



Formulaire juridique

DROIT DES AFFAIRES



SOMMAIRE

Baux commerciaux et sociétés : activité règlementée – ajout du choix sur l'habilitation préfectorale portant sur l'activité de pompes funèbres	3
--	---



Baux commerciaux et sociétés : activité règlementée – ajout du choix sur l'habilitation préfectorale portant sur l'activité de pompes funèbres

☒ Le bailleurs'interdit une activité similaire

☐ Pas d'interdiction d'activité similaire

☒ **ACTIVITE REGLEMENTEE**

- Transports
- Agence
- Restaurant
- Hôtel
- Hôtel-restaurant
- Coiffeur
- Armurerie
- Bijouterie
- Boulangerie
- Opticien
- Gardiennage & surveillance
- Auto-école
- ☒ **Pompes funèbres**

MAINTIEN DECRET 30/09/1953 SI FRANCHISE

☒ **CONDITIONS PARTICULIERES**

- Conditions particulières à mentionner
- Bail dans galerie marchande
- ☒ **Pas de Conditions particulières à mentionner**

☒ **LOYER - PAS DE PORTE**

- ☒ **Loyer et pas de versement de pas de porte**

SERVICE EXTERIEUR DES POMPES FUNEBRES – HABILITATION PREFECTORALE

Le nouvel exploitant déclare avoir obtenu du préfet de département, en complément de l'activité commerciale de fourniture d'articles funéraires visée ci-dessus et devant être exercée dans les locaux objets des présentes, une habilitation funéraire pour l'exercice d'un service extérieur des pompes funèbres, par délégation de mission de service public, le [REDACTED], conformément à l'article L 2223-23 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare parfaitement savoir que :

- L'habilitation est délivrée pour une durée de cinq années, renouvelable sur demande réalisée auprès de la préfecture.
- Cette habilitation ne porte uniquement que sur les prestations énumérées à l'article L 2223-19 du Code général des collectivités territoriales (transport de corps, organisation des obsèques, soins de conversation, fourniture des housses et cercueils, etc).
- Les conditions requises des dirigeants telles que définies à l'article L 2223-24 dudit Code doivent être respectées (absence de condamnation avec peine d'emprisonnement pour crime ou délit ou de situation de faillite personnelle).
- La situation du bénéficiaire doit être régulière au regard des impositions de toute nature et des cotisations sociales.
- Les conditions minimales de capacité professionnelle du dirigeant et des agents doivent être remplies (validation d'une formation diplômante et permis de conduire pour les chauffeurs).
- L'exploitant doit posséder des moyens matériels tels que :
 - des installations techniques conformes aux prescriptions prévues aux articles R 1223-67 à R 1223-120 du Code général des collectivités territoriales ;
 - des véhicules aménagés pour le transport de corps avant et/ou après la mise en bière conformément à la réglementation prévue aux articles D 2223-110 à D 2223-118 du même Code.

Une copie de cette habilitation funéraire est annexée.



Formulaire juridique

DROIT IMMOBILIER



SOMMAIRE

Ventes, VEFA, échanges, cessions, baux : situation environnementale – ajout d’un nouveau choix de trame « Consultation base du département Prévention et sécurité minière du BRGM ».....	3
VEFA : conditions – pouvoirs du vendeur pour déposer un permis de construire modificatif dans la mesure où la nature du projet reste inchangée (Conseil d’Etat, 26 juillet 2022, n° 437765).....	3
Ventes, avant-contrats immobiliers et licitations : impôts et taxes – ajout du choix sur la nouvelle obligation déclarative du propriétaire portant sur le bien à usage d’habitation, établie par la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019	4
Ventes : SAFER – choix sur la notification dématérialisée coché par défaut dans les trames, par suite du décret n° 2022-1515 du 2 décembre 2022	5
Ventes, avant-contrats et licitations : diagnostics techniques – remplacement de l’ancien choix de trame sur l’audit énergétique (abrogé) par une nouvelle arborescence, par suite du décret n° 2022-1143 du 9 août 2022	5
Ventes en copropriété : diagnostics – ajout de la clause sur l’existence de sanibroyeur	6
« Promesse d’achat : tous immeubles » : remplacement du choix de trame sur le dépôt de garantie par le choix sur la stipulation de pénalité	6



Ventes, VEFA, échanges, cessions, baux : situation environnementale – ajout d'un nouveau choix de trame « Consultation base du département Prévention et sécurité minière du BRGM »

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

✓ **Nombre de biens immobiliers (rappel) = 2**

✓ **[1]**

✓ **Bases de données consultées**

- Consultation base GOOGLE EARTH
- Consultation base BASIAS
- Consultation base BASOL
- Consultation plateforme InfoSols (données issues de SIS, BASOL et BASIAS)
- ✓ **Consultation base du département Prévention et sécurité minière du BRGM**

SITUATION-ENVIRONNEMENTALE

Concernant l'immeuble article un

CONSULTATION-DE-BASES-DE-DONNEES-ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données du département Prévention et sécurité minière (DPSM) du Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM).

Une copie de ces consultations est annexée.

Concernant l'immeuble article deux

VEFA : conditions – pouvoirs du vendeur pour déposer un permis de construire modificatif dans la mesure où la nature du projet reste inchangée (Conseil d'Etat, 26 juillet 2022, n° 437765)

Compte financier centralisateur

✓ **CONDITIONS**

- Conditions (prix contrat en mains) - garantie achèvement
- ✓ **Conditions (prix contrat en mains) - sans garantie achèvement**

✓ **Tableau récapitulatif des garanties**

✓ **PERMIS D'AMENAGEMENT A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR**

✓ **RAPPEL DE SERVITUDES**

- Un seul bien ou plusieurs dans la même situation
- Tous les biens ne sont pas dans la même situation

✓ **Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

- ✓ **Obtention du diagnostic de performance énergétique (Plan Climat)**
- Certificat du diagnostiqueur SANS mention
- Certificat du diagnostiqueur AVEC mention
- Dispense de production du diagnostic de performance énergétique (Plan Climat)

Audit énergétique

✓ **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

- ✓ **Etat des risques (ex ESRIS)**
- Etat des risques annexé
- Etat des risques relaté dans l'acte
- Existence de sinistre avec indemnisation
- Absence de sinistre avec indemnisation
- ✓ **Document d'information**
- Etat des risques de pollution des sols

2° - Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitat :

La signature par l'ACQUEREUR de son acte de vente emportera automatiquement constitution du VENDEUR pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier des à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la poursuite de la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les BIENS vendus, le tout dans les conditions prévues au "document d'information" ci-dessus visé.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs.
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés.
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux.
- Pour déposer tout permis de construire modificatif, **dans la mesure où la nature du projet reste inchangée**, ainsi que toute autre autorisation administrative nécessaire à l'obtention de l'attestation de la mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée. De son côté, l'ACQUEREUR s'engage, après la prise de possession des locaux, à n'effectuer aucuns travaux pouvant mettre obstacle à l'obtention de l'attestation de la mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, auquel cas il aurait la charge financière de la remise en état devant permettre la délivrance de cette attestation.

Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au VENDEUR dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le VENDEUR. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de l'obtention de l'attestation de la mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

HP Arrêt du Conseil d'Etat du 26 juillet 2022, n° 437765



Ventes, avant-contrats immobiliers et licitations : impôts et taxes – ajout du choix sur la nouvelle obligation déclarative du propriétaire portant sur le bien à usage d'habitation, établie par la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019

✓ **Impôts et taxes**

- Bordereau de situation fiscale du vendeur
- ✓ **Règlement immédiat taxe foncière**
- Règlement à l'émission du rôle
- Dispense de répartition taxe foncière
- Exonération taxe foncière et développement durable
- Règlement TSBCS
- Prestations - Locations meublées ou garnies
- TVA - Biens imm. d'investiss.- Poursuite de l'activité
- 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 annuelle sur les logements vacants
- Logement meublé non affecté habitation principale - majo taxe habitation
- Résidence secondaire à l'actif d'une SCI
- Taxe locale d'équipement (taxe d'aménagement au 01/03/12)
- Investissement étranger (si prix supérieur à 15.000.000 euros)
- Avantages fiscaux
 - A.P.L.
 - Agence nationale de l'habitat
 - Imputation déficit foncier sur revenu global
 - Taxe région Ile de France - Information
- ✓ **Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation**
 - ✓ **Bien concerné**
 - ✓ **Déclaration réalisée par l'ancien propriétaire**
 - Déclaration non réalisée par l'ancien propriétaire
 - Bien non concerné
- Personnel attaché au bien

parues sur le montant de la somme imposée.

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 des taxes foncières pour l'année en cours.

Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le BIEN est mis en location, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail impots.gouv.fr,
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration. [ABE1]

Le BIEN objet des présentes, étant une résidence principale sur la période de [] à [], est concerné par la réglementation sur l'obligation déclarative prévue à l'article 1418 du Code général des impôts.

[], ancien propriétaire, a réalisé la déclaration sur l'usage du BIEN via [], le [], en indiquant dans celle-ci les éléments suivants : [].
[], nouveau propriétaire, atteste être informé de l'existence de cette obligation et du fait qu'il sera tenu de déclarer à son tour l'usage du BIEN entre le 1^{er} janvier et le 30 juin inclus de l'année suivant celle de l'acquisition.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le VENDEUR.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un



Ventes : SAFER – choix sur la notification dématérialisée coché par défaut dans les trames, par suite du décret n° 2022-1515 du 2 décembre 2022

SAFER

- ☒ **Vente après purge du droit de préemption**
 - ☒ **Domaine agricole situé sur la zone d'action d'une seule SAFER**
 - ☐ Notification par lettre recommandée
 - ☒ **Notification dématérialisée**
 - ☒ **Renonciation expresse de la SAFER**
 - ☐ Renonciation tacite de la SAFER (sauf si report délais par loi d'urgence)
 - ☐ Expiration du délai pour préempter fixé par la SAFER
 - ☐ Domaine agricole situé sur la zone d'action de deux SAFER
 - ☐ Vente exemptée du droit de préemption - Obligation d'information
 - ☐ Notification non requise

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de [REDACTED].
Le notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé le [REDACTED], dont un exemplaire est annexé.
La SAFER a renoncé à son droit de préemption le [REDACTED].
La vente sera notifiée à la SAFER dans les dix jours.
Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles R 141-2-1, R 141-2-2 et R 141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime et déclare que ces dispositions ont bien été respectées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,

Ventes, avant-contrats et licitations : diagnostics techniques – remplacement de l'ancien choix de trame sur l'audit énergétique (abrogé) par une nouvelle arborescence, par suite du décret n° 2022-1143 du 9 août 2022

DIAGNOSTICS

- ☐ Tableau récapitulatif des diagnostics techniques
- ☒ **Diagnostics techniques**
 - ☐ Dossier annexé
 - ☒ **Diagnostics techniques relatés**
 - ☐ Saturnisme
 - ☐ Amiante
 - ☐ Termites
 - ☐ Mérule
 - ☐ Installation gaz
 - ☐ Installation électrique
 - ☐ Diagnostic de performance énergétique (Plan Climat)
 - ☐ Travaux de rénovation énergétique réalisés par le locataire
 - ☐ Carnet d'information du logement
 - ☒ **Audit énergétique**
 - ☐ Bien individuel non concerné
 - ☐ Bien en copropriété non concerné
 - ☐ Audit non nécessaire (performance énergétique suffisante du bien)
 - ☒ **Audit nécessaire (performance énergétique insuffisante du bien)**
 - ☐ Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Audit énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BIEN objet des présentes, ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et appartenant aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 du même Code, les parties déclarent qu'il a été réalisé un audit énergétique par [REDACTED] le [REDACTED].

Celui-ci a fait l'objet d'une remise au nouveau propriétaire à l'issue de la première visite du BIEN. Il fournit, notamment, des propositions de travaux cohérents par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante au sens du 17° bis de l'article L 111-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie, des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et indique les aides publiques existantes destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Etat des risques

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire le [REDACTED] pour le BIEN objet des présentes, est annexé aux présentes.



Ventes en copropriété : diagnostics – ajout de la clause sur l'existence de sanibroyeur

DIAGNOSTICS

- Tableau récapitulatif des diagnostics techniques
- Diagnostics techniques**
 - Dossier annexé
 - Diagnostics relatifs pour chaque lot
 - Diagnostics relatifs pour l'ensemble des lots
 - Diagnostics de l'ancien propriétaire
- Précisions sur les équipements**
 - Détecteurs de fumée
 - Chaudière - contrôle - information
 - Canalisations de gaz hors réseau public - informations
 - WC broyeur/sanibroyeur**
 - Existence d'un WC broyeur/sanibroyeur**
 - Cet accord a été obtenu**
 - Cet accord n'a pas été obtenu

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Broyeur

Le **VENDEUR** déclare qu'il existe un water-closet de type broyeur/sanibroyeur installé par [REDACTED]. En tant que de besoin, il est rappelé que l'installation de ce type de sanitaire doit requérir l'autorisation des services techniques de l'habitat de la mairie afin de constater que le projet est conforme au règlement sanitaire départemental.

Il est précisé que cet accord a été obtenu et son justificatif est annexé.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

« Promesse d'achat : tous immeubles » : remplacement du choix de trame sur le dépôt de garantie par le choix sur la stipulation de pénalité

TVA sur marge

TVA sur marge – éléments non communiqués par le vendeur

TVA sur partie du terrain et TVA sur marge pour l'autre

STIPULATION DE PENALITE

ACQUEREUR ENTREPRENEUR INDIVIDUEL

NEGOCIATION/TRANSACTION

- Pas de négociation**
- Négociation agence
- Négociation agence partagée entre les parties

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de **CENT EUROS (100,00 EUR)** à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.



Formulaire juridique

DROIT DE LA FAMILLE

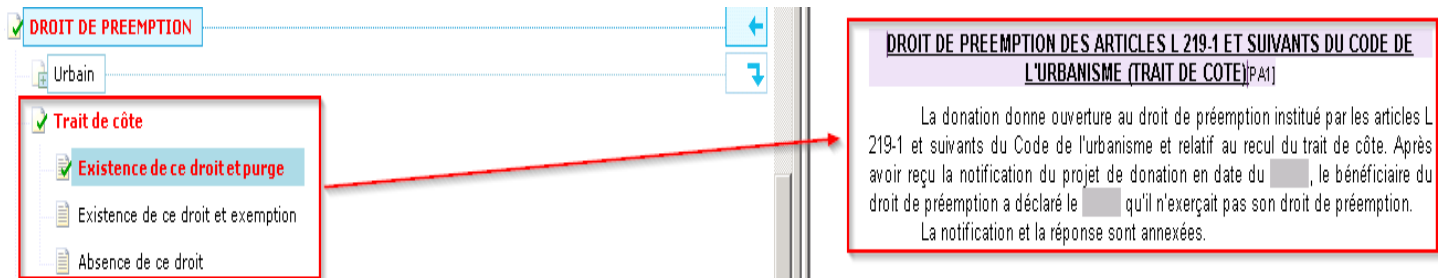


SOMMAIRE

Donations, donations-partages : droit de préemption – nouveau choix de trame relatif à la préemption liée au trait de côte	3
Donations, donations-partages : assainissement eaux usées – modification rédactionnelle de la clause relative au raccordement à l'assainissement collectif	3
Bordereau d'inscription de l'hypothèque légale spéciale (privilège) du copartageant : effet relatif – nouvelle arborescence	4



Donations, donations-partages : droit de préemption – nouveau choix de trame relatif à la préemption liée au trait de côte



Donations, donations-partages : assainissement eaux usées – modification rédactionnelle de la clause relative au raccordement à l'assainissement collectif

ASSAINISSEMENT

Le **DONATEUR** déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble donné est raccordé à l'assainissement communal.

Le **DONATEUR** atteste ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation, et qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

Le **DONATAIRE**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.



Bordereau d'inscription de l'hypothèque légale spéciale (privilège) du copartageant : effet relatif – nouvelle arborescence

Solte payable à terme

DROIT REEL IMMOBILIER SPECIFIQUE DONNE EN GARANTIE

PUBLICATION

EFFET RELATIF

Effet relatif publié

Publication requise simultanément (le même jour)

nombre d'attestations rectificatives en cours de publication

En cours de publication (date de dépôt différente)

LIVRE FONCIER

Sur^α

IMMEUBLE-GREVÉ^α

Appartenant à^α

EFFET RELATIF^α

PARTAGE énoncé ci-dessus, dont la publication est requise simultanément au service de la publicité foncière de BOULOGNE-SUR-MER 2 1

Pour sûreté de^α

CRÉANCE-GARANTIE^α

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES-RENOIS^α

Saut de p