GenApi

# Sommaire

- **RADON** - JORF n°0176 du 2 août 2018
- **Attestation de propriété** : ayant-droit marié sous la communauté univ.
- **Clause de reprise des apports en cas de divorce**
- **Plus-value immobilière** des non-résidents
- **Avantage fiscal lié à l'investissement en forêt**

# RADON - JORF n°0176 du 2 août 2018





- Arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques
- Ajout d'une rubrique traitant des zones à potentiel radon de niveau 3.
- ESRIS deviendrait ERP : **Etat des Risques et Pollutions**
- **En attente de la publication du modèle** : <http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/>
- Version bible 08.2018

# Attestation de propriété : ayant-droit marié sous la communauté univ.





- **Télé@ctes** : comment procéder pour que l'époux soit bien mentionné au fichier immobilier?
- Pour que le fichier immobilier intègre la transmission faite au profit des deux époux, conformément à leur régime matrimonial, et non au profit du seul héritier, il convient de traiter l'époux comme un ayant-droit.
- Cela suppose de le faire comparaître dans l'attestation ; de l'identifier comme il est prévu à l'article 5 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 (nom, prénoms état civil, domicile, date et lieu de naissance, profession, nom du conjoint dûment certifiés) et de le faire figurer dans les données structurées et dans les données littérales, et donc de tableau des proportions.

# Attestation de propriété : ayant-droit marié sous la communauté univ.

## Comparants

 Comparants/Intervenants  
 DEFUNT Nicolas, DEFUNT  
 PERLE Marthe, ENFANT  
 ..... PERLE Eugène, ENFANT  
 PERLE Eugène, AYANT DROIT  
 ..... PERLE Marthe, AYANT DROIT

## Tableau des proportions

 M. Nicolas DEFUNT  
 ..... BIENS PROPRES  
 114393 - route de Gap 69002 LYON 2ÈME ARRONDISSEMENT - Réf. cadastrales : AB 46  
 ..... Héritiers  
 **Mme Marthe BARTO**  
 **M. Eugène PERLADE**

## Copie authentique dématérialisée

### Dévolution de la succession

Parties de l'acte	
	DEFUNT Nicolas
	BARTO Marthe
	PERLADE Eugène
Etat civil	
Civilité :	Monsieur
Nom :	PERLADE
Prénom 1 :	Eugène
Prénom 2 :	
Prénom 3 :	
Prénom 4 :	
D. Naiss. :	05 Juillet 1926

### Dispositions

Décès de Nicolas DEFUNT	
Définition des attributions	
Immeuble (ID) :	114393
Héritier :	BARTO Marthe
Droits transmis :	Indivision en pleine propriété
Immeuble (ID) :	114393
Héritier :	PERLADE Eugène
Droits transmis :	Indivision en pleine propriété

# Clause de reprise des apports en cas de divorce

- Article 265 du Code civil
- Les biens propres apportés à la communauté demeurent communs malgré le divorce sauf si le contrat de mariage prévoit le contraire.

# Clause de reprise des apports en cas de divorce

The image displays a legal document editor interface. On the left, a table of contents (Trame) is visible, listing various sections of the document. The main window shows a document page with a clause regarding the return of contributions in case of divorce. The clause is highlighted in blue and includes the following text:

conjointement ou qui le seront ultérieurement.

La présente convention sera toutefois considérée comme nulle et de nul effet au cas où le décès du prémourant surviendrait postérieurement à la date de dépôt de la requête initiale ou de l'assignation en divorce ou en séparation de corps, ou de la signature de la convention sous signature privée contresignée par avocats portant divorce par consentement mutuel.

Dans ce cas, les dispositions de l'article « REPRISES-DES-APPORTS-EN-CAS-DE-DIVORCE » ci-après seront applicables.

**REPRISES-DES-APPORTS-EN-CAS-DE-DIVORCE**

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 initiale ou de l'assignation en divorce ou en séparation de corps, ou de la convention sous signature privée contresignée par avocats portant divorce par consentement mutuel, chacun des époux reprendra les biens apportés par lui en mariage et ceux qui lui seront advenus pendant la durée de la communauté à titre personnel, 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 ou avant la liquidation, 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 liquidation de communauté des biens aliénés selon leur état au jour de l'aliénation.

En tant qu'il s'agit de biens immobiliers repris en nature conformément aux stipulations ci-dessus, les comparants consentent d'ores et déjà à la publication au service de la publicité foncière ou à l'inscription au livre foncier, selon le cas, des biens en question au nom de l'époux intéressé, sur simple requête de ce dernier.

**ACTION-EN-RETRANCHEMENT**

Le notaire soussigné a averti les parties des dispositions de l'article 1527 deuxième alinéa du Code civil aux termes desquelles lorsque l'on se trouve en présence d'un ou plusieurs enfants qui ne seraient pas issus des deux époux, toute convention ayant pour effet de donner à l'un des époux au-delà de la portion réglée par l'article 1094-1 du Code civil sera sans effet pour l'excédent, et donc réductible en valeur.

**ETAT-LIQUIDATIF-NON-NECESSAIRE**

Les présentes ne procèdent pas à la dissolution du régime matrimonial, les requérants entendant étendre leur communauté et son attribution pour le seul cas de sa dissolution par décès de l'un d'eux.

Par suite, il n'y a pas lieu d'effectuer d'état liquidatif.

**ATTESTATION**

The table of contents on the left includes the following sections:

- CHANGEMENT DE REGIME :
  - Communauté universelle
    - Portée de la communauté universelle :
      - de biens présents et à venir avec biens donnés et légués et propres par nature
        - Attribution bilatérale de tous les biens communs en toute propriété
        - Attribution bilatérale de tous les biens communs pour 1/2 TP et 1/2 USUF
        - Attribution unilatérale de tous les biens communs : TP pour l'un, USUF pour l'autre
        - Option laissée au survivant
        - Clause dite 'Alsacienne'
      - de biens présents et à venir sans biens donnés et légués ni propres par nature
      - de biens à venir avec biens donnés et légués et propres par nature
      - de biens présents seulement sans biens donnés et légués ni propres par nature
      - de biens à venir sans biens donnés et légués ni propres par nature
    - Action en retranchement
      - Exo droits si régime communautaire
      - Inscription de l'avantage matrimonial au FCDDV
  - DECLARATION D'APPORT BIEN(S) PROPRE(S) DE CHAQUE EPOUX
  - DROIT PAYE SUR ETAT
  - MEDIATION (Centre de médiation notariale)
  - AUTORISATION DESTRUCTION DOCUMENTS ET PIECES
  - MENTION CNIL
    - le correspondant CNIL est l'Office Notarial
    - le correspondant CNIL est l'ADSN
  - FIN D'ACTE
    - DONT ACTE CLASSIQUE
      - Etranger comprenant et lisant le français
      - Traducteur/Incapacité de signature
    - CADRES POUR LES SIGNATURES
    - DONT ACTE "AAE" - Acte Authentique Electronique

# Plus-value immobilière des non-résidents

- Décision du 26 juin 2018 du Tribunal administratif de Versailles
- La plus-value de **cession de la résidence principale** d'un contribuable qui, ayant déménagé hors de France, est devenu **non-résident fiscal français au jour de la cession** de la résidence principale qu'il occupait alors qu'il était encore résident fiscal français doit pouvoir être exonérée au titre des dispositions de l'article 150 U II 1° du CGI.



# Plus-value immobilière des non-résidents

GenApi - Not FramePlayer  
 ACTE : VENTE D'IMMEUBLE : PROPRIETE BATIE (COMPROMIS PREALABLE) (100232401.ACT)

Verrouiller Historique Imprimer Personnaliser Télé@cte Dérouler Nouveautés

Rechercher dans la trame de l'acte

Trame | Clausier Etude

-- Plan de la trame --

- PLUS-VALUES IMMOBILIERES
  - Vendeur (s) = 1
    - Monsieur Jérôme BABADOIL
      - SOU MIS AUX PLUS VALUES DES PARTICULIERS
        - RESIDENT
          - NON RESIDENT
            - Effet relatif
              - Acquisition en un ou plusieurs acte(s) publié(s)
              - Acquisition en un ou plusieurs acte(s) en cours de publication
              - Acquisition 'texte libre'
              - Opération intercalaire - PV de remembrement
              - Acte antérieur au 1er janvier 1956 transcrit
              - Acte antérieur au 1er janvier 1956 non transcrit
              - Bien recueilli par succession
              - Bien recueilli par successions
              - Exonération
                - résidence d'un non résident (art 150 U II 2\*)
                  - non résident français cédant sa résidence principale en France
                    - Absence représentant accrédité (cédant UE ou EEE)
                    - Dispense représentant accrédité (cédant hors UE ou EEE prix <= 150.000€)
                    - Représentant accrédité (cédant hors UE ou EEE prix > 150.000€)
                    - prix < ou = 15.000 euros
                    - prix < ou = 30.000 euros couple vendeur
                    - Quote part < ou = 15.000 euros
                    - Durée de détention permettant l'exonération
                  - Soumis aux plus-values
                - SUPERTAXE 1609 nonies G CGI
                - SOCIETE FISCALEMENT TRANSLUCIDE/TRANSPARENT
                - NON SOUMIS AUX PLUS VALUES DES PARTICULIERS
                - DISPOSITIONS PARTICULIERES
                  - Bien détenu depuis plus de 30 ans
                  - Bien détenu depuis entre 22 et 30 ans

[100232401.ACT]

# Plus-value immobilière des non-résidents

100232401.ACT [Mode de compatibilité] - Microsoft Word GenApi RedactionActes S3

Résumé : 1 révisions  
Insertions : 0 Suppressions : 0 Déplacement : 0  
Mise en forme : 0 Commentaires : 1

Commentaires et modifications du document principal

Commentaire [MC1] MC  
Décision du 26 juin 2018, le Tribunal administratif de Versailles.

Modifications des en-têtes et pieds de page (Aucune)  
Modifications de zone de texte (Aucune)  
Modifications de zone de texte pour les en-têtes et pieds de page (Aucune)  
Modifications de pied de page (Aucune)  
Modifications de note de fin (Aucune)

Mots : 0

100%

• **DECLARATIONS FISCALES**

• **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

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

- avoir été averti des conséquences de sa qualité de non-résident qu'il revendique sur la taxation des plus-values,
- dépendre du centre des finances publiques des non-résidents sis 10 rue du Centre à Noisy-le-Grand (93160).

[Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts]

[Le VENDEUR, afin de bénéficier de l'exonération des plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts, déclare que les présentes portent sur un bien immobilier ayant constitué sa résidence principale jusqu'à son déménagement hors de France alors même qu'à ce jour il est devenu non-résident fiscal français, la cession intervenant dans un délai normal à compter du déménagement.]

Le VENDEUR atteste, que ce BIEN a constitué sa résidence effective et habituelle comme indiqué ci-dessus jusqu'au....., qu'il a déménagé le....., la facture de ce déménagement étant annexée, et qu'en outre, il n'a pas été entretemps donné en location ou occupé gratuitement par des membres de sa famille ou des tiers.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

[MC1]

• **DOMICILE FISCAL**

[Pour le contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de.....,.....,.....,..... et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.]

• **IMPOT SUR LA MUTATION**

[Le VENDEUR et l'ACQUEREUR indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.]

[Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.]

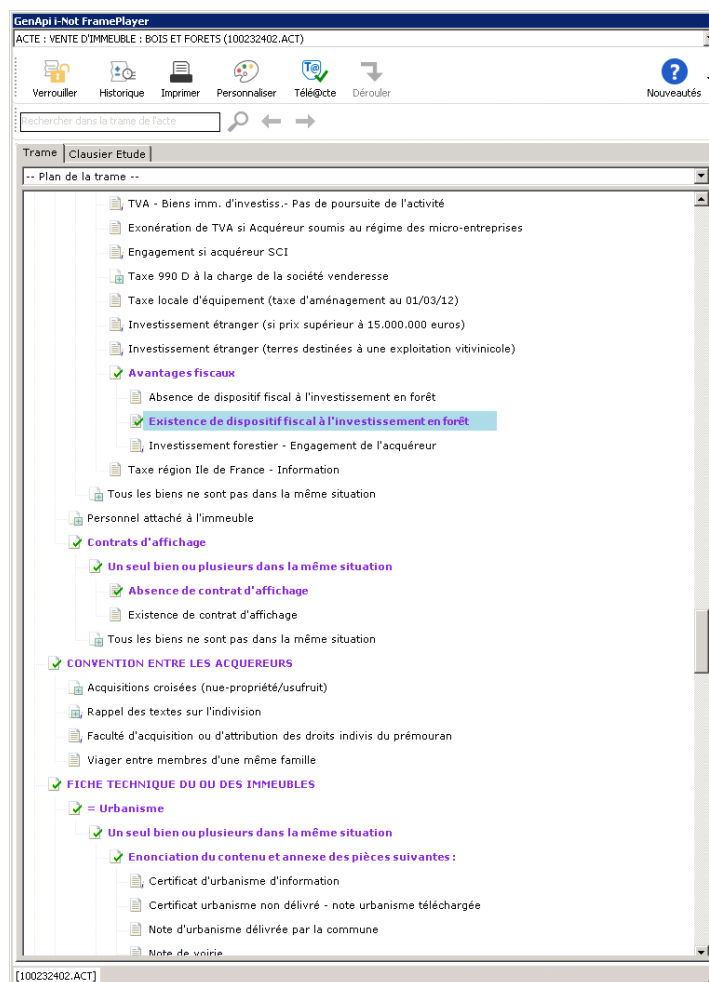
[L'assiette des droits est de.....]

• **DROITS**

# Avantage fiscal lié à l'investissement en forêt

- Le DEFI FORET permet une réduction d'impôt.
- Aux avantages fiscaux sont attachés une **obligation de conservation durant huit années** avec un **plan de gestion sur 15 ans**.
- Si délai non rempli ou absence de reprise par l'acquéreur, la réduction est remise en cause.

# Avantage fiscal lié à l'investissement en forêt



The screenshot displays the GenApi I-Not FramePlayer interface for a document titled "ACTE : VENTE D'IMMEUBLE : BOIS ET FORETS (100232402.ACT)". The main content area shows a "Plan de la trame" (Table of Contents) with the following items:

- TVA - Biens imm. d'investiss.- Pas de poursuite de l'activité
- Exonération de TVA si Acquéreur soumis au régime des micro-entreprises
- Engagement si acquéreur SCI
- Taxe 990 D à la charge de la société vendeuse
- Taxe locale d'équipement (taxe d'aménagement au 01/03/12)
- Investissement étranger (si prix supérieur à 15.000.000 euros)
- Investissement étranger (terres destinées à une exploitation vitivinicole)
- Avantages fiscaux**
  - Absence de dispositif fiscal à l'investissement en forêt
  - Existence de dispositif fiscal à l'investissement en forêt** (highlighted in blue)
  - Investissement forestier - Engagement de l'acquéreur
  - Taxe région Ile de France - Information
  - Tous les biens ne sont pas dans la même situation
- Personnel attaché à l'immeuble
- Contrats d'affichage**
  - Un seul bien ou plusieurs dans la même situation**
    - Absence de contrat d'affichage**
    - Existence de contrat d'affichage
  - Tous les biens ne sont pas dans la même situation
- CONVENTION ENTRE LES ACQUEREURS**
  - Acquisitions croisées (nue-propriété/usufruit)
  - Rappel des textes sur l'indivision
  - Faculté d'acquisition ou d'attribution des droits indivis du prémourant
  - Viager entre membres d'une même famille
- FICHE TECHNIQUE DU OU DES IMMEUBLES**
  - Urbanisme**
    - Un seul bien ou plusieurs dans la même situation**
      - Enonciation du contenu et annexe des pièces suivantes:**
        - Certificat d'urbanisme d'information
        - Certificat urbanisme non délivré - note urbanisme téléchargée
        - Note d'urbanisme délivrée par la commune
        - Note de voirie

# Avantage fiscal lié à l'investissement en forêt

100232402.ACT [Mode de compatibilité] - Microsoft Word GenApi RedactionActes S3

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

- **Avantage fiscal**
- **Existence d'avantage fiscal-DEFI-FORET**  
Le **VENDEUR** a souscrit au dispositif appelé "DEFI ACQUISITION" prévu par les dispositions de l'article 199 decies H du Code général des impôts, et par suite souscrit un plan de gestion durable tel qu'indiqué ci-après. Ce dispositif implique l'obligation de conserver les biens acquis soumis à ce régime pendant quinze ans et à leur appliquer un plan de gestion pendant ce même délai.  
Ce délai n'étant pas rempli, le **VENDEUR** verra, ce qu'il reconnaît, la réduction d'impôt qu'il a obtenu remise en cause. L'administration fiscale a indiqué par un courrier en date du ..., annexé, que le montant du redressement encouru est de ....  
Par suite, le **VENDEUR** autorise dès à présent le notaire à prélever cette somme sur le prix afin d'acquitter les droits et pénalités dus.
- **CONTRAT D'AFFICHAGE**  
Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.
- **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**
- **URBANISME**
- **Enonciation des documents obtenus**
- **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**
- **DIAGNOSTICS**
- **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**
- **Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols**
- **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**
- **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**  
Les bases de données suivantes ont été consultées :  
Une copie de ces consultations est annexée.

Page : 7 sur 9 Mots : 2 400



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Rdv le jeudi 6 septembre - ACTE VIII

Jeudi 2 août 2018

Chronique juridique - Service juridique GenApi

[Bible@genapi.fr](mailto:Bible@genapi.fr)