

DOSSIER P. 15

ENTREPRISE

Société civile immobilière et démembrements de propriété : outil civil et fiscal

ACTUALITÉS P. 5

ENTREPRISE

Publication de l'ordonnance portant réforme du régime des nullités en droit des sociétés

IMMOBILIER

Effets de la signature par le notaire de la déclaration d'intention d'aliéner

PERSONNES / FAMILLE

Défaut d'option du conjoint survivant entre les droits légaux et une libéralité en usufruit en présence d'un enfant non commun

DROIT FISCAL

Calcul de la plus-value : répartition de la valeur d'acquisition de l'une des parcelles acquises elle-même divisée

DOSSIER P. 15

ENTREPRISE

par **Sophie Lambert****Nadège Jullian** et **Nicolas Decostanzi****Nicolas Kilgus** et **Stéphane Fagot****Frédéric Douet** et **Matthieu Leduc**et **Jean-Paul Decorps**

COMITÉ DE RÉDACTION

DIRECTION ÉDITORIALE

Michel GRIMALDI, *professeur émérite de l'université Paris-Panthéon-Assas*
Christophe VERNIÈRES, *professeur à l'école de droit de la Sorbonne (Paris 1)*

Solange BECQUÉ-ICKOWICZ, *professeur à l'université de Montpellier*
Frédéric BICHERON, *professeur à l'université Paris Est - Créteil Val-de-Marne (Paris 12)*
Gilles BONNET, *notaire à Paris*
Séverine CABRILLAC, *professeur à l'université de Montpellier*
Gérard CHAMPENOIS, *professeur émérite de l'université Paris-Panthéon-Assas*
Isabelle DAURIAC, *professeur à l'université Paris Descartes*
François DELORME, *notaire à Blérancourt*
Cyrille FARENC, *notaire à Saint-Martin-en-Haut*
Sophie GAUDEMET, *professeur à l'université Paris-Panthéon-Assas*
Charles GIJSBERS, *professeur à l'université Paris-Panthéon-Assas*
Daniel GUTMANN, *professeur à l'école de droit de la Sorbonne (Paris 1)*
Mathias LATINA, *professeur à l'université Côte d'Azur*
Marie-Anne LE FLOCH, *notaire à Paris*
Marc NICOD, *professeur à l'université Toulouse 1 Capitole*
Bernard REYNIS, *notaire honoraire, président honoraire du CSN, ancien conseiller à la Cour de cassation*
François RIPART, *notaire à Sevrans*
Franck ROUSSEL, *directeur adjoint du Cridon Sud-Ouest, chargé d'enseignement à l'université de Bordeaux*
Frédéric ROUSSEL, *directeur général de l'ANC, chargé de mission au CSN*
Jean-François SAGAUT, *notaire à Paris, président du 111^e congrès des notaires de France*
Dominique SAVOURÉ, *notaire à Versailles, chargé d'enseignement à l'université Paris-Panthéon-Assas*
Bernard VAREILLE, *professeur émérite de l'université de Limoges*
Frédéric VAUVILLÉ, *professeur à l'université Lille Nord de France, conseiller scientifique du CRIDON Nord-Est*
Olivier VIX, *notaire à Rouffach, président honoraire de la chambre des notaires du Haut-Rhin*

CONSEIL SCIENTIFIQUE

Laurent AYNÈS, *professeur émérite de l'université Panthéon-Sorbonne (Paris 1)*
Jacques COMBRET, *notaire honoraire, président honoraire du congrès des notaires de France*
Michel GRIMALDI, *professeur émérite de l'université Paris-Panthéon-Assas*
Hervé LÉCUYER, *professeur à l'université Paris-Panthéon-Assas*
Cyril NOURISSAT, *professeur à l'université Jean-Moulin (Lyon 3), ancien recteur de l'académie de Dijon*
Hugues PÉRINET-MARQUET, *professeur à l'université Paris-Panthéon-Assas*
Christian PISANI, *notaire honoraire, président honoraire de la chambre interdépartementale des notaires de Paris*
Gilles ROUZET, *notaire honoraire, conseiller honoraire à la Cour de cassation, ancien professeur associé à l'université de Bordeaux*
Jean-François SAGAUT, *notaire à Paris, président du 111^e congrès des notaires de France*
Bernard VAREILLE, *professeur émérite de l'université de Limoges*

RÉDACTION

Revue éditée par Lextenso, 1, Parvis de La Défense - 92044 Paris – La Défense (CEDEX)
Directrice générale, Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti. **Rédactrice en chef :** L. Ricco.
Rédactrices spécialisées : E. Guérin - C. Burban. **Assistante :** C. Bardet.
Tél. : 01.40.93.40.43 - defrenois.redaction@lextenso.fr

Abonnements : Tél. : 01 40 93 40 40 - relationclients@lextenso.fr -
Tarifs 2025 : Abonnement papier + version feuilletable numérique France : 709,60 € TTC - Étranger : 868,75 €
Abonnement feuilletable numérique France : 343,06 € TTC - Étranger : 336 €
Prix au numéro France : 29,61 € TTC - Étranger : 30 €. Tarifs étudiants : nous consulter.

Annonces et Publicité : Tél. : 01 40 93 40 68 - 07 60 98 54 55 - julien.combaud@lextenso.fr - Tarifs : nous consulter.

Crédits : Dessin de couverture par Julie Le Cor.
Toute reproduction, même partielle, est interdite, sauf exceptions prévues par la loi.

Le Defrénois peut désormais être cité de la façon suivante : DEF 23 nov. 2021, n° DEF204p8.
Le numéro de type DEF204p8 est un numéro d'identifiant unique permettant de retrouver directement l'article via un moteur de recherche ou sur www.labase-lextenso.fr

Imprimé chez Dupliprint Mayenne - 733, rue Saint Léonard, 53101 Mayenne CEDEX
sur des papiers produits en Autriche (couverture, 0% de fibres recyclées)
et en Allemagne (intérieur, 100% de fibres recyclées), issus de forêts gérées durablement ;
impact gaz à effet de serre pour un exemplaire : 448 g éq. CO₂
CPPAP n° 1127 T 79130 - ISSN : 2116-9578. Dépôt légal : à parution.



ACTUALITÉS P. 5

À LA UNE

DEF224z4 ■ Publication de l'ordonnance portant réforme du régime des nullités en droit des sociétés

ACTES COURANTS - IMMOBILIER

DEF224y8 ■ Effets de la signature par le notaire de la déclaration d'intention d'aliéner

ACTES COURANTS - IMMOBILIER

DEF224y9 ■ Vente SSP de la pleine propriété suivie d'une vente notariée ne portant plus que sur l'usufruit : quel acte l'emporte ?

FAMILLE - PATRIMOINE

DEF224z0 ■ Défaut d'option du conjoint survivant entre les droits légaux et une libéralité en usufruit en présence d'un enfant non commun

FISCAL

DEF224z1 ■ Calcul de la plus-value : répartition de la valeur d'acquisition de l'une des parcelles acquises elle-même divisée

FISCAL

DEF224z2 ■ Contestation par l'administration fiscale du caractère commun des fonds déclaré dans l'acte notarié de quasi-usufruit

DOSSIER P. 15

DEF224m4 ■ SCI et démembrements de propriété : propos introductifs
par **Sophie Lambert**

DEF224q2 ■ SCI et démembrement de propriété : outil de gestion
par **Nadège Jullian** et **Nicolas Decostanzi**

DEF224u3 ■ SCI et démembrement de propriété : outil de transmission
par **Nicolas Kilgus** et **Stéphane Fagot**

DEF224u4 ■ SCI et démembrement de propriété : aspects fiscaux
par **Frédéric Douet** et **Matthieu Leduc**

DEF224n1 ■ SCI et démembrements de propriété : propos conclusifs
par **Jean-Paul Decorps**

VIE PRO P. 38

OFFRES ET DEMANDES P. 45

INDICES P. 48

NOUVEAU PODCAST
**Profession
Notaire**



Ce podcast propose des réflexions structurantes pour la profession, fruits des débats de l'Assemblée de Liaison des notaires de France.

Animé par **Liliane Ricco**,
Rédactrice en chef du Deffrénois

SAISON 3 : L'avenir de l'acte notarié

Avec **M^e Coralie Leveneur**, notaire à Paris et rapporteur général de la 75^e session de l'Assemblée de Liaison des notaires de France.

Épisode 3 : la rationalisation des actes, le recours à un outil indépendant de signature électronique et de télépublication et la voie nouvelle vers une souveraineté rédactionnelle.



SCAN ME

