

Notari'Act

2023

LES CONSEILS DU NOTAIRE



LE GUIDE POUR RÉUSSIR
VOS PROJETS

RHÔNE



Chambre des notaires
du Rhône



VOTRE GUICHET UNIQUE, VOS SERVICES NUMÉRIQUES



Cybersécurité



Systèmes d'impression



Solutions Informatiques



Transformation Numérique



Télécom



Digital Workplace



Intégration



04 78 63 79 71
contact@moabee.com



Clermont-Ferrand

12 Avenue Maréchal Leclerc
63800 Cournon D'Auvergne

Lyon

129 rue Servient
69003 Lyon

Nevers

7 rue du 13^{ème} de ligne
58000 Nevers

Éditorial

LES NOTAIRES DU RHÔNE À VOTRE SERVICE !

La Compagnie des notaires du Rhône a la joie de vous offrir cette dernière version de Notari'Act.

Vous y trouverez une première approche à beaucoup de vos problématiques patrimoniales et extra-patrimoniales.

Les notaires du Rhône sont à ce jour 618. A leurs côtés, se tiennent plus de 2 000 collaborateurs fidèles et engagés.

Ils assurent tous ensemble le maillage territorial pour que les citoyens du Rhône aient un accès égal au droit.

Vous trouverez dans ce recueil le visage de vos notaires avec leurs coordonnées. Vous pourrez constater un rajeunissement et une parité quasi parfaite des professionnels.

Investi de l'autorité publique, garant de l'authenticité des actes qu'il reçoit, le notaire est un « magistrat de l'amiable ». Il vous conseillera tout au long de votre vie privée, mais aussi pour mener à bien votre projet professionnel.

Ainsi, le notaire est le spécialiste du droit de la famille par ses conseils lors d'un choix de vie conjugale, lors d'une transmission anticipée de biens, un décès ou encore un divorce.

Le notaire est également un partenaire incontournable du chef d'entreprise. Par son approche transversale du droit patrimonial de la famille, il se tient, à côté des autres conseils de l'entrepreneur, au service de ce dernier pour lui permettre de créer, de dynamiser puis de transmettre son entreprise.

En ma qualité de Présidente de l'instance départementale, j'ai le souci d'assurer, au quotidien, non seulement la solidarité entre mes confrères de la Compagnie mais également leur excellence. Tout cela contribue à ce que vous, lecteur de ce guide, soyez certain d'un service public notarial de très grande qualité au service de la performance de vos projets !

Plusieurs grands événements ont ponctué dernièrement la vie de la Compagnie des notaires du Rhône. Le dernier en date est le lancement de la fondation Les Notaires engagés du Rhône : nous sommes collectivement très fiers de celle-ci et en témoignent les moyens mis à sa disposition sur le principe « 1 acte – 1 euro reversé » !

En 2023, cette fondation soutiendra particulièrement des associations engagées auprès des jeunes et des étudiants en difficulté.

J'ai également le plaisir de vous annoncer la création de la Chambre interdépartementale des notaires de la Cour d'appel de Lyon, née de la fusion des quatre instances que sont les chambres de l'Ain, de la Loire, du Rhône et du Conseil régional. Elle sera effective dès le 25 mai 2023.

Si vous souhaitez approfondir un ou plusieurs points évoqués dans ce recueil, n'hésitez pas à consulter le notaire de votre choix.

AYEZ LE RÉFLEXE NOTAIRE !



Maître Séverine GIRARDON
Présidente de la Chambre
des notaires du Rhône

CHAMBRE DES NOTAIRES DU RHÔNE

58 boulevard des Belges • 69458 LYON Cedex 06 • Tél. : 04 72 69 98 88 • Fax : 04 72 44 05 47
chambre.rhone@notaires.fr • www.chambre-rhone.notaires.fr

01 02

Généralités

Le rôle du notaire
et ses principaux domaines
d'intervention

Quels sont les devoirs et
responsabilités des notaires ?

Honoraires et émoluments

Le Conseil supérieur
du notariat

L'acte authentique
électronique

Gérer son patrimoine

Généralités

- 1 - 1 Patrimoine mobilier
et immobilier
- 1 - 2 La notion de domicile
fiscal

Financer son patrimoine

- 1 - 3 Prêts et garanties
bancaires

Optimiser son patrimoine

- 1 - 4 L'impôt sur la fortune
immobilière (IFI):
biens imposables
et exonérations
- 1 - 5 La location en meublé:
quel statut ?
- 1 - 6 Les investissements
locatifs
- 1 - 7 La fiducie ou le transfert
de propriété

Transmettre son patrimoine

Testaments

- 2 - 1 Rédiger un testament:
à quoi ça sert ?
- 2 - 2 Dans le cadre d'une
succession, quel est le
rôle d'un généalogiste
successoral ?
- 2 - 3 Comment acheter
ou vendre dans le cadre
d'une vente
aux enchères ?
- 2 - 4 Quelles dispositions
à l'étranger ?
- 2 - 5 La renonciation anticipée
à l'action en réduction

Donations

- 2 - 6 Le danger des dons
manuels
- 2 - 7 Donations et clauses
particulières
- 2 - 8 Privilégier la donation-
partage entre ses enfants
et ses petits-enfants !
- 2 - 9 La donation entre époux

Usufruit

- 2 - 10 Qu'est-ce que l'usufruit ?

Dons et legs

- 2 - 11 Libéralités: définition,
formes, avantages
et conditions des legs
et des dons

Publi Contact

Notari'Act est édité par la société Publi Contact
Espace Performance 3 - Bât. M.
35769 Saint-Grégoire Cedex
Tél. : 02 99 23 69 23 - Fax : 02 99 23 14 00
E-mail : contact@publicontact.fr
Document imprimé en mai 2023.

Photo de couverture: Freepik. L'annonceur déclare être titulaire des droits de reproduction et des droits de représentation des différents éléments constitutifs de son encart de telle sorte que Publi-Contact ne puisse jamais être poursuivi au sujet de leur utilisation publicitaire non autorisée par les ayants droit.

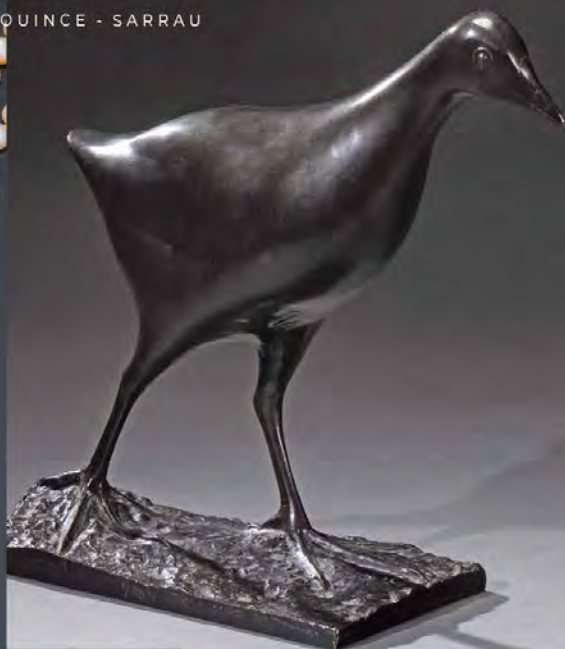
DE BAECQUE

DE BAECQUE - D'QUINCE - SARRAU



CARTIER

Pierre HACHE (1705-1776)



François POMPON (1855-1933)

EXPERTISES
ESTIMATIONS
VENTES AUX
ENCHÈRES

Marie Victoire LEMOINE (1754-1820)



ESTIMATION@DEBAECQUE.FR

PARIS 01 58 40 82 92

LYON 04 72 16 29 44

MARSEILLE 04 91 50 00 00

03

Votre logement

Acheter/vendre

- 3 - 1 Expert de l'immobilier, le notaire vous accompagne dans toutes vos démarches
- 3 - 2 De l'offre d'achat à la promesse de vente : les principales étapes à respecter
- 3 - 3 L'étude géotechnique, pour construire en toute sécurité et sérénité
- 3 - 4 Les délais après signature
- 3 - 5 Plus-values et non-résidents
- 3 - 6 L'achat en France par un non-résident

Financement

- 3 - 7 Hypothèque ou caution bancaire ?
- 3 - 8 Courtier ? Toujours prêt !

Diagnostics

- 3 - 9 L'assainissement non collectif
- 3 - 10 Les diagnostics immobiliers à effectuer avant de vendre son bien
- 3 - 11 Pourquoi imposer le diagnostic parasitaire ?

Cas particuliers

- 3 - 12 Faire construire sa maison
- 3 - 13 Le viager : un complément de retraite
- 3 - 14 Les servitudes : voisinage et droit de passage

04

Votre famille

Vivre en couple

- 4 - 1 Bien choisir son contrat de mariage
- 4 - 2 Le changement de régime matrimonial
- 4 - 3 Le mariage de personnes de même sexe
- 4 - 4 Se remarier : quelles précautions prendre ?
- 4 - 5 Mariage international : le cadre juridique
- 4 - 6 Union libre, concubinage et Pacs

Adopter

- 4 - 7 Les conditions d'adoption en France

Divorcer

- 4 - 8 Les différentes procédures de divorce
- 4 - 9 Divorcer ou le temps du partage
- 4 - 10 Acheter un logement lors d'un divorce

Protéger les personnes vulnérables

- 4 - 11 Le patrimoine des personnes vulnérables
- 4 - 12 Le mandat de protection future

Hériter

- 4 - 13 Le règlement des successions
- 4 - 14 Les droits légaux du conjoint survivant

Indivision

- 4 - 15 Acheter un bien en indivision

05

Votre entreprise

Créer son entreprise

- 5 - 1 La vie de l'entreprise
- 5 - 2 Les SCI professionnelles
- 5 - 3 Un statut unique pour les indépendants
- 5 - 4 Fonds de commerce : le cadre juridique

Gérer son patrimoine professionnel

- 5 - 5 La sécurité du bail commercial
- 5 - 6 Quel régime matrimonial choisir ?
- 5 - 7 L'insaisissabilité du bien immobilier

Transmettre son entreprise

- 5 - 8 La transmission d'entreprises familiales
- 5 - 9 Le mandat à effet posthume

Lexique

LA JOIE DE TRANSMETTRE !



Depuis 40 ans, RCF poursuit sa mission de radio chrétienne, généraliste, de proximité. La radio s'adresse à tous, met en valeur les initiatives positives et donne la parole à ceux que l'on oublie trop souvent. **Donner à RCF, c'est transmettre l'Espérance et la joie chrétienne aux générations futures !**

LEGS | DONATIONS | ASSURANCES-VIE

Pour recevoir les informations sur les modalités de legs ou donation à votre radio locale et bénéficier d'un conseil personnalisé, contacter :

✉ RCF Lyon - Service Legs
33 Cours Suchet CS 60200
69 286 LYON Cedex 02

✉ sylvaine.raballand@rcf.fr

☎ 04 20 10 13 93



FM



DAB+



MOBILE



PODCAST

rcf.fr



Lyon



RCF, RADIO CHRÉTIENNE FRANCOPHONE,
UN RÉSEAU DE 64 RADIOS LOCALES.

Le rôle du notaire et ses principaux

Juriste investi d'une mission d'autorité publique, le notaire prépare des contrats sous la forme authentique pour ses clients. Il exerce ses fonctions dans un cadre libéral.

► Quelques dates

1539 : l'ordonnance de Villers-Cotterêts stipule que les actes devront être rédigés en français, la conservation devra en être assurée et leur existence devra être consignée dans un répertoire.

1597 : Henri IV fait du notaire le détenteur du Sceau de l'État.

1795 : Bonaparte donne au notariat un statut dont les fondements et les grands principes n'ont pas été, pour l'essentiel, modifiés depuis.

1945 : une ordonnance dote le notariat de structures institutionnelles et crée le Conseil supérieur du notariat.

Un professionnel libéral

Le notaire exerce ses fonctions dans un cadre libéral, assurant une forme moderne de service public sans coût pour l'État, puisqu'il assume la responsabilité économique de son étude. Il est rémunéré par ses clients selon un tarif fixé par l'État.

Un professionnel présent sur tout le territoire

Implanté en vertu d'une répartition ministérielle selon les besoins de la population, le notaire assure un service public juridique de proximité. Leur implantation fait l'objet d'une adaptation permanente qui obéit à trois principes : maintenir un service public juridique de proximité, tenir compte des évolutions géographiques et démographiques, veiller aux conditions économiques d'exercice de la profession afin d'assurer un service de qualité. Généraliste du droit doté d'une vision globale, le notaire intervient dans l'ensemble du domaine juridique et fiscal, ce qui le rend naturellement compétent pour sa fonction de conseil des clients.

Actes de famille

C'est le domaine traditionnel de son activité : contrats de mariage, donations entre époux, donations-partages, testaments, successions...

Ce qu'attend l'État du notaire : enregistrement des testaments ; authenticité pour certains actes importants ; conservation des documents pendant 75 ans en étude, puis versés ensuite aux archives départementales par le notaire.

Ce qu'attend le consommateur : que l'authenticité produise ses effets : force probante, force exécutoire et date certaine ; qu'il soit un conseiller impartial sur les questions familiales et personnelles.

Immobilier

C'est un domaine important de l'activité notariale : négociation de vente, signature d'avant-contrat, signature de la vente... **Ce qu'attend l'État du notaire** : rigueur de l'alimentation de son fichier immobilier ; perception des taxes y compris sur les plus-values des ventes immobilières ; aide à la lutte contre le blanchissement.

Ce qu'attend le consommateur : cer-

LE PROGRÈS

DROIT DES SOCIÉTÉS ET DE LA FAMILLE

Groupe Progrès habilitations JAL et SPEL, 7 départements (01, 21, 39, 42, 42, 69 et 71)

LE BIEN PUBLIC

- Vos annonces **J+1 en version digitale ou J+2** dans le quotidien papier.

LE JOURNAL
de Saône-et-Loire

- Vos attestations de publication vous seront retournées immédiatement.

lpral@leprogres.fr
0809 101 811

- Votre journal vous parviendra dans un délai de 48h maximum par courrier ainsi qu'un justificatif numérique.

domaines d'intervention

titude de la propriété du bien par la recherche systématique de son origine de propriété ; que le notaire soit l'interlocuteur unique dans le domaine de la vente ; que l'authenticité produise ses effets : force probante, force exécutoire et date certaine ; la sécurité juridique.

Entreprise

C'est un domaine moins connu de son activité mais où le notaire a une réelle compétence. Grâce à sa vision globale du patrimoine du chef d'entreprise, il propose les solutions juridiques et fiscales les plus adaptées.

Ce qu'attend l'État du notaire : protection du principe d'insaisissabilité des biens immobiliers du chef d'entreprise ; contrôle de légalité de la société européenne.

Ce qu'attend le consommateur :

- que l'authenticité produise ses effets : force probante, force exécutoire et date certaine ;
- protection du principe d'insaisissabilité de ses biens immobiliers.

Droit rural et environnement

Grâce à l'implantation des notaires sur l'ensemble du territoire, il est le principal acteur juridique du monde rural.

Collectivités locales

Deux types de prestations (souvent cumulées) sont fournis par les notaires aux collectivités : d'une part le conseil juridique, en droit de l'urbanisme, aménagement du territoire, droit de l'environnement, droit des collectivités territoriales... ; d'autre part, la rédaction de l'acte avec la responsabilité afférente.

« *Un notaire détient un acte de 1950 concernant ma famille. Or, dans le cadre de mes recherches généalogiques, je souhaiterais en obtenir une copie. Est-ce possible ?* »

Le conseil

Oui, car conservant ses archives pendant 75 ans, le notaire peut vous communiquer copie des actes vous concernant.

inafon
— Depuis 1972 —

1^{er} centre de formation pour le notariat
et votre partenaire pour le développement
des compétences.

Retrouvez tous nos thèmes de formations :

Droit immobilier

Gestion de l'Office

Formalités

Droit Patrimonial de la Famille

Droit des Entreprises

Droit Rural

Droit Local

Management & Communication

Informatique & Bureautique

Rendez-vous sur : www.inafon.fr

Association INAFON – 16 rue Etienne Marcel – 75002 PARIS - Créée le 25 février 1972, n° d'existence : 11750094675
(Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'État) - Siret 308 388 636 00174 – TVA intracommunautaire : FR 96 308 388 636

Quels sont les devoirs et responsabilités

En qualité d'officier public, délégataire de l'État, le notaire est soumis à de nombreuses obligations particulières. Le respect de ces obligations, et du devoir général d'appliquer les lois et règlements est assuré par un droit disciplinaire spécifique.

► Le saviez-vous ?

Par son statut et la nature des rapports avec ses clients, le notaire est soumis à des règles professionnelles strictes et à des contrôles. Ces derniers portent sur son activité juridique et de sa comptabilité. L'éthique notariale est primordiale. Elle regroupe un ensemble de valeurs : devoirs et obligations, définis dans le règlement national de la profession.

Que puis-je attendre de mon notaire en tant que client ?

Le notaire est soumis à un devoir de probité et de rigueur quant aux exigences juridiques, notamment sur l'authenticité. Il est soumis au secret professionnel et ne peut en aucun cas révéler les confidences reçues en tant qu'officier public dans l'exercice de ses fonctions. Outre des sanctions pénales et disciplinaires qui pourraient être prononcées contre lui, il s'expose également à des dommages-intérêts. Enfin, le notaire est tenu à un devoir

de conseil : le client attend qu'il lui explique les différentes options qui s'ouvrent à lui ainsi que les conséquences des actes qu'il va signer. Ce devoir de conseil implique neutralité et impartialité : le notaire choisi par un client a une obligation de loyauté envers lui comme envers les éventuels autres cocontractants.

À quels contrôles est-il soumis ?

Afin d'assurer un contrôle rigoureux de la manière dont les notaires exercent leur activité et rendre compte de la situation réelle de l'office, chaque office fait l'objet au moins une fois par an d'une inspection inopinée. Elle porte à la fois sur le traitement juridique des dossiers et sur la rigueur de la comptabilité de l'office. Elle donne lieu à

**À votre compte
mais jamais seul !**

**PARCE QUE VOTRE TEMPS
EST PRÉCIEUX**, nos conseillers
dédiés aux professions libérales
vous accompagnent pour vous
apporter une expertise et des
solutions personnalisées.



Société Générale, S.A. au capital de 1 010 261 206,25 EUR - 552 120 222 RCS Paris - Siège social : 29 bd Haussmann, 75009 Paris.
SG est une marque de Société Générale - Intermédiaire en assurance, dûment enregistré sous le n° 07 022 493 (www.orias.fr).
Crédit photo : Getty Images - 04/2023.

des notaires ?

l'établissement d'un rapport remis au Président de la chambre de discipline et au Procureur de la République.

Les responsabilités du notaire

– **La responsabilité civile** Toute négligence de la part du notaire dans la rédaction de ses actes et de ses contrôles peut entraîner la mise en cause de cette responsabilité. Afin d'y faire face, la profession est dotée d'un double mécanisme de garantie : une assurance responsabilité civile professionnelle et une garantie collective qui couvre les clients des notaires, des dommages non pris en charge par l'assureur.

– **La responsabilité pénale** La responsabilité pénale d'un notaire est susceptible d'être engagée notam-

ment s'il a sciemment constaté des faits inexacts. Il est susceptible alors d'être accusé de « faux en écriture publique ».

– **La responsabilité disciplinaire** L'action disciplinaire est recevable pour des manquements à toutes les règles déontologiques. La sanction disciplinaire est indépendante de l'action pénale. L'instance disciplinaire est la chambre régionale de discipline ou le tribunal selon la gravité des manquements.

La garantie collective

En application des principes généraux du droit, le notaire est responsable, vis-à-vis de ses clients, des dommages résultant de toute faute commise dans l'exercice de ses fonctions.

« **Les actes juridiques passés en la forme authentique sont-ils réellement un gage de sécurité ?** »

» Le conseil

Oui. Sur les 4,5 millions d'actes établis en 2006, un peu moins de 4 200 ont donné lieu à contentieux, soit un taux inférieur à 1 pour 1 000.

Hugo est notaire.

Il personnalise ses conseils pour chacun de ses clients.

Nous lui confectionnerons toujours des solutions taillées sur-mesure pour chacun de ses besoins.

Nous nous engageons à personnaliser nos conseils pour proposer les solutions les plus pertinentes à chaque situation dans la sphère professionnelle comme dans la sphère privée de chaque notaire.

Entre nous, la relation est authentique



Honoraires et émoluments

Parce que le notaire remplit une fonction d'intérêt public, sa rémunération est réglementée et fait l'objet d'un tarif national. La somme qu'on lui verse, nommée improprement « frais de notaire », comprend en réalité : les taxes, les débours et sa rémunération.

► Le saviez-vous ?

Les sommes versées chez le notaire par les clients pour réaliser leur dossier constituent le plus souvent des provisions et sont déposées à la Caisse des Dépôts. Ces fonds ne sont pas rémunérés et le notaire ne l'est qu'après la signature de l'acte. Il n'a donc pas intérêt à laisser « traîner » un dossier.

Des honoraires sont également perçus par le notaire s'agissant des actes dont le tarif n'est pas réglementé par l'arrêté du 26 février 2016. Cela vise essentiellement le domaine commercial (bail commercial, contrat de société, vente de fonds de commerce...). La rémunération est alors librement convenue entre le notaire et son client. Le client doit être préalablement averti, par écrit, du montant estimé des honoraires (ou de leur mode de calcul) et avoir donné son accord au notaire.

La rémunération du notaire à proprement parler ne représente que 10 % des « frais de notaire ». 80 % sont représentés par les taxes qui vont à l'État et aux collectivités locales. Elles varient suivant la nature de l'acte et la nature du bien. Les débours (10 %) enfin sont les sommes acquittées par le notaire pour le compte de son client en vue d'obtenir les différents documents nécessaires à la rédaction des actes, ainsi qu'à régler les frais exceptionnels engagés à la demande du client. Le tarif comprend donc :

- des émoluments proportionnels ou fixes calculés en application de l'arrêté du 26 février 2016 pour la majorité des actes et formalités
- des honoraires libres pour la négociation et tous les actes dont le tarif n'est pas réglementé par l'arrêté du 26 février 2016.

Les émoluments

Les éléments proportionnels sont calculés selon un barème par tranche ayant pour assiette la valeur du bien objet de l'acte (le prix pour une vente,

la valeur du bien pour une donation etc.). Le barème présente la particularité d'être dégressif, ainsi plus la valeur du bien est élevée, plus le pourcentage d'émolument du notaire diminue. Les émoluments fixes rémunèrent les actes ne donnant pas lieu à l'attribution d'un émolument proportionnel et correspondent à un montant forfaitaire déterminé par l'arrêté du 26 février 2016 (exemple : acte de notoriété : 57,69 € HT). Les émoluments de formalité sont facturés en application du barème de l'arrêté du 26 février 2016 qui prévoit un tarif pour chaque type de formalité. Exemple : demandes de pièces d'état civil : 11,54 € HT ; purge du droit de préemption urbain : 38,46 € HT.

Les honoraires

La loi Macron du 6 août 2015 a dérogé les honoraires de négociation dus au notaire lorsque celui-ci a mis en rapport vendeur(s) et acquéreur(s). Désormais, ces honoraires sont fixés librement, sans limite réglementaire.



FIDUCIAL, au service des notaires

✂ J'ai choisi de travailler avec FIDUCIAL

- ✓ Je bénéficie d'un **suivi comptable** et de **conseils** de la part d'un cabinet d'**expertise comptable** spécialisé dans mon métier.
- ✓ Mon Étude est plus efficace grâce à une gamme complète de **solutions informatiques performantes**.

Une question, un besoin ?

Contactez-nous !

04 72 20 77 07

contact.notaire@fiducial.fr

www.fiducial.fr

contact.marketing@fiducial.fr - www.fiducial.fr

FIDUCIAL : une agence tous les 30 kilomètres





FIDUCIAL

Le Conseil supérieur du notariat

Seul organe de la profession habilité à s'exprimer au nom de tous les notaires de France, le Conseil supérieur du notariat est un établissement d'utilité publique créé par l'ordonnance du 2 novembre 1945.

Plusieurs structures existent : les 80 chambres à compétence départementale voire interdépartementale ; 24 conseils régionaux à compétence régionale ; le Conseil supérieur du notariat à compétence nationale.

Ses missions : il représente la profession auprès des pouvoirs publics ; il détermine sa politique générale ; il contribue à l'évolution du notariat ; il fournit des services collectifs aux notaires. Dans ses relations avec les pouvoirs publics, le Conseil supérieur du notariat contribue à la réflexion sur les évolutions du droit, donne son avis sur les projets de loi ou les textes réglementaires en préparation.

Sa composition

Le Conseil supérieur est composé des délégués élus au sein de chaque Conseil régional. Ils sont élus pour quatre ans par les membres du Conseil régional et par les membres des Chambres des notaires du ressort de ce conseil. Les délégués sont renouvelés par moitié tous les deux ans.

Chacun des 24 Conseils régionaux regroupe les notaires d'une même Cour d'appel. Le Bureau du Conseil supérieur du notariat se compose de sept membres élus pour deux ans par l'Assemblée générale.

Le Président du Conseil supérieur du notariat est élu pour deux ans. L'assemblée générale se réunit plusieurs fois par an ; ses séances sont préparées par plusieurs commissions spécialisées. Le Conseil supérieur du notariat est aussi assisté dans ses missions par l'Institut d'études juridiques (IEJ) et l'Institut du développement (IDD).

Les conseils régionaux

La compétence territoriale des conseils régionaux correspond aux limites des 33 cours d'appel judiciaires de métropole et d'outre-mer. Ces conseils représentent les notaires de leur ressort devant les autorités politiques et judiciaires de la cour d'appel.

Ils assurent l'organisation de la profession, sur le plan régional notamment la coordination des actions de formation.

UNOFI

CHAQUE PATRIMOINE EST UNIQUE

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

Direction régionale de Lyon

tél. : 04 37 24 99 70 | www.unofi.fr

SA UNOFI-PATRIMOINE | société de courtage | RCS Paris 378 566 533
2, rue Montesquieu, 75001 Paris ORIAS : n° 07 001 835

L'acte authentique électronique

À l'heure du numérique, le notariat a mis en place l'acte authentique électronique. Un acte dont les vertus d'authenticité (date certaine, force exécutoire et force probante) sont préservées, mais un acte entièrement dématérialisé.

Pour le client, rien ne change. La qualité juridique et le savoir-faire notarial sont toujours au rendez-vous. Simplement, le support est différent. Le papier disparaît pour être remplacé par un fichier informatique comportant les mêmes garanties de sécurité, de conservation et de disponibilité. Les moyens techniques mis en œuvre par le notariat pour cela les plus sûrs, ce qui vaut à la signature électronique notariale d'être la première reconnue en Europe.

L'acte pas à pas

- 1 - Le notaire prépare, comme aujourd'hui, l'acte sur logiciel de rédaction. Ensuite, il scanne l'ensemble des pièces annexes et les joints électroniquement à l'acte. L'ensemble forme l'acte à régulariser.
- 2 - Lors du rendez-vous de signature, le notaire présente au client l'acte sur l'écran. La lecture se fait directement sur cet écran et peut être suivie par l'ensemble des parties au contrat. Mais c'est au moment de la signature que les grands changements surviennent.
- 3 - Une fois toutes les modifications effectuées, le notaire valide le contenu de l'acte et des annexes. Cette validation se fait avec les outils informatiques de signature grâce à la clé « Real » du notaire (clé informatique cryptée contenant l'identification et la signature du notaire et qui ressemble à une clef USB), protégée par un code secret.
- 4 - Cette validation effectuée, l'acte apparaît sur une tablette sur laquelle les signatures des différentes parties seront apposées grâce à un stylet électronique.
- 5 - La date et le lieu de signature sont validés et les clients signent directement sur la tablette l'acte et les annexes.
- 6 - Une fois les différentes signatures recueillies, le notaire signe l'acte au moyen de sa clé Real protégée par son code secret.
- 7 - Le client peut, dès lors, recevoir copie de l'acte par voie électronique.

En chiffres

71 % des Français estiment que la fixation du tarif des notaires par l'État est « une bonne chose car c'est un gage d'égalité entre les citoyens » (Sondage CSA - Notaires de France).

Formez-vous aux métiers du notariat

L'INFN (Institut National des Formations Notariales) propose des formations à tous les métiers du notariat : filières collaborateurs à partir du BTS et filières notaires.

16 sites d'enseignement en France
+ 4700 étudiants

Retrouvez l'ensemble de nos formations sur infn.fr



INFN LYON



Adresse physique :
18 rue Chevreul
69007 Lyon



04 78 78 72 00
04 78 78 74 77



infn.lyon@notaires.fr

Gérer son patrimoine

Généralités

- 1 - 1 Patrimoine mobilier et immobilier
- 1 - 2 La notion de domicile fiscal

Financer son patrimoine

- 1 - 3 Prêts et garanties bancaires

Optimiser son patrimoine

- 1 - 4 L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) : biens imposables et exonérations
- 1 - 5 La location en meublé : quel statut ?
- 1 - 6 Les investissements locatifs
- 1 - 7 La fiducie ou le transfert de propriété

Avertissement

Le contenu des informations de ce chapitre peut avoir fait l'objet de modifications législatives ou réglementaires depuis la parution du document. Il est de ce fait indispensable d'interroger votre notaire pour prendre connaissance des textes en vigueur avant d'entreprendre toute démarche.



Patrimoine mobilier et immobilier

Dans le langage courant, le patrimoine est l'héritage commun d'un groupe ou d'une collectivité, transmis aux générations suivantes. Il peut être de nature très diverse : culture, histoire, langue, système de valeurs, monuments, œuvres artistiques...

Du point de vue juridique, le patrimoine est constitué de l'ensemble des droits et obligations d'une personne juridique (physique ou morale). Cette notion est restreinte à une dimension essentiellement économique.

On distingue alors :

- les droits patrimoniaux : droits qui font partie du patrimoine de son titulaire comme les droits réels, personnels et intellectuels ;
- les droits extrapatrimoniaux : droits relatifs à la personne même du titulaire du patrimoine, comme la vie, l'intégrité physique d'une personne, la santé, l'honneur, la dignité, la vie privée, l'image... Ces droits étant en dehors du patrimoine, on ne peut pas les transmettre ni les céder et ils ne sont pas évaluables en argent.

Taxes, impôts et taxations

En France, la fiscalité applicable au patrimoine est différente selon sa provenance :

- pour le patrimoine lié aux revenus du patrimoine ou constitué par l'épargne sur le revenu du travail, on parle de taxe (foncière, de publicité foncière...) ou d'impôt (sur le revenu, sur la fortune, sur la plus-value...).
- pour le patrimoine reçu par donation ou en héritage, on parle de taxation au titre des droits de mutation et de succession.

Aujourd'hui, tout un chacun recherche les solutions d'organisation de son

patrimoine les mieux adaptées aux objectifs qu'il se fixe. Aussi, le recours à un professionnel compétent s'impose.

Une vision globale et impartiale

Le notaire est bien évidemment, et depuis fort longtemps, le mieux placé pour vous aider à organiser, à gérer, à transmettre et à optimiser votre patrimoine. C'est un interlocuteur privilégié, car il est à vos côtés tout au long de votre vie : pacs, mariage, divorce, acquisition, vente, échange, donation, succession... Il est le plus apte à vous conseiller, car sa vision (tant sur le plan patrimonial et fiscal, que sur le plan familial) est globale et impartiale.

Il est donc à même d'établir avec chaque client qui le souhaite un bilan patrimonial, tenant compte de ses caractéristiques personnelles, de sa situation économique et professionnelle, de son histoire, et surtout de ses objectifs patrimoniaux. Il est capable d'optimiser ces critères, selon des objectifs recherchés : couple rentabilité/risque, leviers financiers, flux financiers, transmission du patrimoine en fonction de la fiscalité et des risques familiaux...

Il vous appartient donc de vous rapprocher de votre notaire habituel pour lui demander d'établir un bilan patrimonial, et ce, afin de vérifier que vous gérez bien votre patrimoine en « bon père de famille ».



Facture

Électronique

La facturation électronique devient obligatoire en 2024.

Chefs d'entreprise,
préparez-vous dès à présent !

**Votre expert-comptable
vous accompagne !**



La notion de domicile fiscal

Quel est l'intérêt de déterminer le lieu de son domicile fiscal ?

Comment le domicile fiscal est-il défini en France ?

Comment les conventions internationales peuvent-elles aménager cette définition ?

Le domicile fiscal est une notion distincte de la nationalité d'une personne ou de la résidence principale. La domiciliation d'une personne est parfois difficile à déterminer au plan fiscal. En effet, elle peut disposer de logements dans plusieurs pays ou acquitter des impôts dans différents États. Or, cette notion de domiciliation est importante puisqu'elle permet au contribuable de savoir de quel régime fiscal il dépend. La notion de domiciliation est définie par chaque État. Néanmoins, cette définition n'est pas identique dans tous les pays.

C'est pourquoi, pour éviter qu'une personne soit domiciliée dans deux pays différents, des conventions internationales peuvent déroger à la définition retenue au plan national.

Quel est l'intérêt de déterminer le lieu de son domicile fiscal ?

Il est important de déterminer le domicile fiscal d'une personne afin de connaître son régime d'imposition tant au niveau des impôts directs, tel que l'impôt sur le revenu, qu'au niveau des droits de mutation, tels que les droits de succession ou de donation. En effet, la domiciliation d'une personne influence très cer-

tainement le régime fiscal applicable avec parfois des conséquences totalement différentes.

Comment le domicile fiscal est-il défini en France ?

L'article 4 B du Code général des impôts définit la notion de domicile. Il énonce qu'une personne est considérée comme ayant son domicile fiscal en France en fonction de trois critères alternatifs :

- si elle a en France son foyer ou son lieu de séjour principal ;
- si elle exerce en France une activité professionnelle, salariée ou non, à moins qu'elle ne justifie que cette activité y est exercée à titre accessoire ;
- si elle a en France le centre de ses intérêts économiques.

Un seul critère suffit à déterminer la domiciliation fiscale du contribuable. Le foyer s'entend du lieu où le contribuable habite normalement et a le centre de ses intérêts familiaux. Il n'est pas tenu compte des séjours effectués temporairement ailleurs en raison des nécessités de la profession ou de circonstances exceptionnelles. Le lieu du séjour principal du contribuable ne peut déterminer son domicile fiscal que dans l'hypothèse où celui-ci ne dispose pas de foyer.

Le centre des intérêts économiques correspond au lieu où le contribuable a effectué ses principaux investissements, où il possède le siège de ses affaires d'où il administre ses biens. Ce peut être également le lieu où le contribuable a le centre de ses activités professionnelles d'où il tire la majeure partie de ses revenus.

Le saviez-vous ?

Si le contribuable a plusieurs activités ou sources de revenus, le Conseil d'État considère que le centre de ses intérêts se trouve dans le pays d'où l'intéressé tire la majeure partie de ses revenus.

Créateurs d'entreprises
Commerçants
Dirigeants de Sociétés
Artisans
Agriculteurs
Professions libérales



Ne soyez pas victime Protégez votre entreprise !

Ne déléguez pas vos prestations comptables à un non-membre de l'Ordre, sans compétence, sans assurance professionnelle.

L'exercice illégal de la profession d'Expert-Comptable est une **infraction pénale**.

Seul un expert-comptable inscrit au tableau de l'Ordre est habilité à tenir votre comptabilité !

Trouvez votre expert-comptable sur
www.experts-comptables-aura.fr

Prêts et garanties bancaires

Il existe diverses sortes de prêts accordés par les banques. Le montant accordé dépend des ressources de l'emprunteur, en application de la loi Neiertz.

Prêts bancaires

Les remboursements peuvent être assortis d'intérêts fixes (calculés pour toute la durée du prêt) ou variables (indexés ou dépendant de variations interbancaires, plafonnés ou non). Certains prêts dits « à taux zéro » ne sont assortis d'aucun intérêt ; ils sont réservés aux faibles revenus et leur montant est limité. En général, les échéances de remboursement comprennent capital et intérêts. Il s'agit de prêts amortissables.

Prêt « in fine »

Le « prêt in fine » permet de ne rembourser que les intérêts pendant la durée du crédit. Ainsi, le capital reste intact jusqu'au terme du crédit et à l'échéance, vous le remboursez en une seule fois. Ce système présente un intérêt fiscal non négligeable pour les personnes fortement imposées. Pour solder le capital, il est possible de constituer une épargne associée à un produit de placement adossé à une assurance vie.

Garanties bancaires

Il peut s'agir d'une caution solidaire d'un organisme spécialisé ou d'un proche qui se portera garant du remboursement du dit prêt. Mais, la banque peut aussi souhaiter avoir une garantie sur un bien immobilier. Cela peut être une hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers, ou

une hypothèque conventionnelle. Ces garanties sont prises pour une durée correspondant à la durée du prêt plus un an. Elles disparaissent alors automatiquement. Si le prêt est remboursé avant l'échéance, il faut supprimer l'inscription prise au Service de publicité foncière. Un acte de mainlevée de l'inscription est établi par le notaire. Les frais de cette radiation (variables selon les types de prêts) ont baissé de manière très importante.

Prêt viager hypothécaire : un autre moyen d'emprunter

Cette forme de crédit permet à une personne d'emprunter une somme d'argent à sa banque et d'en laisser éventuellement le remboursement à la charge de ses héritiers, lesquels ne peuvent devoir à la banque une somme supérieure à la valeur du bien hypothéqué. Les fonds prêtés par la banque peuvent être mis à la disposition de l'emprunteur en une seule fois ou par versements périodiques (mois, trimestre...). Le capital et les intérêts ne sont payables qu'à la fin de l'opération qui sera souvent le décès de l'emprunteur. Mais ce crédit peut prendre fin avant le décès de l'emprunteur dans les cas suivants : volonté de l'emprunteur de rembourser par anticipation, vente du logement, échange, apport en société, donation...

Ce système peut être très utile pour une personne aux revenus insuffisants, mais propriétaire d'un logement. Ce contrat, compte tenu de ses conséquences sur votre héritage (qui peut être totalement absorbé s'il ne comprend que le logement hypothéqué) doit être bien étudié, surtout si vous avez des enfants.

« Je viens d'hériter d'un bien en nue-propriété. Je souhaite le fournir en garantie d'un prêt. Ai-je besoin de l'accord de l'usufruitier ? »

Le conseil

Non, votre projet est réalisable sans l'accord de l'usufruitier. Le consentement de ce dernier est en revanche nécessaire pour consentir une hypothèque sur la pleine propriété du bien.

BANQUE
PRIVÉE



CAISSE
D'ÉPARGNE
Rhône Alpes

POUR NOUS, UNE BANQUE PRIVÉE PARLE AU CHEF D'ENTREPRISE COMME AU CHEF DE FAMILLE.

Bienvenue à la Banque Privée de la Caisse d'Épargne Rhône Alpes, une banque qui vous accompagne dans la gestion et le développement de votre patrimoine privé et professionnel. Bénéficiez d'expertises multiples au service d'une stratégie sur mesure.

Nous découvrir

Coût de connexion
selon votre opérateur



Communication à caractère publicitaire et sans valeur contractuelle.

Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Rhône Alpes - Banque coopérative régie par les articles L512-85 et suivants du Code monétaire et financier - Société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance - Capital de 1 150 000 000 euros - 116 Cours Lafayette BP 3276 69404 Lyon Cedex 03 - 384 006 029 RCS Lyon - Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 004 760 (www.orias.fr) et titulaire de l'identifiant unique REP Papiers n° FR232581_03FWUB (BPCE - SIRET 493 455 042). - Crédit photo : GettyImages.

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI):

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) a remplacé en 2018 l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Cet impôt est un impôt sur le patrimoine immobilier des particuliers excédant 1 300 000 euros. Les patrimoines dont la valeur nette au 1^{er} janvier est inférieure à cette somme ne sont donc pas soumis à l'IFI.

« **Un non-résident de France peut-il être imposé à l'IFI en France ?** »

► Le conseil

En principe, le pays où est domiciliée la personne peut également soumettre à l'impôt sur le patrimoine immobilier propre à ce pays le patrimoine immobilier détenu par la personne physique. Cela aboutit dans certains cas à des doubles impositions, même si beaucoup de pays ont supprimé l'imposition sur la fortune, immobilière ou mobilière. Aussi, la France a-t-elle signé des conventions internationales en la matière afin d'éviter ce problème. Par ailleurs, le statut de non-résident présente un certain nombre d'avantages.

► Barème fiscal

Lorsque la valeur nette du patrimoine taxable dépasse 1 300 000,00 €, l'IFI est calculé en fonction d'un barème progressif.

Le barème est le suivant :

jusqu'à 0,80 M€ :	0 %
de 0,8 à 1,30 M€ :	0,50 %
de 1,30 M€ à 2,57 M€ :	0,70 %
de 2,57 M€ à 5 M€ :	1 %
de 5 M€ à 10 M€ :	1,25 %
plus de 10 M€ :	1,50 %

Comment se fait l'imposition

L'imposition se calcule par foyer fiscal. Une personne vivant seule (célibat, veuvage, divorce, séparation) constitue un foyer fiscal à part entière. Les couples mariés forment un même foyer fiscal et font donc, à ce titre l'objet d'une imposition commune sur l'ensemble de leurs biens immobiliers (biens propres + biens communs), quel que soit le régime matrimonial. Dans tous les cas, les biens des enfants mineurs dont on a l'administration légale des biens sont pris en compte.

Deux exceptions existent néanmoins :

- si les époux sont mariés sous le régime de la séparation et qu'ils vivent séparément chacun des conjoints ne sera redevable de l'IFI que sur son patrimoine immobilier personnel ;
- si les époux, en instance de divorce, sont autorisés à vivre séparément, chacun d'eux peut demander à être déchargé de la responsabilité solidaire de l'IFI. Cette demande ne saurait être refusée lorsqu'il existe une disproportion marquée entre le montant de leur impôt et la situation financière et patrimoniale dans laquelle il se trouve.

En pratique, chaque conjoint n'aura alors à régler que la fraction d'imposition correspondant à ses revenus propres et à la moitié des revenus communs au couple. Font également l'objet d'une imposition commune au titre de l'IFI sur l'ensemble de leur patrimoine immobilier (commun ou non) :

- les concubins notoires ;
- les personnes pacsées, dès la première année de leur PACS. En cas de situation de dissolution de PACS ou de séparation, la même exception à la règle de solidarité du paiement de l'IFI que pour les personnes mariées s'applique.

Quel est le patrimoine immobilier à déclarer ?

- Biens immobiliers bâtis (à usage personnel ou mis en location) : maisons, appartements et leurs dépendances (garage, parking, cave...)
- Bâtiments classés monument historique
- Biens immobiliers en cours de construction au 1^{er} janvier
- Biens immobiliers non bâtis (terrains à bâtir, terres agricoles...)
- Biens immobiliers ou fractions de biens immobiliers représentés par des parts de sociétés immobilières
- Droits immobiliers (usufruit, droit d'usage ou d'habitation...)

Sous certaines conditions, des exonérations partielles ou totales sont prévues dans les cas suivants :

- Biens immobiliers utilisés pour votre activité professionnelle
- Bois et forêts sous engagement d'exploitation ou à usage professionnel
- Biens ruraux loués à long terme ou à usage professionnel (terrains agricoles, bâtiments et matériels d'exploitation)

Logements loués meublés sous le régime fiscal du loueur en meublé professionnel.

biens imposables et exonérations

Qu'en est-il en cas de droit d'usage ou d'usufruit ?

L'usufruit doit être déclaré. L'usufruitier intègre le bien pour sa valeur en pleine propriété, sauf si la loi a prévu une imposition répartie entre l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaire(s), selon un barème établi en fonction de l'âge de l'usufruitier.

Le droit d'usage ou d'habitation et le droit du preneur à bail à construction doivent être déclarés.

Pour ce qui concerne la nue-propriété d'un bien immobilier, une déclaration est nécessaire uniquement si la loi a prévu une imposition répartie entre l'usufruitier et les nu(s)-propriétaire(s), selon un barème établi en fonction de l'âge de l'usufruitier.

Il n'y a pas de déclaration pour le droit temporaire au logement dont bénéficie le conjoint survivant (sous conditions).

Comment sont imposés les placements et liquidités liés à l'immobilier ?

Certains placements liés à l'immobilier sont à déclarer dans l'IFI, notamment les suivants :

- Parts ou actions de sociétés ou organismes détenant de l'immobilier en France. Vous devez déclarer la valeur représentant les biens détenus par la société ou l'organisme. Toutefois, l'immobilier ainsi détenu indirectement n'est pas pris en compte si vous possédez moins de 10 % du capital de la société propriétaire, ou sous certaines conditions, lorsque ces biens immobiliers sont affectés à l'activité de la société qui en est propriétaire ou d'une société liée.
- Biens et droits immobiliers transférés en fiducie ou placés dans un trust pour leur valeur vénale au 1^{er} janvier 2022.

- Fraction de la valeur de rachat au 1^{er} janvier représentative des actifs immobiliers imposables compris dans les unités de compte des contrats d'assurance vie

À savoir : l'immobilier affecté à l'activité opérationnelle d'une société est exclu de l'assiette de l'IFI.

Quelle déduction des dettes immobilières ?

L'IFI est calculé sur la valeur nette de votre patrimoine au 1^{er} janvier, c'est-à-dire après déduction des dettes existant à cette date, à condition de pouvoir les justifier.

Il peut s'agir d'une dette portant sur les dépenses suivantes :

- Acquisition de biens ou droits immobiliers imposables (emprunts immobiliers).
 - Travaux d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.
 - Acquisition des parts ou actions, au prorata de la valeur des biens et droits immobiliers imposables.
 - Travaux d'entretien dus par le propriétaire ou payés par le propriétaire pour le compte du locataire mais dont il n'a pu obtenir le remboursement, au 31 décembre de l'année de départ du locataire.
 - Paiement des impôts dus pour les propriétés concernées (par exemple : taxe foncière ou droits de succession)
- En revanche, les impositions incombant à l'occupant ne sont pas déductibles (taxe d'habitation par exemple). La part de votre impôt correspondant aux revenus de vos biens immobiliers n'est pas non plus déductible (revenus fonciers par exemple).

SOURCE : www.impots.gouv.fr
www.service-public.fr

Le saviez-vous ?

Dispositions pour les mineurs

Les biens appartenant aux mineurs sont imposés et donc déclarés avec ceux de leurs parents qui ont l'administration légale de leurs biens.

Ils peuvent être répartis par moitié entre les deux parents si ces derniers font l'objet d'une imposition séparée à l'IFI tout en exerçant conjointement l'autorité parentale. En revanche, les biens appartenant en propre aux enfants majeurs n'entrent pas dans le patrimoine imposable des parents et ce même si les enfants ont demandé leur rattachement au foyer fiscal de leurs parents.

La location en meublé: quel statut ?

Dès qu'un investisseur met en location un logement meublé, il est considéré au regard de l'administration comme loueur en meublé, soit au titre de loueur en meublé non professionnel (LMNP) ou de loueur en meublé professionnel (LMP).

De ce statut découlera le régime fiscal adapté, lequel a été modifié depuis 2009.

Le saviez-vous ?

L'avantage fiscal du dispositif Bouvard est une réduction d'impôt et non pas une diminution du revenu imposable par le mécanisme d'amortissement du bien immobilier comme c'est le cas avec le statut LMNP classique. Il permet de bénéficier d'une réduction d'impôt équivalente à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010, 18 % en 2011 et 12 % en 2012 du montant de l'investissement HT, dans la limite de 300 000 € d'acquisitions annuelles réalisées éventuellement sur plusieurs logements. Une déduction de la TVA est possible sous certaines conditions.

Le loueur en meublé professionnel

L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

- un membre au moins du foyer fiscal doit être inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;
- les recettes doivent dépasser 23 000 € TTC par an ;
- ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal soumis à l'IR (salaires, BIC, etc.).

Les principaux avantages de ce statut sont l'imputation des déficits sur le revenu global de l'année, la récupération de la TVA (sous certaines conditions), le bénéfice du régime des plus-values professionnelles (sous certaines conditions), et l'exclusion du bien loué (considéré comme un bien professionnel) du champ de l'ISF.

Le loueur en meublé non professionnel

Si les trois conditions cumulatives (inscription au RCS, recettes de 23 000 € et recettes supérieures aux autres revenus) ne sont pas remplies, le loueur sera assujéti au statut de loueur meublé non professionnel. Il existe deux mécanismes d'impositions fiscales en loueur meublé non professionnel.

– le loueur en meublé non professionnel (LMNP) « classique » :

l'investisseur a la possibilité de percevoir des revenus locatifs imposés dans les catégories des BIC. Il peut aussi réaliser un amortissement permettant de diminuer, voire neutraliser, fiscalement les revenus locatifs. Il peut également récupérer la TVA sur son investissement, soit une réduction supplémentaire de 20 %.

– le **dispositif Bouvard**. Mis en place en 2009, ce dispositif de défiscalisation immobilière concerne les contribuables qui ont investi dans un logement neuf ou en état futur d'achèvement (VEFA) entre 2009 et 2012, dans une résidence de service, et qui se sont engagés à le louer pendant une période minimum de 9 ans. Les logements anciens peuvent être retenus s'ils ont été achevés depuis au moins quinze ans et soumis à une rénovation ou qui vont être rénovés (et respectant des techniques).

Sont éligibles à la loi Bouvard les résidences de tourisme classées, les établissements dédiés à l'accueil des personnes âgées ou handicapées (Ehpad), les logements affectés à l'accueil des familles de ces personnes, les résidences avec services pour étudiants (résidences étudiantes) et les établissements de soins longue durée.

Les investissements locatifs

Le dispositif Duflot en faveur de l'investissement locatif intermédiaire avait remplacé le dispositif Scellier. Au 1^{er} septembre 2014, le dispositif Pinel s'y est substitué. Il devait prendre fin au 31 décembre 2017, mais il a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2022. Au-delà, jusqu'au 31 décembre 2024, il sera appliqué avec des taux dégressifs.

La fin du dispositif Scellier

Le dispositif Duflot a remplacé le dispositif Scellier, introduit en 2009 et interrompu au 31 décembre 2012. Le Scellier s'est néanmoins appliqué aux logements acquis jusqu'au 31 mars 2013 si l'engagement de réaliser un investissement immobilier a été pris en 2012.

Le dispositif Duflot

L'investissement locatif Duflot ouvre droit à une réduction d'impôt calculée sur le prix de revient des logements neufs ou réhabilités pour atteindre les performances techniques du neuf, construits dans des zones présentant un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Le logement doit être loué nu pendant au moins neuf ans à un prix inférieur d'environ 20 % au marché du secteur concerné.

Le locataire ne doit pas appartenir au cercle familial du propriétaire. Ses revenus doivent être inférieurs à un plafond fixé par décret, afin de réserver les logements concernés aux ménages modestes.

L'avantage fiscal, réparti sur neuf ans, s'élève à 18 % (jusqu'à 29 % outre-mer) du prix de revient du bien dans la limite d'un plafond global de 300 000 € et de 5 500 € par mètre carré. Il ne peut être reporté d'une année sur l'autre.

Les modalités pratiques d'application du dispositif ont été fixées par décret : plafonds de loyer et de ressources des locataires, niveau de performance énergétique globale, plafond du prix de revient. Les plafonds de ressources des locataires sont révisés chaque année.

Le dispositif Pinel

L'article 5 du projet de loi de finances pour 2015 a introduit un nouveau dispositif d'investissement locatif intermédiaire dit Pinel, en remplacement du dispositif Duflot. Les modifications apportées sont les suivantes :

- pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2014, l'engagement initial de location peut être de 6 ou 9 ans, prorogeable jusqu'à 12 ans, avec un avantage fiscal de 12 %, 18 % ou 21 % ;
- depuis le 1^{er} janvier 2015, les investisseurs ont la possibilité de louer à leurs descendants ou ascendants, à condition que les plafonds de loyer et de ressources du locataire soient respectés ;
- les aménagements de la durée d'engagement de location s'appliquent également aux investissements réalisés par le biais d'une société civile de placement immobilier (SCPI) ;
- Pour les acquisitions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour les constructions de logements pour lesquelles une demande de permis de construire a été déposée à compter de cette même date, le dispositif est recentré sur les zones géographiques où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est le plus important : dans les zones définies par arrêté du 1^{er} août 2014, dites zones A, A bis et B1.

Les zones dites B et C restent toutefois éligibles, mais sous certaines conditions.

Le saviez-vous ?

Depuis le 1^{er} janvier 2021, le dispositif Pinel est réservé aux investissements réalisés dans des logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif, conformément à l'article 161 de la loi de finances pour 2020. L'administration fiscale précise la notion de bâtiment d'habitation collectif : en conséquence, ne sont plus éligibles à la réduction d'impôt Pinel des villas individuelles construites au sein d'une copropriété ou des villas construites de manière jumelée, voire en bande.

La fiducie ou le transfert de propriété

Ces dernières années, de nombreux états de droit civil ont introduit la fiducie dans leur législation interne. Il s'agit notamment du Québec, d'un certain nombre de pays d'Amérique Latine, du Luxembourg, de l'Italie et enfin plus récemment de la France.

Le saviez-vous ?

Toute personne (physique ou morale) peut avoir recours à la fiducie, dans le cadre de sa gestion de patrimoine. La fiducie permet soit de faire gérer des biens dans un objectif déterminé (fiducie-gestion), soit de constituer avec certains biens une garantie au profit d'un de ses créanciers (fiducie-sûreté), soit de transmettre un patrimoine (fiducie-transmission).

Qu'est-ce que la fiducie ?

Dérivée du « trust » anglo-saxon (= acte unilatéral), la fiducie correspond à un transfert de propriété (= contrat) limité dans son usage et dans le temps. Cette institution ancienne permet de faciliter la constitution de sûretés et la gestion de biens pour le compte d'autrui. C'est en réalité un contrat par lequel une personne (le constituant) transfère tout ou partie des biens qu'elle possède à une autre personne (le fiduciaire), dans l'intérêt d'un bénéficiaire. Cette opération peut être qualifiée de triangulaire..

Quelles sont les règles légales à respecter ?

Les parties en présence sont libres de fixer la durée de l'opération (sans que celle-ci puisse excéder 99 ans - article 2018 du Code civil) et la nature de leurs engagements.

Le texte interdit cependant toute intention libérale du constituant au profit du bénéficiaire, à peine de nullité du contrat de fiducie.

L'article 2012 alinéa 2 prescrit que

lorsque les biens, objet du transfert en fiducie relèvent d'une communauté entre époux ou d'une indivision, « le contrat de fiducie est établi par acte notarié à peine de nullité ».

Quels sont les avantages de la fiducie ?

La fiducie peut présenter un intérêt majeur en présence d'une personne dite « vulnérable », de par son âge, un handicap ou une maladie, qui souhaiterait faire gérer ses biens par un tiers de confiance. En effet, le « constituant » de la fiducie peut se désigner lui-même comme « bénéficiaire ».

Or, la fiducie peut s'appréhender comme un outil supplémentaire et complémentaire du mandat à effet posthume qui permet de son vivant de confier à la personne de son choix la mission de gérer son patrimoine, à son décès, et ce, sans l'accord d'héritiers éventuels. Ces deux instruments peuvent s'insérer dans une stratégie globale de gestion de patrimoine.



M&Co
GESTION PRIVÉE

Sécuriser Valoriser Transmettre

Audit, & conseil en ingénierie patrimoniale
Investissements financiers & immobiliers
Épargne salariale, retraite & prévoyance
Approche globale & sur mesure
Gestion de patrimoine

Votre patrimoine est unique, & l'expression de votre histoire ...

14, rue Victor Hugo - 69 002 LYON Tel : 04.52.53.47.38 contact@lmco-gestion-privée.com www.lmco-gestion-privée.com

Transmettre son patrimoine

Testaments

- 2 - 1 Rédiger un testament : à quoi ça sert ?
- 2 - 2 Dans le cadre d'une succession, quel est le rôle d'un généalogiste successoral ?
- 2 - 3 Comment acheter ou vendre dans le cadre d'une vente aux enchères ?
- 2 - 4 Quelles dispositions à l'étranger ?
- 2 - 5 La renonciation anticipée à l'action en réduction

Donations

- 2 - 6 Le danger des dons manuels
- 2 - 7 Donations et clauses particulières
- 2 - 8 Privilégier la donation-partage entre ses enfants et ses petits-enfants !
- 2 - 9 La donation entre époux

Usufruit

- 2 - 10 Qu'est-ce que l'usufruit ?

Dons et legs

- 2 - 11 Libéralités : définition, formes, avantages et conditions des legs et des dons

Avertissement

Le contenu des informations de ce chapitre peut avoir fait l'objet de modifications législatives ou réglementaires depuis la parution du document. Il est de ce fait indispensable d'interroger votre notaire pour prendre connaissance des textes en vigueur avant d'entreprendre toute démarche.



Rédiger un testament: à quoi ça sert ?

Le testament est bien souvent le meilleur moyen de se protéger, surtout pour les personnes non mariées. Seul un testament peut faire hériter son partenaire pacsé.

« **Comment savoir si je figure sur le testament d'une personne qui n'est pas décédée ?** »

Le conseil

Vous ne pouvez absolument pas le savoir. L'interrogation du fichier des dispositions de dernières volontés ne peut intervenir qu'au décès d'une personne et le notaire chez qui le testament a été déposé, est tenu au secret professionnel.

Vous pensez certainement que le testament est réservé aux personnes âgées ou malades. Vous ne voulez pas parler de ce sujet pour l'instant. Cependant, il est bien souvent le meilleur moyen de se protéger, surtout pour les personnes non mariées. Seul un testament peut faire hériter son partenaire pacsé. Le testament est un document écrit par lequel une personne majeure prend des décisions et précise ses volontés pour le cas où elle décéderait.

Depuis toujours, le notaire, officier public nommé par l'État est à votre service pour rédiger ou vous aider à écrire et conserver votre testament. Par testament, on peut léguer un bien, un animal ou une somme d'argent à la personne de son choix : conjoint, concubin, enfant, ami ou association. On peut aussi régler des questions personnelles : désigner la personne qui prendra soin de ses enfants en cas de décès accidentel ou décider de ses obsèques. La loi offre une grande liberté dans ce domaine, à condition de respecter certaines règles juridiques précises.

Plusieurs formes de testament permettent de répondre à toutes les situations possibles :

Le testament authentique

est le plus sûr car il est incontestable. Il est obligatoirement reçu en présence de deux notaires ou d'un notaire et de deux témoins. Le notaire lui-même le rédige sous la dictée de son client. Il en donne ensuite lecture

et tout le monde le signe, sauf le client s'il est dans l'incapacité de le faire.

Le testament mystique

Rarement utilisé, présente l'avantage de rester secret. Le client le remet à son notaire dans une enveloppe fermée, en présence de deux témoins. Seul le client connaît son contenu. Toutefois, le notaire ne peut pas vérifier son efficacité juridique. C'est l'inconvénient majeur de cette forme de testament.

Le testament olographe

Le plus répandu. Document écrit, daté et signé de la main du testateur, il est facile et peu coûteux. Cependant, il peut parfois donner lieu à contestations quand il n'est pas rédigé avec l'aide d'un juriste spécialisé.

Le testament international

Il est utile pour un étranger vivant en France, pour un français vivant à l'étranger ou encore pour la personne possédant des biens dans différents pays. Il peut rester secret et être écrit dans n'importe quelle langue. Dans tous les cas, vous pouvez modifier ou annuler librement et facilement un testament. Notre droit protège le contenu du testament, mais sa validité suppose le respect de quelques conditions.

N'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre notaire. Il vous guidera vers la formule la mieux adaptée à votre situation et à vos souhaits. Vos volontés seront ainsi respectées.



©SDMIS



www.soutenezlespompiers69.fr

LES POMPIERS NOUS PROTÈGENT

Protégeons leur avenir !

Faire un legs, une donation ou une assurance-vie au profit des sapeurs-pompiers de Lyon et du Rhône, c'est leur donner les moyens d'accomplir leurs oeuvres sociales et d'intérêt général. *Actions d'éducation à la citoyenneté, missions humanitaires...*



Votre contact : **Pascal PACHE** | Mail : pascal.pache@sdmis.fr | Tél : 06 66 87 93 48
Courrier : Fonds de dotation des sapeurs-pompiers Lyon Rhône - 17 rue Rabelais 69003 Lyon

Dans le cadre d'une succession, quel est le

Partenaire privilégié du notaire, le généalogiste mène un véritable travail d'enquêteur pour confirmer l'identité et la qualité des héritiers dans le cadre d'une succession.

« Contrat de révélation ou contrat justificatif ? »

La réponse

Le contrat de révélation :

l'usage est de proposer à l'héritier qui ignore ses droits de lui en révéler l'origine en échange d'une rémunération calculée avec un pourcentage de la part nette qui lui revient. Ce contrat garantit à l'héritier l'absence totale de risque financier, y compris celui de déficit successoral ; il ne peut pas être proposé à l'héritier qui est déjà en rapport avec le notaire liquidateur.

Le contrat justificatif : il peut être proposé à l'héritier qui connaît ses droits mais ne s'est pas manifesté pour les faire valoir, ou a des difficultés à en apporter la preuve. La rémunération du généalogiste est calculée avec un pourcentage non variable sur la part nette qui revient à l'héritier et déterminé d'un commun accord. Le contrat justificatif garantit également à l'héritier l'absence de risque financier.

La mission principale du généalogiste successoral est la recherche des héritiers d'une personne décédée sans ayant droit connu et l'établissement ou la confirmation des dévolutions successorales. 50,5 % d'enfants naturels naissent chaque année, dont la filiation peut, depuis la loi de 1972, être établie par la seule possession d'état, constatée par une notoriété du juge judiciaire, parfois après le décès de son auteur.

Viennent ensuite les dévolutions en ligne collatérale privilégiée ou ordinaire. Il est bien rare que la famille puisse fournir au notaire le livret de famille des parents du défunt et a fortiori, celui des grands-parents. Devant ces difficultés, le notaire fait appel au généalogiste successoral.

Ce dernier intervient également dans :

- la localisation d'héritiers ;
- la recherche de bénéficiaires de contrat d'assurance vie ;
- la recherche de propriétaires de

- biens immobiliers indivis ;
- l'établissement d'origine de propriété ;
- la recherche de légataires.

Pourquoi faire une recherche d'héritiers ? Les notaires n'ont-ils pas les moyens de rechercher les héritiers ?

Le notaire, en sa qualité d'officier public, est chargé de l'établissement des différents actes permettant de parvenir au règlement des successions, à leur liquidation et partage :

- Il dresse l'acte de notoriété établissant la preuve de la qualité d'héritier ;
- Il établit l'inventaire de la succession qui comporte une estimation article par article, des éléments de l'actif et du passif ;
- Il constate la mutation des propriétés immobilières ;
- il est habilité à recevoir et à conserver à sa comptabilité des fonds pour le compte des tiers et ses écritures comptables valent comme écritures publiques.

RECHERCHE D'HÉRITIERS



La sécurité juridique

Membre de Généalogistes de France

Garanties responsabilité civile professionnelle et financière

Éric BRUNEL :
06 21 72 13 20

Marjorie LEMAIRE :
06 21 25 26 12

34 rue Docteur Bonhomme
69008 LYON

Tél : 04 37 53 24 14
Fax : 04 78 00 50 48
Mail : siege@geneanot.fr

rôle d'un généalogiste successoral ?

Cette mission générale de règlement des successions lui impose en premier lieu la responsabilité de fixer les droits et qualités des héritiers et il doit apporter une vigilance toute particulière à l'obtention d'une dévolution successorale exacte et complète. Il doit effectuer l'identification et la localisation des héritiers.

Selon la jurisprudence, il ne doit pas se contenter des déclarations des successibles ou des proches du défunt ; il lui incombe de vérifier la plausibilité des affirmations qui lui sont faites, au moyen des éléments dont il dispose. S'ils sont insuffisants, il s'adresse à un généalogiste successoral en qui il a toute confiance, qui lui apportera toutes les garanties sur la qualité à succéder de chacun des héritiers qu'il aura retrouvé.

Combien ça coûte ?

Les honoraires sont librement consentis entre le généalogiste successoral et l'héritier retrouvé. Un contrat dit de révélation de succession s'établit selon le degré de parenté et doit être clairement stipulé. En cas de succession défi-

citaire, le généalogiste successoral s'engage alors à conserver à sa charge tous les frais exposés quel qu'en soit le montant, de façon que l'héritier n'ait jamais rien à avancer ni à déboursier. Si le notaire demande une vérification, car les héritiers connus n'apportent pas d'éléments suffisamment fiables ou précis, le généalogiste successoral convient, selon la qualité des informations fournies, d'un montant d'honoraires supportés par l'ensemble des héritiers.

Quel délai faut-il compter pour une recherche généalogique ?

Chaque dossier est différent et plusieurs critères peuvent intervenir, selon les régions qui ont été plus ou moins épargnées par les guerres, par la conservation de certains documents, par la sagacité de certaines administrations, par la difficulté de retrouver certaines personnes, etc.

Cependant, le généalogiste successoral mettra toujours tout en œuvre pour parvenir le plus rapidement possible à ses conclusions.

SOURCE : www.chambre-genealogistes.com

Le saviez-vous ?

Le fait d'accrocher une plaque devant sa porte n'est pas toujours un gage de crédibilité, il faut savoir ce qui se cache derrière. L'ancienneté est un critère important, car un bon professionnel saura conserver sa crédibilité, ce qui ne doit pas entraver la possibilité à des nouveaux généalogistes successoraux de s'installer. Cependant, l'appartenance à une chambre professionnelle est une garantie, car en cas de manquement du généalogiste successoral, ses instances peuvent être alertées et demander des comptes à son membre pour répondre.

VEYRON PERRIN

GÉNÉALOGISTES ASSOCIÉS

Arthur BORNE 06 28 47 36 52

SIÈGE SOCIAL 36, rue du Vieux Sextier - 84000 AVIGNON - Tél. 04 90 82 72 78
 ab@bernardveyron-genealogiste.fr - www.bernardveyron-genealogiste.fr
 AGENCE DE VALENCE 9 rue Olivier de Serres - BP 10161 Châteauneuf sur Isère
 26958 VALENCE CEDEX 9 - Tél : 04.26.48.71.14

L'administrateur judiciaire, un professionnel indépendant de la gestion de crise

- ➔ *Les administrateurs judiciaires sont les mandataires, personnes physiques ou morales, chargés par décision de justice d'administrer les biens d'autrui ou d'exercer des fonctions d'assistance ou de surveillance dans la gestion de ces biens (art. L. 811-1, C. Com.)*
- ➔ Interlocuteurs de référence des Tribunaux de Commerce ou Judiciaire
- ➔ L'administrateur judiciaire intervient également en matière commerciale et civile en qualité d'administrateur provisoire de société, de fonds de commerce, de copropriété en difficulté ou en cas d'absence ou de faillite du syndic (articles 46 et 47 ou 49 du décret de 1967), de succession mais également en qualité de liquidateur amiable, séquestre amiable, judiciaire ou répartiteur.
- ➔ L'administrateur judiciaire intervient également dans le cadre du mandat successoral, d'administrateur provisoire de succession ou d'indivision.
- ➔ Ses Missions civiles sont couvertes par une Caisse de Garantie AJMJ concernant les risques de sinistres (responsabilité civile).
- ➔ Liste civile d'administrateurs judiciaires spécialisés (liste établie par les services de la Chancellerie).

Les autres administrations provisoires

- ➔ Administration de biens indivis dans le cadre de divorces.
- ➔ Administration provisoire de SCI (dirigeant décédé par exemple), de GFA, de copropriétés en difficulté (articles 29 et suivants de la loi du 10 juillet 1965).

Les autres mandats

- ➔ Article 1844 du Code civil: mandataire unique de l'indivision dans le cadre de parts sociales indivises de SCI.
- ➔ Mandataire ad hoc de copropriété (articles 29 et suivants de la loi du 10 juillet 1965).



➔ Contacts :

Eric BAULAND
 Alain NIOGRET
 Administrateurs judiciaires associés
 40, rue de Bonnel
 69484 LYON Cedex 3
 Tél: +33 (0)4 72 84 76 10
accueil.lyon@bcm-aj.com

Godot & Fils

DEPUIS 1933

EXPERT EN NEGOCE DE METAUX PRECIEUX

Créée en 1933, la maison Godot & Fils s'est imposée comme le leader sur le marché des métaux précieux d'investissement grâce à sa transparence et ses prix attractifs.

Référence dans le domaine, nous vous apportons nos conseils dans la diversification de votre patrimoine.

Nous vous accompagnons également lors de succession ou de donation afin d'effectuer la valorisation, l'estimation, l'achat et la vente de vos métaux précieux (Pièces, Lingots, Bijoux, ...).



L'investissement dans l'or physique, tel que le propose Godot & Fils, est une valeur refuge face aux crises économiques.

L'or étant mondial et indépendant du système bancaire, cela apporte une sécurité à votre épargne.

Afin de protéger la vie privée de ses clients, Godot & Fils a créé Coffre-Fort Privé. Nos coffres peuvent contenir une variété d'objets de valeur, tant financière que sentimentale.

Nos agences sont équipées d'une salle sécurisée pour vous accueillir et réaliser, estimation et transaction en toute sécurité et confidentialité.

ACHAT / VENTE OR ET ARGENT - NUMISMATIQUE - BIJOUX - EXPERTISE GRATUITE
CHANGE DE DEVICES - DIAMANTS - LOCATION DE COFFRE-FORT

LYON

28 AVENUE MARECHAL DE SAXE
69006 LYON

04 82 83 97 70

LYON6@GODOTETFILS.COM



SAINT-ETIENNE

2 B RUE SAINTE CATHERINE
42000 SAINT ETIENNE

04 82 83 58 28

SAINTETIENNE@GODOTETFILS.COM

WWW.GODOT-LYON.FR - Ouvert du Lundi au Vendredi de 9h30 à 18h00 - WWW.GODOTETFILS-SAINTETIENNE.FR

Ouverture Prochaine à Tassin-la-Demi-Lune & Lyon Auguste Comte (2ème)

Comment acheter ou vendre dans le cadre d'une vente aux enchères ?

Les ventes aux enchères sont publiques, quiconque a le droit d'y assister en spectateur. Toute personne peut enchérir et acheter, à condition d'être majeur, responsable et solvable. L'acheteur doit avoir pris connaissance des conditions de vente.

► Le saviez-vous ?

Mises en place depuis 2011 sur Interenchères, les ventes en direct sont désormais retransmises sur www.interencheres-live.com. Sur ce site, vous pouvez participer à distance, depuis votre ordinateur, à une vente aux enchères en temps réel. Vous suivez les commentaires du commissaire-priseur durant la vente et d'un simple clic, vous pouvez enchérir comme si vous étiez en salle sur les lots que vous convoitez. Vous pouvez également déposer des d'ordres d'achat secrets sur ce site. Ils sont exécutés de manière automatique et informatisée. Leurs montants maximums ne sont pas dévoilés aux commissaires-priseurs. Les enchérisseurs bénéficient alors de la garantie d'un achat au prix le plus juste s'ils remportent les enchères.

Comment se déroule une vente ?

Les conditions de vente sont toujours affichées sur le lieu de vente et précisent les termes auxquels s'engage le commissaire-priseur vis-à-vis de ses acheteurs : moyens et modalités de porter les enchères, clauses limitatives de responsabilité concernant l'état des lots, frais de ventes et modalités de paiement, conditions d'enlèvement des achats, etc.

À l'heure indiquée, la vente commence par la lecture des conditions de vente. Puis, le premier lot est mis en vente. Chaque lot est présenté par sa description, et son prix de départ est donné. Les enchères peuvent débiter.

Comment enchérir ?

Plusieurs possibilités :

– **Enchérir en salle** : vous êtes présent dans la salle lors de la vente. Pour participer, un simple geste de la main suffit pour signifier au commissaire-priseur que vous enchérissez. Dans ce cas, le montant de l'enchère est laissé à son appréciation. Si vous désirez porter une enchère précise, il est recommandé d'annoncer à haute voix son montant, mais le commissaire-priseur peut la refuser.

– **Enchérir par téléphone** : vous pouvez demander à la maison de ventes d'enchérir par téléphone, en direct, pour des lots d'une certaine valeur. Comme pour les ordres d'achat, il vous sera demandé un document écrit et signé, accompagné de références bancaires. Ce service est gratuit.

– **Laisser un ordre d'achat** : si vous ne voulez ou ne pouvez assister à une vente, vous avez la possibilité de laisser un ordre d'achat au commissaire-priseur, à l'un de ses collaborateurs, ou à l'expert de la vente en fixant une enchère maximum. Le commissaire-priseur agira pour votre compte, selon les instructions contenues sur l'ordre d'achat, ceci afin d'essayer d'acheter le ou les lots au prix le plus bas possible et ne dépassant, en aucun cas, le montant maximum indiqué par l'enchérisseur.

Adjudé !

Si vous êtes le dernier enchérisseur, c'est-à-dire celui qui a porté l'enchère la plus élevée, l'objet vous sera adjudé. Mais si le niveau des enchères est trop bas ou si le prix de réserve fixé par le vendeur (en dessous duquel il ne souhaite pas vendre le bien) n'est pas atteint, le lot est retiré de la vente. →

NOS BELLES ENCHÈRES 2022

CONAN
BELLEVILLE
HÔTEL D'AINAY

90 000 €



Tsuguharu Foujita

143 750 €



Jean Arp

237 500 €



Chu Teh-Chun

47 500 €



Diamant 3,98 carats

52 500 €



Demeter Chiparus

629 100 €



Cave du chef Orsi

500 000 €



Zao Wou-Ki

125 000 €



Robert Combas

58 750 €



École romaine XVII^e

162 500 €



Chu Teh-Chun

156 250 €



Kees Van Dongen

42 500 €



Eugène Sartory

8 750 €



Hermès Sac Kelly

112 500 €



Bernard Buffet

30 625 €



Jean-François Hache

80 000 €



Eliphas Lévi

35 275 €



Michel Ducaroy

25 000 €



Jardinière Chine

11 500 €



Sabre des 400 braves

16 250 €



Franck Muller

VENTES AUX ENCHÈRES - ESTIMATIONS - EXPERTISES - ASSURANCES

Cécile Conan-Fillatre et Christophe Belleville : Commissaires-Priseurs associés - Commissaires de justice
8-10 rue de Castries - 69002 LYON - Tél : 04 72 73 45 67 - contact@conanauction.fr - Agrément : 2002-271

www.conanauction.fr

Comment acheter ou vendre dans le cadre

► Le saviez-vous ?

Selon les articles L. 112-6 du Code monétaire et financier, et D. 112-3 du décret 2010-662 du 16 juin 2010, le paiement en espèces n'est autorisé qu'en-dessous de 3 000 euros, frais et taxes compris, pour les ressortissants français et les professionnels dans le cadre de leur activité. Pour les particuliers qui n'ont pas leur domicile fiscal en France, il est généralement possible de régler jusqu'à 15 000 euros en espèces ou en chèques de voyage, après que la maison de vente aura relevé leur identité et leur domicile sur un document officiel.

- ➔ Enfin, si deux enchères de même montant sont portées simultanément, le commissaire-priseur peut remettre l'objet en vente. Lorsque les enchères reprendront, il sera adjugé à celui qui fait une offre supérieure.

Le mot « adjugé » prononcé par le commissaire-priseur, assorti en général d'un coup de marteau arrêtent les enchères.

Immédiatement après l'adjudication, l'acheteur doit se faire connaître de la maison de ventes. Et s'il ne souhaite plus participer à la vente, l'acheteur se dirige vers le poste d'encaissement.

Là, un bordereau d'adjudication (autrement dit une « facture ») lui sera remis. Celui-ci indique le numéro du lot acheté, ses caractéristiques, ses références au catalogue et son prix.

Une fois le bordereau acquitté, l'acheteur peut prendre possession du lot et procéder à son enlèvement.

Comment récupérer son acquisition après la vente ?

Si les objets sont généralement stockés sans frais par l'étude après la vente (délais de stockage fixés par la maison de ventes), n'hésitez pas néanmoins à vous en assurer avant l'achat. Les envois et transports sont à discuter directement avec les maisons de ventes, qui peuvent vous mettre en relation avec des professionnels. Les frais de ces services d'envoi et de transport sont à la charge de l'acheteur.

Vendre aux enchères

Pour vendre un bien aux enchères, il suffit de contacter une maison de ventes. Vous avez la liberté de la choisir en fonction de sa localité, de sa spécialisation, des ventes programmées, etc. Sur Interencheres.com, vous trouverez un annuaire des études des commissaires-priseurs, par région, par département, mais aussi en fonction du calendrier et des ventes spécialisées qu'elles organisent.

Après avoir convenu d'un rendez-vous, dans ses bureaux ou à votre domicile, le commissaire-priseur vous donnera une première estimation, le plus souvent gratuite, et vous conseillera sur l'opportunité de mettre votre objet en vente, en fonction de vos besoins et de l'état du marché. Vous pouvez également fixer un prix de réserve, c'est-à-dire un prix minimum en dessous duquel l'objet ne peut être adjugé. Ce dernier ne peut être supérieur à l'estimation basse.

L'estimation fixée, l'objet authentifié, le type de vente défini, vous devez remplir une réquisition de vente. Cette dernière est un contrat de mandat par lequel vous autorisez la maison de ventes à vendre pour votre compte un ou plusieurs biens vous appartenant. Ce mandat est révocable à tout moment, mais une rupture préjudiciable au commissaire-priseur peut conduire au versement de dommages et intérêts.

La réquisition de vente doit comporter votre identité, la descrip-

d'une vente aux enchères ?

tion des objets que vous donnez à vendre, la date et le lieu de vente s'ils sont fixés, l'estimation, et le prix de réserve le cas échéant.

Elle indique aussi les frais de vente. Ceux-ci sont libres et parfois négociables. Ils comprennent la rémunération du service rendu par la société de vente et de certaines dépenses engagées à l'occasion de la vente : catalogue, publicité, honoraires d'expert, frais de transport et de magasinage, etc.

Sachez que le commissaire-priseur a le droit de retirer un objet de la vente en cas de doute sérieux quant à son authenticité ou sa provenance.

Après la vente, et si l'objet a trouvé preneur, la société de vente vous adressera, par courrier, généralement dans un délai d'un mois, votre règlement correspondant au prix d'adjudication, auquel seront soustraits vos frais de vente.

Pour des raisons de commodité, c'est à la maison de vente d'organiser la délivrance des biens à l'acheteur. Si l'objet n'a pas trouvé d'acquéreur, la société de ventes pourra le présenter dans une autre vente ou vous le restituer.

Si l'acquéreur n'est pas en mesure de régler son achat, la procédure dite de la folle enchère s'applique. Elle est établie à l'article L. 321-14 du Code de commerce. L'objet est remis en vente à la demande du vendeur dans un délai de trois mois, la différence éventuelle entre le prix d'adjudication initial et le nouveau demeurant à la charge du premier acquéreur défaillant.

Si le vendeur n'en formule pas la demande, ou après trois mois, la vente est résolue de plein droit, l'adjudicataire pouvant rester redevable de dommages et intérêts.

SOURCE : Interencheres.com

► Le saviez-vous ?

Frais d'adjudication et moyens de paiement

S'il remporte un objet, l'acheteur devra payer le montant de sa dernière enchère auquel s'ajoutent des frais d'adjudication proportionnels. Dans le cadre des ventes volontaires, ces frais sont librement fixés par les maisons de ventes. Dans les ventes judiciaires, les frais légaux en sus des enchères sont fixés par la loi : ils s'élevaient à 14,352 % TTC. Ces frais doivent être indiqués dans les conditions de vente et annoncés publiquement avant la vente. Dans le cas de la vente de véhicule, l'acheteur doit également acquitter des frais de contrôle technique. Les moyens de paiement sont précisés dans les conditions de vente.

TAJAN

MAISON DE VENTES AUX ENCHÈRES

Expertises • Inventaires Successions & Partages

Notre commissaire-priseur François David vous accueille sur rendez-vous
+33 6 74 66 50 98 • david-f@tajan.com

Plus d'informations sur www.tajan.com

Agrément n°2001-006 du 7 novembre 2001

Connaissez-vous la valeur de vos objets ?
Contactez-nous pour une estimation gratuite et confidentielle



Lyon • Rhône-Alpes

Quelles dispositions à l'étranger ?

Tout Français se trouvant à l'étranger et qui souhaite rédiger un testament doit agir pour que la validité en soit reconnue à la fois par les autorités françaises et les autorités étrangères (de son lieu de résidence) qui peuvent être concernées lors du décès.

La Convention de La Haye « sur les conflits des lois en matière de forme des dispositions testamentaires » entrée en vigueur en 1967, a considérablement élargi les possibilités. Elle est devenue le droit commun français, applicable même aux rapports qui n'intéressent aucun des États signataires, car elle est indépendante de toute condition de réciprocité. Cette convention offre un choix important de lois compétentes.

« Comment inscrire et rechercher un testament dans d'autres pays européens ? »

Le conseil

L'Association pour le réseau européen des registres testamentaires publie des fiches pratiques expliquant les procédures à suivre dans chacun des pays de l'Union européenne et en Croatie. Elles sont librement disponibles en ligne.

Selon l'article 1^{er} le testament est considéré comme valable quant à la forme si celle-ci répond à la loi interne :

- du lieu où le testateur a disposé ;
- ou d'une nationalité possédée par le testateur, soit au moment où il a disposé, soit au moment de son décès ;
- ou du lieu dans lequel le testateur avait son domicile, soit au moment où il a disposé, soit au moment de son décès ;
- ou du lieu dans lequel le testateur avait sa résidence habituelle, soit au moment où il a disposé, soit au moment de son décès ;
- ou du lieu de leur situation pour les immeubles (c'est-à-dire les biens immobiliers quels qu'ils soient, terrains, habitations...).

Que le testament soit rédigé en France ou à l'étranger, le testateur dispose d'une grande variété de choix quant à la forme testamentaire : authentique, mystique, olographe et international.

Les conseils du notaire

Même dans le cas d'un testament olographe, le recours aux conseils d'un notaire est cependant souhaitable afin que le testament ne puisse pas faire l'objet de plusieurs interprétations, pour être certain que son contenu est conforme à la volonté de son auteur et qu'il sera facilement exécuté. En outre, même si vous le rédigez seul, il est vivement conseillé de déposer le testament chez un notaire pour qu'il soit inscrit au fichier des dernières volontés ou sur les registres prévus à cet effet à l'étranger. Il sera ainsi retrouvé à coup sûr lors du décès.

Dans un contexte international, il est vivement déconseillé de multiplier les testaments dans différents pays. Pour des raisons de conservation, d'interprétation des dispositions ou encore de révocation, il est préférable d'établir un seul document en le rédigeant le plus clairement possible et de choisir un lieu unique où il sera conservé.

Si vous résidez à Londres pour des raisons professionnelles, vous pouvez établir un testament sous la forme anglaise. Pour lui faire produire des effets en France lors du décès, le testament devra être traduit et légalisé (si la légalisation est nécessaire). Avec la Grande-Bretagne, le document devra être revêtu de l'apostille.

SOUTENEZ RETINA FRANCE



**Donnez et léguiez
pour la vue**

**Et si votre legs aidait
un proche à retrouver la vue ?**

Association reconnue d'utilité publique

☎ 05 61 30 20 50 | ✉ info@retina.fr | www.retina.fr



La renonciation anticipée à l'action en réduction

Cet acte permet à un héritier de renoncer à son droit d'agir à l'encontre d'un autre héritier dont la part empiéterait sur la sienne. Il consent ainsi à renoncer à une partie ou à la totalité de ses droits au profit d'un ou plusieurs bénéficiaire(s) désigné(s).

La renonciation anticipée à l'action en réduction permet de déshériter totalement ou partiellement un héritier réservataire mais aussi d'éviter d'éventuels conflits futurs. Un héritier dit réservataire bénéficie en principe d'une part d'héritage « incompressible », appelée réserve. Mais il peut accepter de renoncer à son action en réduction afin qu'un autre bénéficiaire profite de la part qui lui était normalement dévolue.

Si des parents consentent une donation très importante à l'un de leurs enfants et que l'autre accepte de renoncer à son action en réduction, les parents seront assurés que la donation ne pourra pas être remise en cause.

Que fait le notaire ?

Au niveau des conseils

- il reçoit le renonçant à plusieurs reprises ;
- il lui explique toutes les conséquences juridiques de sa renonciation de façon objective ;
- il s'assure que sa volonté est libre et éclairée en lui laissant un temps de réflexion entre les différentes consultations.

Au niveau juridique

- le notaire établit l'acte de renonciation et reçoit l'acceptation de la renonciation par le futur défunt dont le renonçant a vocation à hériter ;

- il précise dans l'acte au profit de quelle(s) personne(s) la renonciation est consentie ;
- il précise dans l'acte l'étendue de la renonciation : générale ou cantonnée à certains biens seulement.

Au niveau administratif :

- le notaire établit un acte de renonciation avec un confrère nommé par la Chambre des notaires afin d'éviter toute suspicion dans la décision du renonçant. L'acte est donc rédigé par deux notaires.

L'exemple

Louis et Angèle sont respectivement âgés de 80 et 78 ans. Ils ont deux enfants : Hélène, handicapée (50 ans) et Marc (52 ans). Marié, Marc a deux enfants de 25 et 22 ans. Dans leur succession, ils souhaitent avantager Hélène qui ne travaille pas et vit dans un centre spécialisé dont ils règlent aujourd'hui tous les frais. Ils redoutent qu'à leur décès, Hélène ne se trouve à la charge de son frère.

Leur notaire leur conseille de prévoir une renonciation anticipée à l'action en réduction. Ainsi, Louis et Angèle pourront dans leur succession porter atteinte à la réserve en donnant à Hélène plus que la quotité disponible dans leur succession. Marc est d'accord et signera cette renonciation anticipée à l'action en réduction.

Comme Jacqueline Delubac,
faites un legs
au musée des Beaux-Arts de Lyon.

Témoignez de votre attachement à ce
lieu unique, et inscrivez-vous dans son
histoire.



Contact : mecenat@mba-lyon.fr

MUSÉE
DES BEAUX-ARTS
DE LYON
178-179, FR

Bernard Richebé,
Jacqueline Delubac en robe Pierre Cardin
Droits réservés. Photo © Bernard Richebé

Le danger des dons manuels

Vous pouvez donner une somme d'argent à l'un de vos enfants, sans formalités.

Encore faut-il respecter quelques règles juridiques simples, afin de se mettre à l'abri de mauvaises surprises et d'éviter de faire de véritables cadeaux empoisonnés.

« J'envisage un don manuel pour mes trois enfants. On me dit qu'une donation-partage serait préférable. Pourquoi? »

Donner sans formalité une somme d'argent à l'un de ses enfants est possible. Méfiance tout de même. Ce « don manuel » doit respecter certaines règles juridiques et fiscales et peut générer un conflit familial s'il est effectué sans aucune réflexion préalable.

préférable de se demander « pourquoi donner » et « comment donner ». L'objectif est-il ou non d'avantager un enfant par rapport aux autres : Cet enfant est-il célibataire ? Marié ? Sous quel régime ? Vit-il en concubinage ? Est-il pacsé ?

Le conseil

La donation-partage fixe définitivement la valeur des biens reçus au jour de la donation lorsque tous les enfants y participent. Ainsi, le règlement de la succession sera facilité.

Quels sont les dangers du don manuel ?

Effectuer un don manuel au profit de l'un de ses enfants peut engendrer des tensions familiales car il peut créer une inégalité entre les enfants. C'est pourquoi il est toujours

Le don manuel peut être un procédé rapide, simple et parfois économique pour transmettre certains biens. Cependant, si toutes ses conséquences juridiques, fiscales et familiales ne sont pas étudiées, le cadeau peut se révéler empoisonné pour tout le monde.

TRANSMETTRE UN TÉMOIGNAGE DE FOI



Je transmets

à l'Association Diocésaine de Lyon

pour la vie de l'Eglise (célébrations, sacrements...), l'entretien des bâtiments, la formation et le salaire des personnes.

à la Fondation Saint-Irénée

pour porter les actions caritatives de l'Eglise catholique de Lyon dans les domaines de la solidarité, l'éducation, la culture, la communication.

**LEGS
DONATIONS
ASSURANCE-VIE**

donsetlegs@lyon.catholique.fr - 04 78 81 47 53

Donations et clauses particulières

Acte de générosité, la donation permet de gratifier ses proches (membres de sa famille ou non) ou de soutenir une œuvre, une association, une congrégation...

Qu'est-ce qu'une donation ?

Donner, c'est transmettre de son vivant à une tierce personne la propriété d'un bien que l'on possède. Il s'agit donc d'acte important par lequel le donateur (celui qui donne) se dépouille d'une partie de son patrimoine). La donation nécessite la rédaction d'un acte sous la forme notariée.

Donner permet de gratifier le donataire (celui qui reçoit le bien). Mais c'est aussi une manière d'anticiper sa succession, d'optimiser fiscalement la transmission, d'éviter les éventuelles difficultés liées au par-

tage de la succession, d'organiser la gestion du patrimoine familial et de faire d'importantes économies d'impôts, notamment en cas de transmission d'entreprise, d'exploitation agricole ou d'immeuble.

Comment se protéger ?

Chaque forme de donation (simple, entre époux, donation-partage, etc.) peut faire l'objet de clauses particulières afin de s'adapter à la situation spécifique du contexte dans lequel elles sont réalisées. Votre notaire vous conseillera sur le choix de la donation et de ses clause.

« *Mon père veut me consentir une donation. Est-ce à lui de payer les droits et les frais ?* »

Le conseil

En principe, le paiement des frais et des droits de donation incombe au donataire (celui qui reçoit). Toutefois, l'administration fiscale ne considère pas que la prise en charge de ces frais par le donateur constitue une donation complémentaire taxable.



DONNEZ DU SENS À VOTRE PATRIMOINE

Renseignez-vous auprès de votre notaire et de la fondation Neurodis sur les possibilités de donation, legs, assurance-vie.

CONTACT

Charlène Besacier
04 72 13 88 73 ou 06 79 00 48 52,
charlene.besacier@fondation-neurodis.org
www.fondation-neurodis.org

LA FONDATION NEURODIS

soutient la recherche sur le cerveau en région Auvergne Rhône Alpes

DEPUIS 2007.

- 🧠 Maladie Alzheimer
- 🧠 Épilepsie
- 🧠 Maladie de Parkinson
- 🧠 Douleur
- 🧠 Sclérose en plaques
- 🧠 santé mentale
- 🧠 Handicaps neurologiques
- 🧠 AVC



Les maladies neurologiques peuvent toucher tout le monde à tout âge et affecter notre comportement social et toutes nos fonctions : langage, mémoire, perception, le contrôle de nos mouvements et nos émotions. Défi majeur de santé publique, les maladies du cerveau sont ainsi à l'origine de déficits moteurs, neurosensoriels et cognitifs. Elles connaissent par ailleurs une croissance importante due au vieillissement de la population.

Depuis quelques années, le développement des connaissances médicales et l'apparition des technologies modernes dont l'imagerie cérébrale ont ouvert de nouvelles voies !

SOUTENIR LA FONDATION NEURODIS
c'est contribuer à la mise au point de nouveaux traitements par des équipes qui oeuvrent près de chez vous !

Le métier d'expert spécialisé en art

➔ *L'expert en œuvre d'art couvre une série de missions, toutes orientées autour de l'identification, l'estimation et la reconnaissance de l'œuvre.*

Le rôle de l'expert

Le rôle de l'expert est la recherche de la vérité, l'expert en œuvre d'art couvre une série de missions, toutes orientées autour de l'identification, l'estimation et la reconnaissance de l'œuvre.

Il réalise des expertises en vue de l'estimation des prix des œuvres d'art. Il assume les inventaires mobiliers (meubles, tableaux, objets d'art). Il intervient lors de partages et de successions. Il participe à la rédaction de catalogues de collections. Pour les assureurs et courtiers, ils effectuent toutes les missions dans le cadre d'estimations avant assurance ou après sinistre. Son intervention sera d'une assistance précieuse après un sinistre (vol, incendie, dégâts des eaux).

L'expertise

Ce métier complexe exige une véritable éthique pour être exercé dans les règles de l'art. Tout expert doit être reconnu par ses pairs et doit apporter les preuves de sa réelle compétence, de ses années d'expérience dans sa propre spécialité, de sa responsabilité et de son indépendance. L'obligation de l'expert est « une obligation de moyens et non de résultat ».

L'expert n'est pas tenu de dire obligatoirement si le meuble ou l'objet concernés sont vrais ou faux, mais il doit apporter toutes ses connaissances et ses recherches à l'examen. L'expert doit aussi conserver une discrétion, une confidentialité sur les œuvres qui lui sont proposées. L'expert doit mettre en éveil tous ses sens pour examiner ce qui lui est soumis.

Le rapport est physique. Le toucher est nécessaire. Il s'établit une osmose entre l'expert et l'œuvre d'art. Il doit savoir sentir et écou-

ter l'objet qu'il a entre ses mains pour le faire parler, dépasser sa connaissance théorique

qui est nécessaire, mais pas suffisante. Son œil pointu, affiné, scrute l'œuvre. Aucun détail ne peut lui échapper.

Il doit savoir reconnaître la technique de la période de construction. Un bon expert est passionné par son art.

La meilleure école est celle de la pratique quotidienne. Ses études, ses recherches, son expérience lui permettent de retrouver dans sa mémoire les éléments déterminants de l'œuvre qu'ils comparent avec la pièce examinée. Curieux, il ne cesse d'apprendre et de se perfectionner afin de continuer ses recherches dans les archives, les publications, les bibliothèques et les musées en France et à l'étranger.

L'expert ne peut se fier à sa première impression, la marge d'erreur est trop grande. Sa certitude doit se forger sur ses connaissances et sur une analyse méthodique de la matière. L'expert doit se montrer prudent dans son jugement et conserver une bonne dose d'humilité. « Dans le doute, abstiens-toi » dit le proverbe. L'expert certifiera l'attribution d'une œuvre d'art que s'il peut réunir toutes les preuves pour la garantir. L'expert est un homme de l'art et non un scientifique.

Un expert, qu'est-ce que c'est ?

En Europe, le titre d'expert n'a malheureusement pas encore de cadre juridique précis. N'importe quel individu, conseiller, marchand, courtier ou simple particulier, peut se prévaloir du titre d'expert, sans avoir les compétences et la déontologie nécessaires.

C'est la raison pour laquelle en France et à l'étranger, des professionnels de l'art se sont regroupés en organismes, fédérations, chambres ou syndicats. Le but principal de ces organismes est de sélectionner des acteurs professionnels, afin de garantir aux vendeurs, acheteurs ou détenteurs d'œuvres d'art, qu'ils ont affaire à une personne dont l'honnêteté et la connaissance sont reconnues dans leur domaine.

Pourquoi faire appel à un expert agréé ?

En vous délivrant un certificat d'authenticité (document avec photographie, description et mesures), l'expert précise l'époque à laquelle l'objet a été créé, son origine, son état, l'existence éventuelle de restaurations ou de transformations. L'expert peut préciser la valeur de remplacement de l'objet.

Il est en effet primordial de connaître ou de faire actualiser la valeur de remplacement de vos œuvres d'art. Il ne s'agit pas du prix auquel les objets ont été achetés, mais du prix à payer aujourd'hui pour acquérir des œuvres d'art équivalentes. C'est sur ce montant que les assurances se baseront en cas de sinistre ou de vol. Les experts sont habilités à réaliser de tels certificats.

Avant de réaliser le partage ou la vente d'œuvres d'art, il est important de connaître l'authenticité de vos objets et leur valeur réelle.

Avant d'acquérir un objet d'art, il faut s'assurer que cet objet est vendu avec un certificat réalisé par un expert compétent.

SOURCE : www.fnepsa.fr/le-metier-d-expert-et-son-role

Les experts en œuvres d'art peuvent exercer leurs compétences selon des spécialités couvrant les divers domaines de l'art :

- Argenterie et orfèvrerie
- Archéologie
- Armes anciennes
- Art d'Orient et d'Asie
- Art décoratif du XX^e siècle
- Art moderne et contemporain
- Arts primitifs
- Automobile
- Bijoux
- Céramique, faïence en porcelaine ancienne
- Dessins
- Estampes et gravures
- Horlogerie
- Icônes
- Jouets, automates, poupées
- Livres, manuscrits et autographes
- Mobilier
- Musique
- Numismatique
- Objets d'art et de décoration
- Objets scientifiques
- Peinture
- Photographie
- Sculpture
- Textile et tapis
- Verrerie
- Vins fins

ANTIQUITÉS
M. Schoumer
pour 55 ans depuis 1980

**ESTIMATION D'OBJETS ANCIENS ET MOBILIER DESIGN
DÉBARRAS DE MAISONS ET GRENIERS
RECHERCHE D'OBJETS D'ART ASIATIQUE
ESTIMATION ET VENTE DE VINS ET SPIRITUEUX**

Achat de Meubles et Objets Anciens • Tableaux, Pendules, Bibles, Vases, Montres • Maroquinerie
Instruments de Musique Anciens • Vêtements Haute Couture • Pièces de Monnaie • Bijoux Anciens •
Lignes Anciens • Vieux Jouets • Cartes Postales Anciennes • Pièces de Verrerie • Bronzes Etc.





DÉPLACEMENT GRATUIT À VOTRE DOMICILE 7J/7

Estimation au plus haut cours • Achat de successions • Paiement comptant
à l'enlèvement de la marchandise • Débarras complété par nos soins de tous locaux
Toute distance !

9 quai Perrache - 69002 LYON
Mobile : 06 84 54 54 52 - Port. : 04 78 44 84 01
E-mail : schoumer@live.fr
www.antiquites-schoumer.fr

Privilégier la donation-partage entre ses

La donation-partage permet aux parents de régler, de leur vivant, le partage de leurs biens entre leurs enfants. Juridiquement avantageux, ce dispositif évite la remise en cause de la volonté des parents et de l'équilibre qu'ils avaient créé.

► Le saviez-vous ?

La loi prévoit la faculté d'aménager les conditions d'application des droits réservataires des héritiers, dans le cadre « d'un pacte de famille ». Il doit être signé par deux notaires du vivant des parents, afin d'aménager les droits futurs de chacun des enfants. Ainsi, un enfant peut accepter par avance de renoncer à tout ou partie de la succession de ses parents pour avantager un frère ou une sœur. Le pacte permet également les donations transgénérationnelles, de grands-parents à petits-enfants. Ils peuvent consentir une telle donation afin de répondre aux besoins de leurs petits-enfants. La part donnée au petit-enfant s'impute sur la réserve du parent avec son accord.

La donation-partage, institution typiquement française, règle à l'avance le partage de la succession du disposant. Il s'agit obligatoirement d'un acte notarié. La donation-partage permet de préparer sa succession avec les enfants et d'éviter les conflits qui peuvent apparaître au moment du décès des parents. Elle permet également de faire des économies par rapport au coût d'une succession normale.

Qui peut le faire ?

Toute personne peut partager tout ou partie de ses biens entre ses héritiers présomptifs, c'est-à-dire ceux dont il y a lieu de supposer par avance qu'ils recueilleront la succession (enfants, petits-enfants, neveux) ou de ses beaux-enfants. Lorsque les biens comprennent une entreprise individuelle ou en société, la donation-partage peut intervenir au profit d'un tiers participant à l'exploitation.

Que peut-on donner ?

La donation-partage ne peut porter que sur des biens dont on est proprié-

taire au moment de la donation (pas de donation possible sur des biens futurs). Elle peut être faite sur les biens d'un parent ou des deux (donation-partage conjonctive). Dans ce cas, elle comprendra les biens propres de chacun des époux et les biens de la communauté. La donation-partage réparti entre les donataires tout ou partie des biens du donateur. Pour optimiser le dispositif, il est préférable de respecter le principe d'égalité en valeur. Il est possible d'équilibrer les lots en mettant à la charge d'un donataire une soulte (versement d'une somme d'argent) au profit d'un autre donataire.

Quels sont les effets ?

La donation-partage est irrévocable. Il n'est pas possible de redistribuer ultérieurement les biens donnés (par un testament notamment). Les donataires peuvent contester la donation après le décès de leurs parents s'ils s'estiment lésés lors du règlement de la succession ou s'ils n'étaient pas encore nés lors de la rédaction de l'acte de donation.



Une main tendue vers la VIE !



L'Association Philanthropique de Parents d'Enfants atteints de Leucémie ou autres cancers (**APPEL**), est une association régie par les dispositions de la loi du 1er juillet 1901 qui est née en 1978 par la volonté d'un groupe de parents soucieux d'améliorer le quotidien des enfants et adolescents hospitalisés en cancérologie pédiatrique dans les hôpitaux de Lyon et St-Etienne.

Reconnue d'intérêt général l'APPEL peut recevoir des dons, donations et legs. Elle est adhérente de l'UNAPECLE (Union Nationale des Associations de Parents d'Enfants atteints de Cancer ou LEucémie) et membre fondateur du Collectif GRAVIR (Franchir un cap pour les enfants et les jeunes atteints de cancer).

L'APPEL est animée par une équipe **100% bénévole**

Les trois axes de l'APPEL sont :

- **l'amélioration du quotidien des enfants et des jeunes** (actions ludiques-pédagogiques et thérapeutiques)
- **l'accompagnement des familles** (aide morale et financière – hébergement gratuit – confort de vie à l'hôpital)
- **le soutien à la recherche clinique et fondamentale** (prise en charge financière de projets ciblés par nos médecins référents)



www.appel-rhone-alpes.com

enfants et ses petits-enfants !

Lors de l'ouverture de la succession, faut-il rapporter les biens donnés ?

Lors du décès de l'ascendant, la succession sera limitée aux biens non compris dans la donation-partage. En effet, les biens inclus dans la donation-partage seront déjà sortis du patrimoine du défunt. Autrement dit, si les descendants acceptent la succession, ils n'auront pas à faire le rapport des biens qu'ils ont reçu dans la donation-partage. Il y aura simplement un partage complémentaire pour les biens non compris dans la donation-partage.

Si un descendant renonce à la succession, il conservera à titre de donation ce qu'il a reçu dans la donation-partage, sauf éventuelle réduction, la donation s'imputant

nécessairement sur la quotité disponible.

La donation-partage présente de nombreux avantages fiscaux. Des dispositions récentes en la matière sont en effet venues encourager les familles qui souhaitent prévoir la transmission anticipée de leur patrimoine. Aujourd'hui, les abattements applicables aux donations-partages se renouvellent tous les 15 ans (100 000 € par enfant et par donateur). Par ailleurs, les biens sont évalués au jour de la donation et non au jour du décès. Enfin et surtout, la donation-partage, à la différence des donations classiques ou des dons manuels, préserve l'entente familiale en présence de plusieurs enfants.

EN FAISANT UN LEGS

VOUS NOUS AIDEZ À DÉVELOPPER

- des projets d'évangélisation auprès des jeunes et des familles
- le soutien des plus pauvres
- des lieux de formation spirituelle



COMMUNAUTÉ DU CHEMIN NEUF

CONTACTEZ-NOUS POUR ECHANGER
 Responsable Partage, Solidarités, Dons et Legs

pierre.fenet@chemin-neuf.org
 +33 (0)7 83 06 80 76






La donation entre époux

La donation entre époux (donation au dernier vivant) améliore les droits du conjoint dans la succession. Elle peut être envisagée, quel que soit le régime matrimonial des époux et présente un intérêt, même en l'absence d'enfant.

Le saviez-vous ?

La loi sur les successions du 3 décembre 2001 a amélioré les droits du conjoint survivant et modernisé plusieurs dispositions du droit successoral. Les nouvelles règles ont été appliquées à tous les décès intervenus depuis le 1^{er} juillet 2002. C'est pourquoi si votre donation entre époux (donation au dernier vivant) est antérieure à cette date, il est conseillé de la soumettre à votre notaire pour vérifier qu'elle vous permettra de bénéficier des dispositions de cette loi.

En quoi consiste la donation entre époux ?

Elle permet aux époux d'augmenter la part d'héritage du conjoint. Elle ne peut porter que sur les biens présents dans le patrimoine du donateur au jour de son décès. Un époux peut à tout moment révoquer la donation au dernier vivant qu'il a consentie à son conjoint (tout en restant lui-même éventuellement bénéficiaire de la donation qui lui a été accordée). Une exception à ce principe : si la donation a été consentie par contrat de mariage. Dans tous les cas, le recours au notaire est obligatoire car pour être valable, la donation entre époux doit être établie par acte notarié.

Quel est le maximum que l'on puisse donner à son conjoint ?

Deux situations sont à distinguer :

En présence d'enfants issus du couple, le conjoint survivant reçoit habituellement soit la totalité des biens du défunt en usufruit, soit le quart en pleine propriété.

La donation entre époux lui offre un choix plus important. Il peut ainsi recueillir au décès de son conjoint :

- soit l'usufruit de la totalité des biens ;
- soit un quart en pleine propriété et les trois quarts en usufruit ;
- soit la pleine propriété de la quotité disponible de la succession (à savoir la part qui n'est pas réservée de droit aux enfants).

Si l'un des époux a des enfants issus d'une précédente union,

son conjoint ne peut prétendre qu'au quart de sa succession en pleine propriété. La donation entre époux est alors particulièrement intéressante car elle lui permettra :

- soit de recueillir des droits en propriété plus étendus ;
- soit d'exercer un usufruit sur la totalité de la succession ;
- soit de mélanger propriété et usufruit.

Dans tous les cas, lors de la rédaction de l'acte, le donateur peut laisser le choix à son conjoint d'opter, le jour venu, pour la formule qu'il préfère ou, au contraire, limiter ses possibilités.

La donation entre époux présente-t-elle un avantage pour les couples sans enfant ?

Oui, elle conserve son intérêt même en l'absence d'enfant. Là encore, plusieurs situations sont à distinguer :

- elle permet d'augmenter la part du conjoint survivant si, lors du décès du donateur, les père et/ou mère de ce dernier sont encore en vie ;
- si le défunt ne laisse ni descendant (enfant, petit-enfant) ni père, ni mère, la donation entre époux offre au conjoint survivant la possibilité de recevoir la pleine propriété des biens du défunt sans restriction à l'égard des « biens de famille » (sauf si le défunt a fait un testament désignant une ou plusieurs autres personnes comme héritiers).

La donation entre époux est un excellent outil pour protéger son conjoint. Renseignez-vous auprès de votre notaire.

LAISSEZ LA PLUS BELLE DES EMPREINTES

Je perpétue mon engagement pour la nature,
je lègue à Greenpeace.

LEGS, ASSURANCE-VIE, DONATION

Comme nous, vous désirez protéger le vivant, vous agissez pour préserver la planète et sa biodiversité. **Pour que votre engagement se poursuive, vous pouvez choisir de léguer à Greenpeace.**

Par ce geste généreux et concret, vous faites perdurer vos convictions. Vous nous donnez les moyens de prolonger, sans relâche, notre **mobilisation pour la nature et contre les crimes environnementaux.**



CONTACTEZ BÉNÉDICTE ROGET, responsable de l'accompagnement de nos testateurs
06.13.07.05.40
infolegs.france@greenpeace.org
legs.greenpeace.fr



Un projet de succession demande réflexion. **Je suis là pour vous écouter, vous conseiller et vous accompagner** dans la plus grande confidentialité et dans le respect de vos volontés. **N'hésitez pas à me contacter** ou à faire appel à un notaire. ”

Le fonds de dotation Greenpeace France est exonéré de frais et droits de succession : désigner notre fonds de dotation sur votre testament ou votre assurance-vie vous garantit que 100% du patrimoine transmis sera utilisé pour protéger la nature et préserver le climat.

Qu'est-ce que l'usufruit ?

Ne pas confondre usufruit et droit d'usage et d'habitation ! Ce dernier est strictement personnel et limité à la seule habitation du logement (sans pouvoir le louer) alors que l'usufruit est un droit réel et peut porter tant sur des immeubles que sur des meubles.

« *Mes parents souhaitent me faire donation de leur résidence principale en se réservant l'usufruit. Puis-je les obliger à me donner la pleine propriété de leur bien ?* »

Le conseil

Non, vous ne pouvez pas contraindre vos parents à vous faire une donation. Il s'agit d'un bien leur appartenant, ils sont libres d'en faire ce que bon leur semble. Par ailleurs, si la réserve d'usufruit a été conseillée par le notaire, il n'a fait que remplir son devoir de conseil. Ce bien constitue la résidence principale de vos parents et il est normal qu'ils se protègent contre une éventuelle éviction.

Dans le cadre d'un logement, le droit de propriété donne au propriétaire trois sortes de prérogatives : le droit de l'utiliser (l'habiter), le droit d'en tirer des revenus (le louer) et le droit d'en disposer (le vendre). Le propriétaire peut toutefois séparer ces prérogatives en deux groupes : d'une part l'usufruit qui comprend le droit d'utiliser et de percevoir les revenus et d'autre part la nue-propriété qui comprend le droit de disposer. Le droit de propriété est donc la combinaison de l'usufruit et de la nue-propriété. L'usufruit est le plus souvent viager, c'est-à-dire qu'il s'éteint par la mort de son titulaire. Il peut aussi être constitué pour une durée fixe, on parle alors d'usufruit temporaire. Celui qui a le droit d'utiliser le logement et d'en percevoir les revenus est l'usufruitier, celui qui a le droit de disposer du logement est le nu-propriétaire.

Évaluation de l'usufruit

Si l'usufruitier et le nu-propriétaire s'entendent pour vendre le logement, comment se partager le prix entre eux ? Si vos parents vous donnent la nue-propriété d'un appartement, sur quelle valeur le Trésor va-t-il vous taxer ? Si vous héritez de l'usufruit d'un logement (cas fréquent entre époux), sur quelle valeur les droits de succession seront-ils calculés ? L'évaluation se fait en appliquant un barème fiscal tenant compte de l'espérance de vie de l'usufruitier, puisque l'usufruit n'existe que durant la vie de son titulaire.

Pour l'usufruit à durée fixe (usufruit temporaire), une règle spécifique est prévue qui ne tient pas compte de l'âge de l'usufruitier. L'usufruit est alors estimé à 23 % de la valeur de la pleine propriété pour chaque période de dix ans et sans fraction. N'oubliez pas, en outre, que le droit d'usage et d'habitation est évalué par le fisc à 60 % de la valeur de l'usufruit viager.

L'usufruit locatif social

Depuis 2009, cette mesure permet à un propriétaire privé de céder, pour un temps limité, l'usufruit d'un logement neuf ou ancien à un bailleur social ou une association agréée. Le propriétaire recevra en contrepartie un capital bénéficiant d'un régime fiscal favorable. Cette convention temporaire doit être conclue pour une durée minimale de 15 ans et ne peut excéder 30 ans.

Qu'est-ce que le quasi-usufruit ?

C'est le terme utilisé lorsque l'usufruit porte sur un bien qui se consomme par l'usage, par exemple : l'argent. Cela signifie que l'usufruitier peut librement utiliser le bien (exemple : dépenser l'argent). Il est simplement tenu, lorsque son usufruit prend fin, de restituer une chose de même valeur (une somme identique d'argent). Quand le quasi-usufruit prend fin par le décès de l'usufruitier, la succession de ce dernier a une dette envers le nu-propriétaire.



DES ANNÉES POUR RÉFLÉCHIR À SON LEGS



DES EXPERTS POUR LUI DONNER VIE

CONSTRUISONS ENSEMBLE UN LEGS QUI VOUS RESSEMBLE

En faisant un legs à la Fondation de France, vous êtes sûr de faire avancer efficacement les causes qui vous tiennent à cœur. Avec l'assurance que toutes vos volontés seront durablement respectées.

Pour tout renseignement, notre correspondant libéralités Maître Denis-Pierre Simon est à votre disposition.
Contactez Sophie Rérole au 04 72 10 92 34 ou legs.centreest@fdf.org

Fondation
de
France

La Fondation
de toutes les causes

Libéralités: définition, formes, avantages

Une libéralité est l'acte juridique par lequel une personne procure ou s'engage à procurer à autrui un bien ou un autre avantage sans contrepartie. Si elle se réalise entre vifs, il s'agit d'une donation. Si la libéralité se réalise par disposition testamentaire, il s'agit d'un legs.

► Le saviez-vous ?

Vous pouvez léguer l'ensemble de votre patrimoine, ou une somme d'argent, des titres, des bijoux, des œuvres d'art, des immeubles (maison, appartement, parcelle de terre), et tout autre bien qui vous appartient. Vous pouvez également dans le même testament léguer certains biens à des proches (famille, amis...). Rapprochez-vous de votre notaire, il saura vous conseiller pour que tout ou seulement une partie de votre patrimoine soit laissé en héritage à une cause qui vous est chère !

Le legs

Le legs est une transmission de patrimoine sans contrepartie qui se réalise après la mort du donateur au profit d'un légataire (le bénéficiaire de la transmission). Le legs peut être :

- universel, il porte dans ce cas sur l'ensemble de la succession ;
- à titre universel, il porte sur une quote-part des biens (par exemple, la moitié, le tiers, ou encore tous les immeubles, ou tout le mobilier) ;
- particulier : il porte sur un ou plusieurs biens déterminés.

Le legs doit être organisé par un acte écrit, c'est-à-dire par testament.

Avantage

Exonération totale des droits de succession pour l'organisme bénéficiaire.

Conditions tenant au donateur

Il doit être titulaire des droits transmis au jour de la rédaction du testament, respecter la réserve héréditaire. Il peut assortir son legs de conditions ou charges, auxquelles l'association ou la fondation est tenue, telles que

l'utilisation de l'argent à telles fins ou la destination précise de l'immeuble.

Conditions tenant au légataire

Le légataire ou bénéficiaire doit exercer son activité en France, accepter le legs. Il peut toujours refuser, notamment du fait que, par exemple dans le cas d'un legs universel, l'association ou la fondation héritera de l'actif comme du passif et sera donc tenue aux dettes et charges de la succession, préalablement à l'acceptation, obtenir une autorisation de la Préfecture. Il doit avoir également la capacité de recevoir des libéralités.

La donation

La donation est un contrat par lequel une personne (le donateur) transfère la propriété d'un bien à une autre (le donataire), qui l'accepte, sans contrepartie et avec une intention libérale. La donation permet le transfert définitif à une association ou une fondation de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit d'un bien. La donation (incluant un acte écrit) est obligatoire lorsque le bien



**NOUS AVONS TOUS
UNE RAISON POUR FAIRE
UN LEGS
à LA LIGUE**

LA LIGUE
CONTRE LE CANCER
RHÔNE

Ligue contre le cancer
Comité du Rhône
75 Cours Emile Zola - 69100 Villeurbanne
04 78 24 14 74
cd69@ligue-cancer.net
www.ligue-cancer.net/cd69

et conditions des legs et des dons

est un immeuble, que celui-ci soit bâti (maisons, appartements) ou non (bois, forêts, terrains). La donation est forcément un acte notarié.

Avantage

Exonération totale des droits de donation pour l'organisme bénéficiaire. Les frais liés à l'acte de donation, en principe à la charge du bénéficiaire, peuvent être pris en charge par le donateur ; cela n'est toutefois pas considéré comme un don supplémentaire. Ces frais comprennent les honoraires du notaire, et le cas échéant, en cas de donation d'immeuble, les frais de publicité foncière, comprenant la taxe de publicité foncière et le salaire du conservateur des hypothèques.

Conditions tenant au donateur

Il doit être titulaire des droits transmis au jour de la donation ; respecter la réserve héréditaire ; effectuer la donation de son vivant ; ne bénéficier d'aucune contrepartie. Il peut assortir la donation de conditions et charges, telles que la destination précise de l'immeuble ou une réserve d'usufruit.

Conditions tenant au bénéficiaire

Il doit exercer son activité en France ; accepter la donation ; il peut toujours refuser, notamment par exemple dans le cas d'un transfert gratuit d'immeubles de rapport, si ceux-ci doivent comporter pour lui plus de charges que de profits ; préalablement à l'acceptation, obtenir une autorisation de la Préfecture ; avoir la capacité de recevoir des libéralités.

Le saviez-vous ?

Les formes de générosités suivantes n'ouvrent pas droit à un avantage fiscal pour le particulier : achat d'un « produit partage » ; participation à une loterie organisée par une association ou une fondation ; don à une quête ; souscription d'une assurance vie au bénéfice d'une association ou fondation.



TRANSMETTEZ
le plus bel espoir
de vaincre le cancer

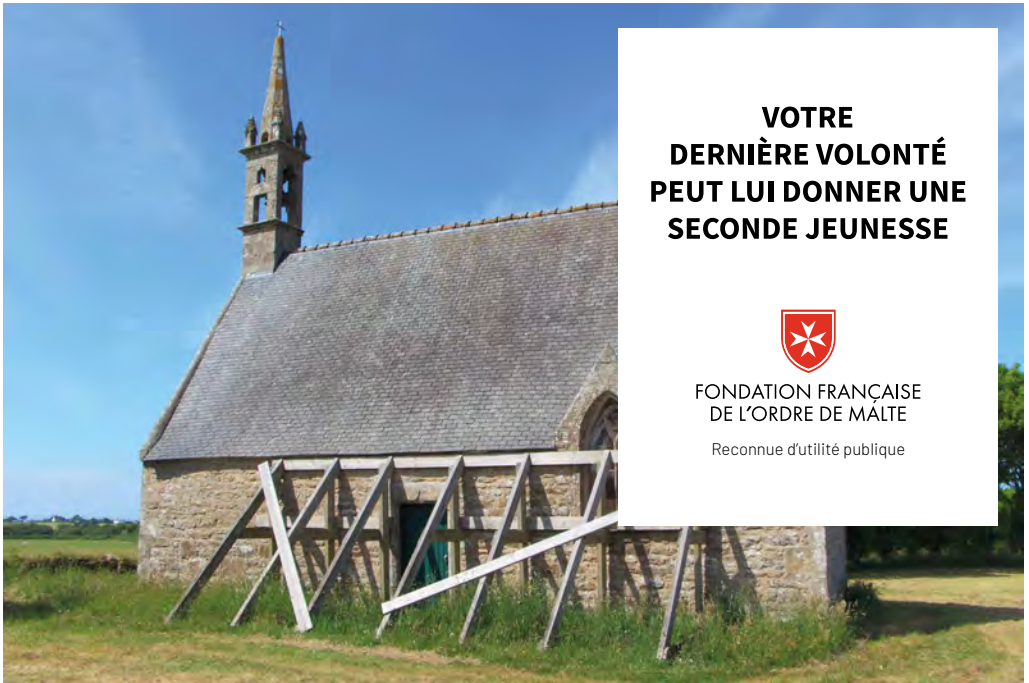
Soutenez la recherche
pour aller plus vite
et plus loin
contre la maladie.

Pour plus
d'informations
sur les legs :

> 04 78 78 26 05
> Centre Léon Bérard
Service Relations Donateurs
28 rue Laennec - 69008 Lyon
> www.centreleonberard.fr

CENTRE
DE LUTTE
CONTRE LE CANCER
**LEON
BERARD**

© Getty Images



VOTRE DERNIÈRE VOLONTÉ PEUT LUI DONNER UNE SECONDE JEUNESSE



FONDATION FRANÇAISE
DE L'ORDRE DE MALTE

Reconnue d'utilité publique

LA FONDATION

La **Fondation Française de l'Ordre de Malte** a été créée en 1992 par l'association « Œuvres Hospitalières Françaises de l'Ordre de Malte » pour renforcer et compléter ses moyens d'action et de collecte, grâce à son statut de fondation reconnue d'utilité publique en 1994. La Fondation soutient les actions sanitaires, sociales et humanitaires de l'Ordre de Malte France pour servir les plus faibles et les plus démunis en France et dans le monde. Elle a également une mission de protection et de valorisation du patrimoine culturel et historique chrétien.

LEGS, DONATIONS, ASSURANCE-VIE

En choisissant de léguer à la **Fondation Française de l'Ordre de Malte**, vous soutenez des actions dans lesquelles vous croyez : vous exprimez la volonté d'aider dans la durée les personnes et les populations les plus vulnérables ; vous donnez une seconde vie au patrimoine chrétien et le pérennisez. Vous affirmez ainsi votre espérance pour agir aujourd'hui et offrir un monde plus humain aux générations futures.



Pour en savoir plus, contactez

Martina Barcaroli des Varannes,

Directeur de la Fondation Française de l'Ordre de Malte

Tél. : 01 55 74 53 20 - m.barcarolidesarannes@ordredemaltefrance.org

www.fondationordredemalte.org

Logement

Acheter/vendre

- 3 - 1 Expert de l'immobilier, le notaire vous accompagne dans toutes vos démarches
- 3 - 2 De l'offre d'achat à la promesse de vente: les principales étapes à respecter
- 3 - 3 L'étude géotechnique, pour construire en toute sécurité et sérénité
- 3 - 4 Les délais après signature
- 3 - 5 Plus-values et non-résidents
- 3 - 6 L'achat en France par un non-résident

Financement

- 3 - 7 Hypothèque ou caution bancaire?
- 3 - 8 Courtier? Toujours prêt!

Diagnostics

- 3 - 9 L'assainissement non collectif
- 3 - 10 Les diagnostics immobiliers à effectuer avant de vendre son bien
- 3 - 11 Pourquoi imposer le diagnostic parasitaire?

Cas particuliers

- 3 - 12 Faire construire sa maison
- 3 - 13 Le viager: un complément de retraite
- 3 - 14 Les servitudes: voisinage et droit de passage

Avertissement

Le contenu des informations de ce chapitre peut avoir fait l'objet de modifications législatives ou réglementaires depuis la parution du document. Il est de ce fait indispensable d'interroger votre notaire pour prendre connaissance des textes en vigueur avant d'entreprendre toute démarche.



Expert de l'immobilier, le notaire vous

Par leur connaissance approfondie du marché immobilier et de ses mécanismes, certains notaires pratiquent la négociation immobilière et assistent le vendeur comme l'acquéreur dans leur recherche.

► Le saviez-vous ?

Vendre son bien immobilier en 45 jours sur appel d'offres et en ligne tout en bénéficiant de toutes les garanties juridiques est possible avec la vente notariale interactive (VNI). Un processus simple : un particulier confie la vente d'un bien immobilier à un notaire, celui-ci diffusera les annonces immobilières avec photos et descriptif, date et horaires de visite sur le portail immobilier des notaires de France. À une date précise, la vente débute et dure 48 heures, période durant laquelle les acquéreurs potentiels qui ont reçu un agrément du notaire peuvent porter des offres. À l'issue de cette période, le vendeur peut retenir la meilleure offre et signer un compromis de vente chez son notaire. Le reste de la procédure est identique à une vente traditionnelle.

Vous pouvez confier à votre notaire l'ensemble de votre projet immobilier : de la signature de l'avant-contrat à l'acte définitif, des formalités administratives (déclarations préalables, purge des droits de préemption...), en passant par le calcul des différentes taxes et leur déclaration à l'administration. De plus, votre notaire établira l'éventuelle déclaration de plus-value immobilière et versera l'impôt à l'administration par prélèvement à la source sur le prix de vente.

Le notaire offre une sécurité particulière aux transferts de propriété des biens immobiliers en intervenant à toutes les étapes de l'opération. Disposant d'une base de données immobilière très complète, alimentée de façon obligatoire par tous les notaires de France, le notaire a une connaissance aigüe du marché et des prix qui se pratiquent. Il est compétent pour déterminer la valeur d'un bien et procéder à une expertise immobilière.

Le garant de la sécurité juridique

En France, toute vente passe par le notaire. Il veille, en tant qu'officier public, à la bonne exécution du contrat et lui confère, outre la confidentialité, la sécurité juridique nécessaire. Il rassemble en amont les documents et évite ainsi au maximum toute contestation ultérieure. On chiffre à plus de cent les points juridiques et fiscaux auxquels le notaire prête une attention méticu-

leuse lors de la préparation d'un acte de vente. Par exemple, le notaire doit : chercher et demander l'identité des parties au contrat, leur statut matrimonial ; vérifier le titre de propriété du vendeur, la situation hypothécaire du bien, les servitudes conventionnelles, les règles d'urbanisme applicables ; purger les droits de préemption ; vérifier que les diagnostics préalables à la vente, obligatoires, ont bien été établis dans les règles avant la signature de l'avant-contrat.

Publicité foncière

Par sa connaissance juridique accrue et par sa connaissance des textes législatifs, il offre la meilleure garantie juridique au moment de l'avant-contrat (préalable à l'acte de vente). Vous n'aurez donc pas de mauvaises surprises. Une fois l'acte signé, il fait l'objet d'une formalité importante, la publicité foncière, soit l'enregistrement au service de la publicité foncière, de la situation juridique du bien.

Le but est de conserver la trace des droits de propriété existant sur l'immeuble, et des hypothèques qui les grèvent. Les notaires, en tant qu'officiers publics, détiennent un monopole d'accès à ce fichier.

Enfin, le notaire garantit la conservation du titre de propriété en le gardant durant 75 ans dans son étude. Passé ce délai, ils sont conservés aux archives départementales et sous forme électronique.

accompagne dans toutes vos démarches

Les notaires apportent également un conseil juridique et fiscal dans les opérations de lotissement, de construction ou de rénovation.

Enfin, l'investisseur trouvera, auprès des notaires pratiquant la gérance d'immeubles, les compétences requises pour une gestion efficace de son patrimoine immobilier.

Acheter à l'étranger

Pour le citoyen, l'investissement immobilier en Europe reste complexe. Cette opération met en jeu des règles de droit français et de droit international.

- comment chercher un appartement, une maison ou un terrain à l'étranger? Quel est le prix de l'immobilier dans telle ou telle région?
- faut-il obtenir une autorisation ou payer une taxe en achetant un logement à l'étranger? Devez-vous déclarer l'opération en France?
- à quelle banque s'adresser? Si le contrat de prêt est signé à l'étranger, quel droit sera applicable?
- allez-vous bénéficier de la même protection qu'en droit français?
- si vous êtes mariés, quelle sera l'incidence de votre régime matrimonial sur l'emprunt, sur l'achat? À qui appartiendra le bien, si vous êtes concubins ou unis par un pacte civil de solidarité?
- pouvez-vous le donner en location? Le revendre librement?

La plus-value est-elle taxable à l'étranger?

- en cas de décès, à qui appartient le bien? Peut-on faire un testament?

Toutes ces questions ne doivent pas vous effrayer car elles se posent aussi en France. Le notaire sait y répondre.

Pour un achat en Europe, ne soyez pas seul. Un juriste compétent et sûr doit vous accompagner dans votre projet. Le notaire est là pour vous assister, y compris hors de France. Il s'appuie sur un réseau notarial européen fiable. Le cadre juridique et fiscal de votre projet sera connu à l'avance. Vous éviterez les mauvaises surprises. Votre sécurité, celle de votre famille et de votre patrimoine seront assurées.

Votre notaire, spécialiste du droit immobilier et de la famille, vous conseille pour toute opération immobilière, la circulation de l'euro facilitant les échanges. Il est désormais plus facile d'acheter un logement en Europe, à titre de résidence principale ou secondaire ou à titre de placement. Si l'Europe est une zone économique et politique sûre, les difficultés juridiques sont encore nombreuses. Les notaires militent pour la construction d'une Europe juridique, car les lois sont parfois encore très différentes d'un pays à l'autre.



Le syndicat des professionnels de l'immobilier

4 rue de la République - 69001 Lyon

Tél. : 04 78 27 15 21

Mail : contact@unislyonrhone.fr - web : www.unis-immo.fr

De l'offre d'achat à la promesse de vente :

Compromis de vente et promesse de vente sont deux contrats aux conséquences différentes pour l'acheteur et le vendeur. L'un comme l'autre s'engagent à conclure la vente à un prix déterminé en commun.

« *Vendeur, j'ai signé un compromis de vente. Le délai de rétractation est expiré. L'acquéreur ne veut plus acheter alors qu'il a obtenu son prêt. Le compromis prévoit qu'à titre de clause pénale, le montant du dépôt de garantie m'est acquis. Est-ce exact ?* »

Le conseil

La signature du compromis engage définitivement l'acquéreur qui ne peut renoncer à acheter. En principe, la clause du contrat doit donc recevoir application mais le juge peut en décider autrement : il peut réduire ou augmenter le montant du dédommagement prévu en votre faveur dans le contrat.

Dans la promesse de vente (appelée aussi « promesse unilatérale de vente »), le propriétaire s'engage auprès du candidat acheteur (le bénéficiaire) à lui vendre son bien à un prix déterminé. Il lui donne ainsi en exclusivité une « option » pour un temps limité (2 à 3 mois en général) durant lequel il lui est interdit de renoncer à la vente ou de proposer le bien à un autre acquéreur. Le candidat acheteur bénéficie, lui, de la promesse pour décider s'il souhaite acheter ou non.

En contrepartie, il verse au vendeur une indemnité d'immobilisation en principe égale à 10 % du prix de vente. S'il se décide à acquérir, cette indemnité s'imputera sur la somme à régler. Mais s'il renonce à acheter ou s'il ne manifeste pas son acceptation dans le délai d'option, l'indemnité restera acquise au propriétaire à titre de dédommagement. Pour lui avoir réservé pendant ce temps la priorité de lui vendre son bien.

Pour être valable, la promesse de vente doit être enregistrée auprès de la recette des impôts, dans les 10 jours qui suivent la signature s'il s'agit d'un acte sous seing privé, ou bien dans le mois si c'est un acte notarié. Les droits d'enregistrement, payés par l'acquéreur s'élèvent à 125 €. A cette somme s'ajoutent les honoraires de rédaction de la promesse de vente. Souvent pressés de conclure, acheteur et vendeur s'imaginent que la signature de l'avant-contrat n'engage pas à grand-chose.

C'est faux : malgré son nom, cet accord préliminaire constitue un véritable « contrat », qui entraîne des obligations importantes pour les 2 parties. Il leur permet de préciser les conditions de la future vente et marque leur accord. Bien qu'il ne soit pas légalement obligatoire, ce document se révèle donc indispensable.

Le compromis de vente

Dans le compromis de vente (ou « promesse synallagmatique de vente »), vendeur et acheteur s'engagent l'un comme l'autre à conclure la vente à un prix déterminé en commun. Juridiquement, le compromis vaut donc vente. Si l'une des parties renonce à la transaction, l'autre peut l'y contraindre par voie de justice, en exigeant de surcroît des dommages et intérêts.

La signature du compromis s'accompagne du versement par l'acquéreur d'une somme d'environ entre 5 % et 10 % du prix de vente. Appelée dépôt de garantie, elle s'imputera sur le prix lors de la signature de l'acte notarié.

Contrairement à la promesse de vente, le compromis n'a pas besoin d'être enregistré auprès des services fiscaux. Cette absence de frais est un atout pour des biens de valeur modique (garage, cave, petit terrain agricole...). Donc modératrice par rapport aux honoraires d'établissement de ce compromis.

L'offre d'achat

Appelé indifféremment offre d'achat, promesse unilatérale d'achat, voire simplement offre de prix, ce document présenté par quelques agents immobiliers est à considérer avec prudence. En effet, sa principale caractéristique est d'engager uniquement l'acheteur, pas le vendeur.

les principales étapes à respecter

Le vendeur doit vous notifier l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie d'huissier. À partir de la réception du contrat, vous bénéficiez d'un délai de 7 jours pour vous rétracter. Ce délai court à compter du lendemain de la première présentation par la Poste de la lettre recommandée. Une précaution élémentaire consiste à y inclure des conditions suspensives (par exemple l'obtention d'un prêt) et ne laisser au vendeur que peu de temps (une semaine ou quinze jours) pour vous donner sa réponse. Aucun versement d'indemnité pour sécuriser l'engagement de celui qui formule cette offre ne peut être exigé de l'acheteur, sous peine de nullité de l'offre.

Des exceptions à l'engagement

Qu'il s'agisse d'une promesse de vente ou d'un compromis, acheteur et vendeur peuvent décider d'un commun accord d'y insérer des clauses suspensives. Celles-ci permettent de prévoir la nullité de l'avant-contrat si certains événements surviennent avant la vente définitive (chacune des parties reprenant alors sa liberté).

Il peut s'agir d'un refus de prêt de la part de la banque de l'acquéreur, de l'exercice du droit de préemption par la commune, de la découverte d'une servitude d'urbanisme grave. Dans ce cas, les sommes versées par l'acquéreur lui sont restituées, si toutefois celui-ci a été diligent pour accomplir les démarches qui dépendaient de lui.

Le saviez-vous ?

À la signature d'un avant-contrat, promesse unilatérale ou compromis de vente, vous disposez de dix jours (incompressible) pendant lesquels vous pouvez revenir sur votre engagement (par lettre recommandée avec avis de réception). Peu importe le motif, les sommes versées doivent vous être intégralement restituées.

Ce délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise (ou de la première présentation) de la lettre recommandée avec avis de réception contenant l'avant-contrat.

LE GROUPE FONTANEL FÊTE SES 60 ANS CETTE ANNÉE

F FONTANEL
IMMOBILIER

Promoteur et constructeur immobilier sur Lyon et la région Auvergne-Rhône-Alpes depuis 60 ans, **FONTANEL Immobilier** est une **entreprise indépendante** impliquée dans toutes les étapes des projets : **achat de terrains constructibles, réalisation et vente** d'ouvrages résidentiels et fonctionnels.

PROJETS EN COURS :



ÔME - écoquartier
Trévoux



Domaine Camille
Neuville s/Saône



WHOOD - écoquartier
Villefranche s/Saône



www.fontanel-immobilier.fr
04 72 26 39 70

L'expert en évaluation immobilière

➔ A quoi sert une expertise en évaluation immobilière ?

À déterminer au plus juste la valeur vénale ou locative d'un bien à un moment donné. Ainsi, permet-elle de s'assurer lors d'un achat, d'une vente, d'une location et à tout moment de la vie de ce bien, que le prix est bien celui du marché, « le juste prix ».

et déterminer la valeur locative ou vénale précise de tous biens.

Qui sont les experts en évaluation immobilière ?

Des professionnels de l'immobilier qui se sont spécialisés dans l'évaluation de divers biens immobiliers, composant un patrimoine. Ils doivent être totalement indépendants, ce qui leur impose, d'une part l'absence de lien de subordination ou familial avec leurs clients, d'autre part, l'absence d'intérêt économique personnel.

Si un conflit d'intérêt existe, l'expert en évaluation doit renoncer à la mission.

Il en est de même si l'expert en évaluation considère qu'il n'est pas suffisamment compétent pour répondre à la mission confiée.

Certains sont inscrits sous cette rubrique sur la liste des experts auprès des cours d'appel (dénommés de justice ou experts judiciaires). D'autres non car l'exercice d'une telle activité est libre.

Quels sont les atouts essentiels de l'expert en évaluation immobilière ?

L'expert en évaluation immobilière réunit, entre autres, quatre atouts majeurs :

- Les moyens de savoir (références d'expertises amiables ou judiciaires);
- Le courage de dire (l'indépendance);
- L'art de justifier (obligation d'expliquer la valeur);
- L'humilité en essayant d'écartier le côté passionnel.

Les moyens de savoir et la maîtrise des informations

Grâce aux sources d'information (éléments de marché, données techniques, juridiques, fiscales, urbanistiques...) qu'il maîtrise et par une pratique quotidienne du terrain, l'expert en évaluation immobilière peut ainsi répondre à la mission confiée

La mesure des risques

Qu'il s'agisse de partages, de donations, d'apports en société, de prêts hypothécaires, une vision globale et précise des risques s'impose avant toute décision.

Avant tout engagement, l'expert en évaluation immobilière, en établissant un véritable audit du bien, apporte à son client une garantie et, souvent, un déroulement plus aisé des opérations. Il contrôle l'ensemble des documents nécessaires à toute expertise.

La voie de l'authentique

En acceptant sa mission - contrôle des valeurs lors d'actes de donations, déclaration de succession, IFI, ventes, échanges, apports en société, droit au bail, valeurs locatives, préjudices, indemnités - l'expert en évaluation immobilière sait qu'il devra apporter toute justification sur les méthodes et les moyens qu'il a mis en œuvre pour répondre à la mission confiée, mais il sait aussi qu'il devra également avoir le courage de son client.

Son indépendance, dans l'exercice de son métier, l'exige. Il y engage même sa responsabilité professionnelle.

Le savoir dialoguer et la mission de l'expert

L'expert en évaluation immobilière est et doit être un homme de dialogue. La mission de conseil prolonge ou anticipe l'expertise.

En apportant des réponses sur des questions de fait, la mission de l'expert est donc de plus en plus complexe, par sa diversité et le panel de compétences techniques qu'elle requiert.

Grâce à son indépendance, l'expert en évaluation immobilière peut agir comme un médiateur des parties présentes. C'est en ce sens qu'il peut collaborer avec les magistrats, notaires et avocats lors de litiges immobiliers, ou aussi assister un acquéreur, un vendeur ou un exproprié et ainsi aboutir à une bonne fin de la négociation.

Ainsi, son avis objectif peut éviter ou permettre de résoudre les contentieux...



Boulez & Associés
DEPUIS 1980

LYON - VIENNE
interventions au plan national

04 78 83 97 87 - experts@boulez-associés.com
www.boulez-associés.com

**ESTIMATIONS IMMOBILIERES
COMMERCIALES, INDUSTRIELLES
ET FINANCIERES
PREJUDICES ET INDEMNITES**

**EXPERTS DE JUSTICE
COURS D'APPEL DE LYON
ET DE GRENOBLE**

**EXPERTISES AMIAIBLES
ET JUDICIAIRES**

L'étude géotechnique, pour construire en toute sécurité et sérénité

Toute personne vendant son terrain sur une zone à risque doit faire une étude géotechnique (souvent appelée étude de sol), comme stipulé par la loi Élan. Les fondations d'une construction doivent reposer sur un sol stable.

La loi Élan adoptée en novembre 2018, notifie que l'étude géotechnique est obligatoire en zone de risque moyen ou fort gonflement des argiles (RGA). Toute vente de terrain doit être désormais conditionnée par cette obligation qui doit intervenir avant la signature

du compromis de vente. L'acheteur doit connaître en détail la nature du sol sur lequel il prévoit de bâtir. C'est au vendeur de commander et de payer l'étude de sol.

Quand un propriétaire fait construire ou réaliser des travaux sur sa maison, avec, par exemple, une extension, l'étude géotechnique est à sa charge. Sauf s'il la commande auprès du constructeur. De même, le maître d'œuvre a la responsabilité du bon déroulement d'un chantier et avec l'entrepreneur doit se soumettre à l'étude géotechnique.

Le saviez-vous ?

Les mouvements de sol, constituent un risque majeur en raison des dégâts qu'ils provoquent.

Ce phénomène représente 38 % des coûts d'indemnisation des catastrophes naturelles. Pour la période 1990-2013, cela représente 8,6 milliards d'euros d'indemnisations et des centaines de milliers de maisons. C'est également le premier poste d'indemnisation de l'assurance dommage ouvrage pour les sinistres touchant les maisons individuelles.

EQUATERRE

VAL DE SAÔNE

BUREAU D'ETUDES INGENIERIE GEOTECHNIQUE

Depuis le 1^{er} janvier 2020 avec la loi ELAN, l'étude de sol est obligatoire pour la vente de terrain à bâtir en vue de la construction préalable d'une maison individuelle.

EQUATERRE VAL DE SAÔNE, bureau d'études géotechniques reconnu sur la région Auvergne-Rhône-Alpes, s'intègre dans le dispositif de la loi ELAN.

Une équipe jeune et dynamique vous accompagnera dans votre projet. Nos atouts sont notre réactivité, notre savoir-faire et la volonté de vous proposer un service sur mesure au juste prix.

Pour toutes demandes, contactez-nous aux coordonnées suivantes :

☎ 04 78 58 96 13

✉ val-de-saone@equaterre-geotechnique.fr

L'étude géotechnique, pour construire

« Une mission G1 est-elle suffisante pour permettre la construction d'une maison ? »

La réponse

Non, une étude préalable G1 n'est pas suffisante pour permettre de réaliser une construction. Ainsi, le propriétaire de la future maison individuelle (ou le constructeur) devra ensuite faire réaliser une mission de conception géotechnique (G2) lorsque les détails du projet de construction seront connus. Cette étude préciserà les caractéristiques des ouvrages géotechniques et les dispositions constructives à retenir pour ce projet spécifique.

La plupart des dégâts de construction proviennent d'un sous-sol dont la composition argileuse subit une trop grande variation de son hydratation (pluies ou présence d'eau, assèchements). Ceci a pour effet des retraits ou des gonflements qui peuvent entraîner fissures, tassements, effondrements, affaissements...

Les autres facteurs peuvent être dus à l'inclinaison du terrain, une cavité souterraine, un ancien plan d'eau ou à un remblai de carrière, tout comme la présence de vase.

Les différentes études géotechniques

Avant de les décrire, voici comment le Comité français de mécanique des sols (CFMS) définit la géotechnique : *« Ensemble des activités liées aux applications de la mécanique des sols, des roches et de la géologie de l'ingénieur. Elle englobe l'étude des sols et l'interaction entre les terrains et les ouvrages environnants, et l'ouvrage de la prestation du fait de sa réalisation et/ou de son exploitation. »*

La géotechnique permet donc de maîtriser les risques géologiques pendant les différentes étapes d'un projet de construction.

Il est à préciser, pour la bonne compréhension des différentes phases de l'étude décrites plus loin dans cet article, qu'elles ne concernent pas toujours les maisons individuelles. Précisons aussi qu'on dis-

tingue habituellement 5 types de constructions : résidentielles, commerciales, industrielles, de travaux publics (TP) et institutionnelles.

Mission G1 : l'étude géotechnique préalable

A faire avant l'achat du terrain : la **mission G1 PGC** (principes généraux de construction).

C'est une première étude qui se fait alors que le projet n'est pas encore établi. Cette enquête préliminaire permet de se documenter sur l'historique, la composition du terrain, sa cartographie et son environnement. C'est la phase où se posent des questions cruciales. Où placer judicieusement la maison ? Le sous-sol est-il plutôt rocheux ou plutôt mou ? Faut-il prévoir des fondations adaptées ? Est-ce que le projet est viable ?

Mission G2 : L'étude géotechnique de conception

Le propriétaire a obtenu le permis de construire et connaît l'emplacement de la construction ainsi que ses particularités (étage, plain-pied, sous-sol...).

Cette étude géotechnique de conception se compose de 3 phases (qui ne concernent pas les maisons individuelles) : **La 1^{re} phase d'avant-projet** qu'on appelle **mission G2 Phase AVP**. Elle permet de définir et comparer les solutions envisageables, en termes de fondations, par exemple.

La 2^e phase projet qu'on appelle **mission G2 phase PRO**. Son objectif est d'aider à la conception

en toute sécurité et sérénité

de la construction et s'accompagne de notes de dimensionnement des ouvrages géotechniques définis lors de la phase précédente.

La 3^e phase qu'on appelle **mission G2 Phase DCE / ACT**. Le dossier de consultation des entreprises (DCE) est finalisé. Le géotechnicien assiste le maître d'ouvrage pour établir les contrats de travaux (ACT) avec le ou les entrepreneurs retenus pour les ouvrages géotechniques. Après les études géotechniques préalables et de conception vient l'**étude géotechnique d'exécution**. Cette étude se divise en 2 missions :

Mission G3 : l'étude et le suivi géotechniques d'exécution

Il n'y a pas de G3 pour les maisons individuelles, en tout cas pas formalisée, sinon elle est à la charge de l'entreprise qui la réalise. Cette mission permet à l'entreprise d'analyser, d'adapter, ou de modifier les ouvrages géotechniques (fondations, terrassements, soutènements), afin de les optimiser (souvent d'un point de vue financier pour l'entreprise).

Mission G4 : étude de supervision de la mission G3

Elle est à la charge du maître d'ouvrage et permet de gérer

« A quoi s'engage un géotechnicien ? »

La réponse

Il rencontre les propriétaires pour échanger plus précisément. L'expert doit rester disponible dès qu'une question surgit ou qu'un délai s'allonge. Pour une question de déontologie, le géotechnicien qui est en charge des parties conception et supervision des études et travaux ne peut être également celui qui intervient pour le compte de l'entreprise de travaux. On ne peut être à la fois juge et partie.

Plus de 9000 études réalisées depuis 1982

**SIC INFRA
42**

Géotechnique & Géologie

Réalisation de l'ensemble des missions d'ingénierie géotechnique G1 à G5 en tous domaines d'activités publiques et privées.

Forages et essais

Carottages, sondages, forages, essais in-situ, essais de laboratoires, essais de contrôles sur site, équipements et instrumentations, (piézomètres, inclinomètres...).

Diagnostic minier

Étude aléas miniers, recherche d'archives, reconnaissances d'ouvrages et d'anciens travaux miniers (puits, galeries, fendues...).

Loi Élan

Étude obligatoire pour la vente d'un terrain situé en zone d'aléa moyen à fort vis-à-vis du retrait / gonflement des argiles.



SIC INFRA 42 • Spécialiste de l'étude des sols, 9 rue Jacques Prévert 42570 Saint-Héand

Tél. : 04 77 30 92 88 • sicinfra@sicinfra42.fr • www.sicinfra42.fr

L'étude géotechnique, pour construire

« Que doit-on attendre d'un géotechnicien ? »

► La réponse

Il est nécessaire de faire appel à un bureau d'étude spécialisé en études géotechniques dûment assuré.

Il doit posséder obligatoirement une assurance spécifique responsabilité civile professionnelle (RCP) et une assurance décennale (RCD) pour garantir le futur acheteur. Il est conseillé de demander systématiquement les attestations d'assurance au prestataire avant de le retenir.

Après avoir effectué les sondages sur le terrain, réalisé les analyses en laboratoire et rédigé son rapport, dans le cadre des études préalables (G1 PGC) et de conception (G2), le géotechnicien peut être missionné pour se déplacer sur site lors du chantier pour vérifier et contrôler la bonne exécution des fondations et autres ouvrages géotechniques.

► l'ensemble des ouvrages géotechniques exécutés par l'entreprise. Elle vérifie leur conformité, le suivi technique, et donne son avis sur les prévisions techniques de la mission d'étude (calculs, éventuelles optimisations, etc.).

► Votre étude géotechnique G2 devra être réalisée avant le premier coup de pioche. En effet, les artisans adapteront la construction de votre maison en fonction du sol, et non l'inverse. Il est alors très important de prévoir un laps de temps suffisant pour que le maître d'ouvrage intègre les éventuels problèmes rencontrés dans son avant-projet. Une fois l'étude réalisée vous recevrez un rapport détaillé comprenant toutes les exigences géotechniques pour une construction des plus sûres.

Le document sera généralement illustré d'une carte et détaillera les risques géotechniques du site, le type de fondation recommandée et les éventuelles exigences en matière de drainage. Vous fournirez ce document à votre constructeur, qui vérifiera ensuite la faisabilité du projet et effectuera des ajustements si nécessaire.

Avant la construction, il n'est pas toujours nécessaire de mener une étude de sol, mais cela reste recommandé et très courant.

Si on vend un terrain, on peut contacter la mairie pour savoir si on est en zone d'aléas argile moyen ou fort. Même si elles paraissent coûteuses, il est préférable d'effectuer une étude géotech-

nique pour assurer la stabilité de la fondation et éviter les catastrophes. Et ce, même si vos voisins de parcelle ont déjà établi la leur. En effet, l'étude doit être spécifique à l'emplacement de votre bâti.

► Ceux qui vous accompagnent dans le financement et la préparation de votre dossier de construction vous la réclameront sans aucun doute. Par exemple, les banques pour vous accorder un prêt de construction, l'architecte pour pouvoir entamer les travaux de construction, les compagnies d'assurances pour prévenir des risques d'effondrement et mettre en place une assurance entre le propriétaire et le maître d'œuvre, la municipalité ou le service d'assainissement pour desservir la zone en réseaux tout à l'égout.

Le tarif de votre étude géotechnique dépendra de plusieurs facteurs. Vous pouvez effectuer une étude en ligne via des formulaires adéquats.

► Il est important de choisir une entreprise de confiance pour votre étude géotechnique. Elle n'est pas à négliger car elle pourrait entraîner de lourdes conséquences qui vous coûteront bien plus cher au bout de quelques années.

Vous vous retrouverez sûrement avec une fondation non appropriée, des fissures naissantes dans vos murs qui ne seront pas couvertes par l'assurance décennale de l'artisan qui a réalisé la construction, et même une réparation totale de votre bâtiment.

en toute sécurité et sérénité

Même si vous pensez avoir un bon terrain, ne négligez pas l'étude du sol. S'il n'y a pas de problème avec votre terrain, le coût de l'étude sera moindre et vous serez rassuré. Et ne vous inquiétez pas, dans le cas contraire le budget représentera 1 à 2 % de votre budget total de construction. 1 à 2 % pour éviter les dommages et les sinistres, et économiser beaucoup d'argent sur le long terme en évitant des réparations coûteuses, c'est assez avantageux.

Dates d'application de la loi Elan

3 arrêtés du 22 juillet 2020, parus au Journal officiel en août 2020 à 3 dates distinctes :

- L'arrêté paru le 6 août définissant le contenu des études géotechniques

à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

- L'arrêté paru le 9 août définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

- L'arrêté paru le 15 août relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

SOURCES : <https://etudedesolgeotechnique.fr>



LOI ELAN
INFORMATIONS

**Vendre, acheter
ou construire ?**
Vous devez savoir si le terrain présente
un risque d'argiles gonflantes !

**Questionnez votre notaire
sur les obligations de la loi Elan et contactez-nous
pour réaliser l'étude de sol adaptée.**

Expert en étude de sol, notre expérience de 25 ans dans le bâtiment nous a permis de développer des solutions techniques de fondations adaptées à toutes les situations. Couplé à un accompagnement sur mesure, faire appel à ARMASOL c'est l'assurance d'une pleine réussite dans vos projets.

ARMASOL
FIMUREX

**Pour toute étude de sol, un
contact unique :
04.76.06.91.40
pusignan69@armasol.com**



Études
géotechniques



Études
d'assainissement



Études
des eaux pluviales

Les délais après signature

Lors du rendez-vous de signature, le notaire vous a expliqué que l'acte de vente est publié au service de la publicité foncière. Il faut ensuite quelques semaines avant de recevoir le titre de propriété et le compte définitif des opérations effectuées.

► Le saviez-vous ?

Les développements technologiques ont ouvert la voie à l'acte authentique sur support électronique, introduit dans notre droit législatif. C'est ainsi que le notariat a adopté la signature électronique. Par ailleurs, le système de télé@ctes a réduit à 15 jours les délais de publicité foncière, qui variaient auparavant de 4 à 6 mois. Les actes signés par les notaires sont envoyés directement au service de publicité foncière pour y être enregistrés.

Vous repartez avec les clefs et des projets plein la tête, mais sans votre titre de propriété. Toutefois, le notaire vous a remis des attestations de propriété, très utiles pour vos démarches administratives. Ces attestations représentent en quelque sorte un titre de propriété provisoire et simplifié, le temps que l'acte de vente soit publié au Service de publicité foncière et que vous receviez le titre de propriété et le compte définitif des opérations effectuées.

Les formalités préalables

Il faut savoir que le notaire a autant de formalités à accomplir après la signature de l'acte qu'avant. Il constitue un dossier volumineux préalablement à la vente et interroge notamment les services de l'état civil, de l'urbanisme, du cadastre, de la publicité foncière et la banque du vendeur. Cette phase du dossier est appelée « les formalités préalables ».

Après la signature de la vente, la formalité postérieure la plus importante est ensuite l'enregistrement au service de la publicité foncière, l'endroit où l'acte est publié au fichier immobilier et où le notaire verse à l'administration fiscale les droits et taxes payés par l'acquéreur lors de la signature.

Par ailleurs, le notaire fournit à différentes administrations (bureaux du cadastre, service de publicité foncière) des copies et

des extraits de l'acte de vente. Parmi ces documents, une copie spéciale appelée copie authentique, signée par le notaire, sera retournée à celui-ci revêtue des cachets de l'administration fiscale.

Ce document constitue votre titre de propriété. N'oubliez pas que l'original de l'acte sera conservé par le notaire en son office pendant 75 ans, avant d'être confié au service des archives départementales.

Un solde de tout compte

Lorsque votre titre de propriété (appelé également la copie authentique), revêtu des cachets officiels, est retourné à votre notaire, celui-ci effectue les dernières opérations comptables vous concernant et clôture le compte ouvert à votre nom en son office pour votre achat.

Si vous aviez trop versé lors de la signature, le solde créditeur vous est envoyé avec le relevé de votre compte et votre titre de propriété. Si vous n'aviez pas assez versé, le notaire vous demandera un complément.

Entre la signature de l'acte de vente et la réception de votre titre de propriété, il s'écoule en général de deux à trois mois. N'hésitez pas à interroger votre notaire. Il vous indiquera la date prévisionnelle à laquelle vous recevrez votre titre de propriété.

La solution travaux « clés en main », vous connaissez ?

Vous envisagez de rénover ou d'agrandir votre logement ? Faites appel à votre interlocuteur unique Camif Habitat pour vous accompagner et vous conseiller tout au long de votre projet !

Un interlocuteur unique qui s'occupe de tout, responsable de tout, ...oui mais, ça veut dire quoi ?
Chez Camif Habitat, votre chef de projet local, accompagné d'un maître d'œuvre ou d'un architecte, prennent en charge votre projet de travaux de A à Z : de la conception à la réalisation des travaux, en passant par les démarches administratives et le montage du dossier, jusqu'à la sélection et la coordination des entreprises intervenant sur votre chantier !

Et, en tant que **contractant général**, Camif Habitat porte l'entière responsabilité de votre projet et vous assure de mettre tous les moyens en œuvre pour le mener à bien !

Plus que les garanties obligatoires, chez Camif Habitat !

Au-delà des garanties de parfait achèvement, bon fonctionnement et décennale (que la loi impose), Camif Habitat vous propose :

- **L'assurance dommages ouvrage**
 Elle est incluse dans le contrat travaux que nous signons ensemble.
 Cette assurance permet le préfinancement de travaux de réparation des dommages de nature décennale, avant même toute recherche de responsabilité.

- **Nous sommes certifiés NF Habitat – RGE**
 C'est une preuve de plus de sa capacité à mener à bien des projets de travaux de qualité, en ayant recours à des professionnels qualifiés.
 La mention « Reconnu Garant de l'Environnement » qui lui est associée, permet en plus de pouvoir accéder à différentes aides financières de l'État et de vous libérer des démarches et vérifications préalables concernant l'éligibilité de vos travaux (nous nous occupons aussi des dossiers d'aides pour vous !).

RÉNOVATION | EXTENSION

camifhabitat 

GRUPE HEXAÔM

Vous avez un projet ?

04 42 39 11 29

Interlocuteur unique

Conception

Coordination

Réalisation des travaux

Plus-values et non-résidents

Comment sont imposées les plus-values sur un bien immobilier en France détenu directement ? À quelles conditions sont-elles exonérées ? Comment sont imposées les plus-values sur un bien détenu en France via une société civile immobilière ?

► Le saviez-vous ?

Si le bien immobilier est détenu à travers une SCI de droit français soumise à l'impôt sur le revenu et à prépondérance immobilière, les règles sont les mêmes que pour la vente d'un bien détenu directement. Là encore, les conventions internationales peuvent y déroger. La cession peut porter sur les titres de la SCI ou les immeubles détenus par la SCI. Dans certains cas, un représentant fiscal devra être désigné. Il en est ainsi lorsque la quote-part du prix de cession correspondant au total des droits des associés non-résidents de la SCI est supérieure à 150 000 €. L'exonération pour 1^{re} cession des non-résidents ne s'applique pas aux logements détenus via une SCI.

Un Français non-résident peut vendre des biens immobiliers situés en France. Ces opérations sont en principe soumises à l'impôt en France. Toutefois, certaines mesures dérogatoires permettent de limiter ou de supprimer cette taxation.

Cession d'un bien immobilier en France détenu directement

La cession d'un bien immobilier en France par une personne physique non-résidente fiscalement relève du régime des plus-values immobilières. Le taux d'imposition est de 19%, quel que soit le pays de résidence. Le taux des prélèvements sociaux (PS) peut varier :

- si le cédant réside dans un État membre de l'UE, (hors France), de l'EEE, en Suisse ou au Royaume-Uni, le taux des PS sera de 7,5 % ;
- s'il est domicilié dans un État hors UE (sauf Suisse et Royaume-Uni) le taux des PS sera de 17,2 %.

Taxe additionnelle

Une taxe additionnelle est susceptible de s'appliquer aux plus-values nettes imposables d'un montant supérieur à 50 000 €. Le taux varie selon le montant de la plus-value imposable et peut atteindre 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €. Attention, sous certaines conditions, cette taxe peut être multipliée par cinq dans les zones de Corse soumises à la sur-spéculation immobilière.

Par ailleurs, cette taxe n'est pas applicable aux cessions de terrain à bâtir.

Représentant fiscal

Si le prix de cession du bien immobilier est supérieur à 150 000 €, et si le cédant ne réside pas dans l'UE, l'Islande ou la Norvège, un représentant fiscal devra être désigné, sauf si le bien cédé est détenu depuis plus de trente ans. En cas de contestation de l'administration sur la liquidation de la plus-value, le représentant sera l'interlocuteur de l'administration.

Exonération pour 1^{re} cession

Un non-résident, ressortissant d'un État membre de l'UE ou d'un État partie à l'EEE ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, peut bénéficier d'une exonération de plus-value immobilière dans la limite de 150 000 € lorsqu'il cède un bien immobilier en France. Pour cela :

- le cédant doit avoir été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque avant la cession.
- la cession doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la 10^e année suivant celle du transfert de son domicile fiscal hors de France ou, sans condition de délai, lorsqu'il a la libre disposition du bien depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant la cession.

A noter enfin, que cette exonération n'est applicable qu'une seule fois.

L'achat en France par un non-résident

Avant tout investissement immobilier en France, un ressortissant étranger doit se rapprocher d'un professionnel pour connaître les conditions liées à cet investissement.

Il faut d'abord étudier la nationalité de l'acquéreur et son régime matrimonial, s'il est marié. La loi du lieu de situation du bien s'applique en matière immobilière, la loi française s'impose donc. Les conséquences sur l'achat sont très importantes quant à la propriété du bien ainsi que pour sa revente éventuelle ou sa transmission ultérieure.

Sachez que les membres de l'Union européenne, ainsi que les ressortissants de pays étrangers ayant signé une convention spéciale avec la France, bénéficient de régimes particuliers (convention bilatérale, Convention de La Haye...).

Le financement

L'acquisition d'un bien immobilier en France peut nécessiter des transferts de fonds importants. Leur provenance et leurs transferts sont vérifiés par les intermédiaires (banques, établissements de crédit) et des notaires pour faire échec au blanchiment d'argent. Ils peuvent être appelés à faire des déclarations s'ils ont un doute sérieux quant à l'origine des fonds utilisés. Ils doivent également assurer la sécurité des transactions dont ils sont responsables. Ils vérifieront les transferts ou virements qui leur seraient adressés et le sérieux des établissements bancaires qui les auront effectués.

Le saviez-vous ?

Certaines mesures d'exonération de plus-values immobilières qui existent pour les résidents français s'appliquent également aux non-résidents. Ainsi, la cession d'un bien immobilier détenu depuis plus de trente ans est exonérée d'impôt.

Le régime fiscal applicable pour un bien acheté en France doit également être expliqué à l'acquéreur étranger : coût, taxes, frais... ainsi que les impôts qui doivent être réglés selon que le bien sert à la résidence principale ou constitue un investissement à but locatif.



L'EXPERT EN PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Établissement agréé par la DGFIP (Art 244 bis A du CGI)

REPRÉSENTATION FISCALE ACCRÉDITÉE

ASSISTANCE À LA DÉTERMINATION DE L'IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES COMPLEXES

SIMULATEUR DE PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

WWW.EASYPVI.FR

SUPPORT PERSONNALISÉ

CONTACTS - RÉGION RHÔNE-ALPES, PACA

2, Boulevard Albert 1^{er} - 06600 Antibes
Delphine : +33 6 84 07 03 44 / Stéphane : +33 6 17 49 20 51
sud-est@tevea.fr www.tevea-international.com

TEVEA
international

Hypothèque ou caution bancaire ?

Lors de l'achat immobilier financé au moyen d'un emprunt bancaire, l'acquéreur peut choisir entre caution bancaire et hypothèque. Dans ce cas, il s'agit depuis le 1^{er} janvier 2022 de l'hypothèque légale de prêteur de deniers. Cette garantie qui a les mêmes effets que l'hypothèque, a un gros avantage : elle est dispensée de taxe.

► Le saviez-vous ?

En se conformant à la législation européenne en la matière, la loi de finance 2013 a précisé que les ventes de biens, même récents, entre non assujettis à la TVA, sont à présent placées hors du champ d'application de la taxe à la valeur ajoutée. Par voie de conséquence ces ventes se trouvent à présent, comme toutes les autres ventes immobilières entre particuliers soumises au régime de taxe ordinaire qui avoisine les 5 %. Le vendeur peut retenir la meilleure offre et signer un compromis de vente chez son notaire. Le reste de la procédure est identique à une vente traditionnelle.

La caution bancaire

La caution bancaire (ou cautionnement bancaire) est assurée par les établissements financiers ou d'assurance ou encore les mutuelles professionnelles.

Les conditions financières proposées varient d'un établissement à l'autre et selon le montant emprunté, le montant des échéances et l'âge de l'emprunteur.

Les sommes versées sont restituées parfois et pour partie seulement en fin de contrat par la plupart des établissements mais ces sommes n'étant pas réévaluées, elles sont généralement désuètes après 20 années de crédit.

À l'inverse, au bout de trois ou quatre échéances impayées, la caution paye le prêteur. Dans le même temps, elle se rapproche de l'emprunteur afin de trouver des solutions amiables. Si aucune issue n'est possible, l'établissement caution procédera en premier lieu à une inscription d'hypothèque judiciaire aux frais de l'emprunteur et ensuite à la saisie et à la vente du bien afin de se faire rembourser. Ce mécanisme est extrêmement onéreux pour l'emprunteur.

L'hypothèque légale de prêteur de deniers

L'hypothèque (ou privilège de prêteur de deniers) est une garantie traditionnelle consentie par l'emprunteur sur son bien immobilier.

Elle doit être établie par le notaire et publiée au service de la publicité foncière.

L'inscription hypothécaire est valable, pour toute la durée du prêt, plus 1 an, mais elle ne peut excéder 35 ans.

Toutefois, l'hypothèque est sans effet à l'issue du paiement de la dernière échéance du prêt. Puis, après cette année, l'inscription tombe d'elle-même et disparaît sans frais, ni formalités.

L'acquéreur demandera au vendeur de procéder à la mainlevée de l'hypothèque. En cas de défaut de paiement de l'emprunteur, si aucune solution amiable n'est trouvée, le créancier met sa garantie en jeu en faisant procéder à la saisie du bien puis à sa vente.

À savoir

Avant d'accepter l'offre de prêt et les garanties demandées par la banque, l'emprunteur a tout intérêt à en comparer le coût réel.

Et contrairement aux idées reçues, l'hypothèque légale de prêteur de deniers n'est pas forcément plus chère que le cautionnement. Pensez aussi à négocier l'absence de pénalité en cas de remboursement anticipé.



TERRÉSENS
VIVEZ L'EXPÉRIENCE



LE LMNP DEVIENT RÉSIDENCE PLAISIR ! SANS CONTRAINTE DE GESTION

QUELLE EST VOTRE MISSION CHEZ TERRÉSENS ?

Terrésens est promoteur, commercialisateur et gestionnaire.

Notre équipe s'occupe du développement des secteurs de la gestion de patrimoine et institutionnel. Nous apportons des programmes d'investissement dans l'immobilier à la mer et à la montagne avec des solutions de gestion simples et sans contraintes pour vos clients.

Du choix du terrain jusqu'à la gestion de nos appartements, notre objectif est de mettre le pouvoir entre les mains de l'investisseur.

QUEL PROFIL POUR CE TYPE D'INVESTISSEMENTS ?

Posez-vous la question suivante : Aujourd'hui, avez-vous les moyens de résider 182 jours à la montagne ou à la mer à votre retraite ? La réponse est oui ! Chez vous.

Pour ce faire, l'accompagnement de votre notaire ou votre conseiller en gestion de patrimoine est indispensable.

DADDY POOL, EN DEUX MOTS ?

Des lieux de vie, au cœur de certaines résidences du groupe Terrésens, pensés avec une philosophie de bonne humeur et de convivialité. Le but est de permettre à l'investisseur de profiter pleinement de ses vacances sans les contraintes de gestion ou d'organisation. "Tout est proposé, rien n'est imposé !". Nous proposons des résidences services haut de gamme au pied des pistes ou plus intimistes (centre village) selon la station.

Un service de conciergerie dédié est intégré à la résidence. Un master concierge se chargera de répondre aux demandes des clients depuis leur arrivée jusqu'à leur départ de la résidence, en passant par la réservation d'activités durant le séjour.

Vous pourrez retrouver des espaces bien-être, piscine, sauna, hammam, salons pour se retrouver en famille ou entre amis. Certaines résidences possèdent en plus un bar à manger Daddy Pool à l'ambiance moderne et décalée ainsi que des espaces de coworking.

QUEL EST VOTRE MEILLEUR SCÉNARIO D'INVESTISSEMENT À CE JOUR ?

L'investisseur réalise son acquisition via notre dispositif de diversification purement axé sur la perception de revenus locatifs en bail fixe (LMNP).

Pendant 11 ans, l'investisseur est net de toutes charges courantes : zéro charge, zéro menus travaux, zéro taxe foncière*. De plus nous offrons une semaine d'occupation par an dans l'appartement en période basse saison hors vacances scolaires. Par la suite, l'investisseur peut, s'il le souhaite, reconduire son bail et basculer sur un dispositif d'investissement plaisir avec une occupation possible du bien par l'investisseur en bail variable (Copropropriété Résidentielle de Tourisme).

QU'EST-CE QUI SÉCURISE VOTRE MONTAGE ?

Notre modèle ne repose pas sur un seul type de bail, nous proposons jusqu'à 4 solutions d'investissements différentes.

PLUS SPÉCIFIQUEMENT,

Sur nos résidences qui possèdent des baux fixes, nous ne dépassons jamais plus de 30% de ceux-ci. Les 70% restants sont des baux variables ou mandat simple sans services ou avec prestation para-hôteliers.

Ce schéma nous permet de sécuriser notre business d'exploitation tout en répondant au critère de diversification par rapport aux souhaits et demandes de nos investisseurs.

* Le bailleur conserve à sa charge uniquement les gros travaux portants sur les parties privatives et parties communes.

CONTACT

www.daddypool.com

lperron@terresens.com

+33 6 07 02 75 38

 @daddypoolfr



DADDY POOL
en musique !

Courtier: toujours prêt!

Les courtiers en prêt immobilier sont capables d'accompagner leurs clients dans leur recherche de financement quel que soit leur besoin. Ils proposent un large panel de solutions aussi bien pour des particuliers que pour des entreprises.

Interview d'un professionnel du courtage.

Le saviez-vous?

Afin de répondre à la loi de régulation bancaire et financière du 22 octobre 2010, la Chambre nationale des conseils intermédiaires en opérations de banque (CNCIOB) a été créée en janvier 2011.

Est intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement toute personne qui exerce, à titre habituel, contre une rémunération ou toute autre forme d'avantage économique, l'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement, sans porter garant.

Sources : www.cncef.org/cnciob/actualites

Un savoir-faire

Si le futur acquéreur ne dispose pas de l'aide d'un professionnel du crédit, il lui faudra du temps, de la patience et de sérieuses connaissances pour devenir propriétaire. Pour leurs clients, la base du métier de courtier en prêt immobilier est de trouver le meilleur prix face à la multiplication des prêts. Néanmoins, les professionnels vont bien souvent au-delà. Leur intervention ne se limite pas qu'à la recherche du meilleur taux ! Ils ont un rôle de conseil auprès de leur clientèle afin d'éviter tous les écueils juridiques et financiers.

Un métier plus que nécessaire

Les banques de détail et même les banques privées ont industrialisé leurs process. Malheureusement, elles oublient de traiter les cas particuliers. Elles omettent de prendre en compte certaines problématiques atypiques ou spécifiques qui sont posées par des clients fortunés ou parfois mal traités.

La clientèle ciblée

Les courtiers ont souvent une clientèle assez aisée, de cadres ou d'entrepreneurs. Mais ils ne se limitent pas à cette catégorie de clients, bien au contraire... Ils ne sous-estiment personne. Ils peuvent traiter des affaires d'une valeur allant de 50 000 € jusqu'à 100 millions d'euros.

Des compétences spécifiques

Les courtiers doivent être capables de répondre à des besoins complètement différents. Ils proviennent souvent du monde de l'entreprise, de la banque de détail, de la banque d'investissement et bien sûr du courtage.

DES PARTENAIRES SÉRIEUX

Les courtiers travaillent avec des partenaires bancaires sérieux, compétents et capables de traiter les demandes des clients dans les meilleures conditions.

Une transparence

Les courtiers informent en permanence les clients dans les domaines bancaires, fiscaux, juridiques et immobiliers. Ils se fondent sur une connaissance parfaite de l'actualité et de la complexité des dossiers. Ils s'engagent systématiquement à donner et à analyser la réponse de la banque choisie en toute transparence.

Confidentialité des données

Les données du propriétaire sont protégées par les courtiers qui seuls peuvent consulter les dossiers avec le(s) partenaire(s) concerné(s). La transmission d'information à une tierce personne ne s'effectue d'ailleurs que sous votre accord.

L'assainissement non collectif

Obligatoire depuis 2011 lors de la signature de l'acte de vente, le rapport de contrôle de l'assainissement non collectif est à joindre au dossier de diagnostic technique au même titre que d'autres diagnostics immobiliers. Il doit être daté de moins de 3 ans.

Si votre maison n'est pas reliée au réseau public de collecte des eaux usées, vous devez disposer d'une installation d'assainissement individuel et respecter certaines règles d'usage. Celle-ci doit être régulièrement contrôlée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) et faire l'objet, si nécessaire, de travaux de réhabilitation. En cas de vente, des démarches sont à accomplir, à la fois par le vendeur et par l'acquéreur pour vérifier la bonne conformité de l'installation et, le cas échéant, engager des travaux.

Les démarches lors d'une vente

Le **propriétaire-vendeur** doit fournir au notaire un rapport de visite du SPANC, daté de moins de 3 ans, attestant du contrôle de la conformité de son installation d'assainissement. Ce document est à annexer à la promesse de vente. Si aucun contrôle n'a jamais eu lieu ou que le délai de validité de 3 ans est dépassé, le propriétaire-vendeur doit contacter le SPANC afin – qu'à ses frais – un contrôle soit réalisé et disposer ainsi du document exigible.

Le **futur acquéreur** doit pouvoir disposer du rapport de visite du SPANC précisant l'état de l'installation d'assainissement le plus en amont possible de la vente et ce avant la signature de la promesse de vente. Ainsi, il saura s'il doit engager des travaux au cas où le vendeur ne les aurait pas faits avant la vente du bien. Dans ce cas, il peut décider ou non d'acquérir le bien en l'état. Les travaux peuvent alors faire partie de la négociation financière. Dans tous

les cas, ils devront être réalisés au plus tard un an après la signature de l'acte de vente.

Pour permettre le respect de cette obligation, le notaire rédacteur de l'acte de vente doit, dans le mois suivant la signature, notifier le nom et les coordonnées du nouveau propriétaire au SPANC.

Qui paye quoi en cas de travaux obligatoires ?

Si le rapport de visite joint à l'acte de vente stipule une non-conformité, des travaux doivent être réalisés dans l'année suivant la vente. Le nouveau propriétaire contacte son SPANC et lui soumet le projet de réhabilitation de son installation.

Le SPANC doit attester de la conformité du projet avant toute réalisation de travaux. Il vérifiera par la suite leur bonne exécution.

Effectués après la vente, l'étude (projet de réhabilitation), les travaux et les contrôles sur le projet et les travaux effectués par le SPANC sont alors à la charge de l'acquéreur.

Le SPANC, qu'est-ce que c'est ?

C'est le service public d'assainissement non collectif. Le SPANC est chargé d'effectuer les contrôles obligatoires des installations d'ANC (diagnostic du système existant en cas de vente, projet de travaux, bonne exécution des travaux, contrôle du bon fonctionnement et de l'entretien). C'est le seul service habilité à fournir le document exigible en cas de vente. Les coordonnées de votre SPANC sont disponibles en mairie.

Source : www.developpement-durable.gouv.fr

► Le saviez-vous ?

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, le notaire procède aux vérifications des pièces nécessaires à la rédaction de l'acte de vente ; notamment celles concernant le diagnostic d'assainissement non collectif (ANC). Il peut ainsi conseiller le vendeur, au regard de la responsabilité des vices cachés, ou l'acquéreur, vis-à-vis de l'obligation de mise en conformité de l'installation d'assainissement non collectif.

Les diagnostics immobiliers à effectuer

Depuis le 1^{er} novembre 2007, les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente sont regroupés dans un dossier unique appelé dossier de diagnostic technique (DDT).

« Quel est le risque encouru si je ne fais pas réaliser les diagnostics immobiliers obligatoires ? »

Le conseil

L'absence d'état sur les risques naturels et technologiques peut être sanctionnée par l'annulation de la vente ou la diminution du prix. Le défaut de diagnostics plomb, amiante, termites, gaz et électricité peut rendre le vendeur responsable, sur ces différents points, des vices cachés qui pourraient se révéler par la suite. Les diagnostics immobiliers permettent également au propriétaire, vendeur ou bailleur, ainsi qu'à l'acquéreur ou au locataire, d'être informés de l'ensemble des caractéristiques du bien.

Ce dossier doit obligatoirement être annexé à toute promesse de vente et à toute vente d'un logement et être fourni par le propriétaire au locataire d'un local d'habitation ou d'un local à usage mixte d'habitation et professionnel. Il doit être rédigé par un professionnel dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité et qui a souscrit une assurance couvrant sa responsabilité (type Afaq-Afnor, Bureau Veritas certification).

Le coût d'établissement du dossier de diagnostic technique est normalement à la charge du vendeur. Si vous mettez en vente un bien immobilier, n'hésitez pas à interroger plusieurs professionnels afin de comparer leurs prix, tout en vérifiant qu'ils remplissent bien les conditions de certification, d'assurance et d'indépendance prévues par la loi. Le technicien doit vous en justifier par la remise d'une attestation.

Si vous êtes vendeur, interrogez votre notaire sur vos obligations exactes. La loi vous impose de fournir ces documents sous peine d'être responsable des conséquences de ce défaut d'information.

Si vous êtes acheteur, vous avez tout intérêt à bénéficier de la plus large information possible afin de ne pas vous tromper sur les caractéristiques du bien que vous envisagez d'acheter.

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

OBLIGATOIRES À LA VENTE

Amiante

Constat de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante.

- document à fournir : constat ou DTA (Dossier technique amiante) pour les parties communes des lots de copropriété.
- immeubles concernés : toutes les constructions dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997.
- durée de validité : illimitée.
- sanction : pas d'exonération de la garantie des vices cachés.
- acte : vente.

Plomb dans les peintures

État mentionnant la présence de plomb dans les peintures et revêtements et les risques d'exposition liés à leur état de dégradation.

- document à fournir : CREP (Constat des risques d'exposition au plomb).
- immeubles concernés : logements construits avant le 01/01/1949
- durée de validité : un an si présence de plomb, illimitée si absence de plomb (six ans en cas de location).
- sanction : pas d'exonération de la garantie des vices cachés pour le vendeur et des sanctions pénales et civiles pour le bailleur.
- acte : vente et location depuis le 12/08/2008.

Performance énergétique

Calcul de la quantité d'énergie consommée et des émissions de gaz à effet de serre ; classement dans les catégories de A à G ; les catégories F et G correspondent à des passoires énergétiques.

- document à fournir : DPE (diagnostic de performance énergétique).

avant de vendre son bien

- immeubles concernés : tous les logements occupés 4 mois par an minimum.
- durée de validité : diagnostics réalisés à partir du 1^{er} juillet 2021 = valable 10 ans. Entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 = jusqu'au 31 décembre 2022. Entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 = jusqu'au 31 décembre 2024.
- sanction : annulation de la vente, de la location ou dédommagements, sanctions pénales, car maintenant opposables.
- acte : vente et location.

Électricité

- État de l'installation intérieure d'électricité : évaluation des risques d'origine électrique pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.
- document à fournir : état de l'installation électrique.
 - immeubles concernés : installation de plus de 15 ans.
 - durée de validité : 3 ans.
 - sanction : pas d'exonération de la garantie des vices cachés.
 - acte : vente.

Gaz

- Repérage d'éventuels défauts pouvant menacer la sécurité des personnes.
- document à fournir : état de l'installation intérieure de gaz.
 - immeubles concernés : installation de plus de 15 ans.
 - durée de validité : 3 ans.
 - sanction : pas d'exonération de la garantie des vices cachés.
 - acte : vente.

Termites

- document à fournir : état relatif à la présence de termites.

- concernés : immeubles situés en zones définies par la Préfecture.
- durée de validité : 6 mois.
- sanction : pas d'exonération de la garantie des vices cachés.
- acte : vente.

Risques naturels et technologiques

- Information de l'acquéreur sur l'exposition à un risque naturel ou technologique
- document à fournir : État des risques naturels et technologiques.
 - concernés : immeubles situés en zone à risque définie par la Préfecture.
 - durée de validité : 6 mois.
 - sanction : résolution de la vente ou diminution du prix de vente ou du loyer.
 - acte : vente et location depuis le 01/06/2006.

Mesurage (loi Carrez)

- Mesure de la surface privative du lot (hors cave, garage...) situé dans une copropriété horizontale ou verticale.
- document à fournir : attestation de superficie.
 - immeubles concernés : lots de copropriété.
 - durée de validité : illimitée, sauf changement de consistance du logement.
 - sanction : diminution du prix si erreur > 5 %.
 - acte : vente.

Assainissement non collectif (ANC)

- document à fournir : diagnostic immobilier assainissement non collectif (ANC).
- immeubles concernés : logement non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées.
- durée de validité : 3 ans.

« Qui paie les frais de diagnostic immobilier ? »

La réponse

Normalement, ils sont à la charge du vendeur. Mais il est tout à fait possible que celui-ci demande à l'acheteur de les régler. En effet, rien ne l'empêche d'essayer de négocier, car la loi impose uniquement au vendeur de fournir le DDT au plus tard au moment de la signature de l'acte de vente. Elle ne précise pas si la facture du diagnostic incombe obligatoirement au vendeur. Une répartition des frais entre le vendeur et le client est donc tout à fait envisageable.



Les diagnostics immobiliers à effectuer avant de vendre son bien

- ➔ – sanction : pas d'exonération de la garantie des vices cachés.
- acte : vente depuis le 01/01/2011.

LES AUTRES CONSTATS

Diagnostic PTZ

État des lieux relatif à la conformité aux normes de surface et d'habitabilité obligatoire pour toute personne désirant obtenir un prêt à taux zéro en vue d'acquiescer un logement situé dans un immeuble de plus de 20 ans. Les points de contrôle concernent notamment l'étanchéité du bâti, l'état d'entretien des parties communes, la qualité sanitaire du réseau de distribution d'eau, les ouvertures, la ventilation, le chauffage...

État des lieux locatifs

Lors de la mise en location d'un bien, un état des lieux doit être établi pour être joint au contrat de location et remis avec les clés. Il est à nouveau établi à la restitution des clés. L'état des lieux initial prouvera au futur locataire que le bien est conforme aux normes d'habitabilité et de confort. L'état des lieux de sortie permettra de comparer avec l'état des lieux d'entrée, en cas de litige par exemple, et d'évaluer les travaux à effectuer en cas de dégradations effectuées par le locataire.

millièmes de copropriété

Le règlement de copropriété doit impérativement contenir une description énumérant et définissant chaque partie privative et chaque partie commune. Il doit également fixer les conditions de leur utilisation. Les millièmes permettent, notamment, de répartir les charges communes entre les copropriétaires.

Diagnostic Mérule

Parmi la quarantaine de champignons capables de dégrader les bois mis en œuvre dans les constructions, le mérule est connu comme étant le champignon le plus dangereux pour les bâtiments. Il s'attaque à la cellulose du bois et se développe rapidement par dissémination de spores. L'Ouest de la France est particulièrement touché (Cf. article page suivante).

Diagnostic de décence du Logement

Pour être reconnu décent, un logement doit comprendre au moins une pièce principale, de 9 m² minimum et avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m. Cet habitat doit assurer le clos et le couvert et être équipé de dispositifs de sécurité des personnes adaptés à leur usage. Le diagnostic de décence du logement vise à identifier, de façon objective, les éléments techniques qui ne répondent pas aux critères de décence définis par la réglementation.

Diagnostic radon

Gaz naturel, radioactif, incolore et inodore, issu de la désintégration du radium, le radon est produit par certains sols granitiques. On le trouve notamment dans les régions à sous-sol granitique (Bretagne, Corse, Massif Central et Vosges). Il peut s'accumuler à l'intérieur des bâtiments, notamment dans les parties en sous-sol. Depuis 1987, il a été classé comme « cancérigène pulmonaire chez l'homme », par le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC).

« Comment choisir un diagnostiqueur ? »

Le conseil

Le diagnostiqueur doit répondre à des obligations de certification, d'assurance, d'indépendance et d'impartialité avec attestation sur l'honneur. Lorsque vous choisissez un professionnel, n'hésitez pas à lui demander une copie de ces documents.

Pourquoi imposer le diagnostic parasitaire ?

Lors d'une transaction immobilière, le vendeur a l'obligation de fournir une série de diagnostics techniques : état de l'installation électrique, performance énergétique, etc. Le diagnostic parasitaire lui, n'est pas obligatoire d'un point de vue réglementaire. C'est à travers lui qu'on appréhende l'état de santé d'un bien.

Le diagnostic est d'autant plus important qu'il peut varier suivant le climat, donc la position géographique. En résumé : le Sud, la région Rhône-Alpes, l'Ouest, le Centre-Ouest sont plutôt touchés par les termites. Au Nord et au Nord-Ouest, c'est plutôt la mэрule qui sévit. De quoi parle-t-on ? Qui sollicite le traitement bois ? Éléments de réponse.

État parasitaire : de quoi parle-t-on ?

L'état parasitaire est un document qui recense tous les signes de présence :

- d'insectes xylophages⁽¹⁾ : capricornes des maisons, petites et grosses vrillettes, etc. dont les larves se nourrissent de bois (charpentes, planchers, boiseries, meubles, etc.)
- de champignons lignivores, dont la spécificité est de posséder des filaments qui pénètrent le bois pour s'en nourrir (charpentes, solives, lambourdes, parquet, etc.)

La présence des uns et/ou des autres peut provoquer des dégâts importants allant jusqu'à mettre en péril l'intégrité même d'un bâtiment.

Cas particulier de la mэрule pleureuse, *Serpula lacrymans*⁽²⁾

La mэрule est à traiter à part. En effet, l'épuisement des réserves de bois disponibles n'arrête pas sa progression ; elle

est capable de se propager à travers les maçonneries pour s'attaquer à d'autres boiseries. Une maison mitoyenne saine peut ainsi être victime d'une invasion de mэрule.

Que faire si le diagnostic révèle l'existence de parasites ?

Dans le cadre d'une transaction immobilière, et si l'état parasitaire fait apparaître la présence d'insectes ou de champignons xylophages, il vaut mieux que ce soit l'acquéreur qui prenne rendez-vous avec une société de traitement bois. Ce genre d'entreprise est souvent appelée par les professionnels de l'immobilier pour donner un avis sur l'état parasitaire d'un bien et effectuer un devis pour une intervention curative.

Cette entreprise doit avoir pignon sur rue, avec une adresse, une immatriculation, une responsabilité civile, une assurance décennale en cas de litige. Et également un peu d'expérience pour localiser toutes les zones infestées, éradiquer les parasites, mettre à nu, assécher et restaurer le bâti. Il existe des aides d'État pour financer ces travaux. On peut bénéficier de crédits d'impôts ou se faire assister par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah).

(1) *Xylophage et lignivore veulent tous les deux dire « qui mange le bois ». Xylophage vient du grec xylo = le bois et -phage = manger tandis que lignivore vient du latin lignum = bois et -vore = manger.*

(2) *Serpula lacrymans : faut-il traduire par la ou le mэрule ? Les spécialistes en mycologie préfèrent se conformer au latin qui en fait un nom au féminin.*



Olivier ROTH LISBERGER
06.95.20.27.64

Architectes qualifiés RGE
vous accompagnent dans votre

Rénovation Énergétique

Audit / Etudes / Suivi de chantier



Charles-Victor MANSUY
06.77.00.61.63

Faire construire sa maison

Si vous décidez de faire construire une maison individuelle, les conseils qui suivent vous sont destinés, il est essentiel de savoir bien s'entourer pour choisir son terrain dans un premier temps, puis du constructeur qui réalisera votre projet.

« *J'ai signé une promesse de vente concernant un terrain. Je n'arrive pas à localiser les bornes dudit terrain. Puis-je exiger de mon vendeur un bornage ?* »

> La réponse

Le bornage n'est obligatoire que si le terrain que vous achetez est situé dans un lotissement. Dans les autres cas, vous ne pouvez pas l'exiger, il faut que votre vendeur soit d'accord.

Avant de signer l'acquisition d'un terrain, demandez un rendez-vous à votre notaire ou au notaire chargé de la vente. Il répondra à vos questions et effectuera les recherches permettant de vous engager définitivement en toute connaissance de cause. Le terrain est-il constructible ? Est-il adapté à votre projet ? Quelles sont les contraintes d'urbanisme ? Quelle est sa véritable valeur ? Quels sont les frais d'acquisition du terrain ? Quelle est la meilleure formule d'achat ?

Le constructeur, ensuite...

Interrogez d'abord votre entourage : il y a certainement quelqu'un qui a déjà utilisé les services d'un constructeur de maisons individuelles. La loi qui régit le contrat de construction d'une maison individuelle est stricte, mais mieux vaut être prudent. Il existe deux types de contrats de construction d'une maison individuelle.

- **sans fourniture du plan** : vous vous occupez personnellement, ou par l'intermédiaire d'un architecte, du plan de la maison.
- **avec fourniture du plan** : le plus fréquent, il correspond à la pratique de la plupart des constructeurs qui proposent un catalogue de maisons. Vous avez juste à choisir et à régler.

Avant cela, il faut vous renseigner et réfléchir. Le contrat doit comporter des informations obligatoires destinées à vous protéger. Il faut

vérifier, ou faire vérifier par votre notaire, la présence de ces mentions dans le contrat à signer. Parmi les plus importantes, la désignation du terrain et la mention du titre de propriété, les références de l'assurance dommages-ouvrages, les justifications des garanties de remboursement et de livraison du constructeur, la consistance et les caractéristiques techniques de la maison à construire, le prix de la construction, les modalités de paiement, le permis de construire, le délai d'achèvement. Il est également prudent de mentionner dans le contrat si vous avez besoin d'un prêt. Vous pourrez ainsi vous dégager si le crédit est refusé.

Le délai de rétractation

Enfin, sachez que la loi vous accorde une faculté de rétractation dans les dix jours. C'est pourquoi, après signature, un exemplaire du contrat vous sera remis ou adressé par voie postale. Réfléchissez une dernière fois. Vous serez ensuite définitivement engagé.

Enfin, si le constructeur propose de vous vendre aussi le terrain, le contrat prend une autre forme. Il s'agit d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Dans ce cas, ne signez pas sans consulter le notaire, car l'opération doit être placée sous son contrôle, à peine de nullité. De même si vous avez décidé de faire construire votre maison, prenez contact avec le notaire avant de vous engager.

SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

1ER ACTEUR ASSOCIATIF NATIONAL DU SECTEUR DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT



SOLIHA travaille en lien avec tous les acteurs de proximité et reçoit pour ces actions le soutien des partenaires publics.

Dans le Rhône et la Métropole de Lyon, les équipes de SOLIHA vous informent et vous accompagnent pour optimiser votre projet grâce à des conseils techniques et financiers adaptés.

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE OCCUPANT OU ACCÉDANT À LA PROPRIÉTÉ. Vous souhaitez rénover votre logement : rénovation énergétique et/ou adaptation à la perte d'autonomie (ou handicap)

SOLIHA vous accompagne tout au long du projet :

- teste votre éligibilité à des aides sous conditions de ressources,
- réalise un diagnostic personnalisé,
- mobilise les financements.

VOUS ÊTES INVESTISSEUR OU PROPRIÉTAIRE D'UN LOGEMENT LOCATIF. Vous souhaitez valoriser votre bien, réaliser des travaux ou tout simplement le remettre en location ?

SOLIHA vous accompagne :

- teste votre éligibilité à des subventions et aides fiscales dans certaines conditions,
- vous conseille pour la location solidaire,
- vous informe sur la gestion de votre logement par l'Agence Immobilière Sociale (avantages de l'intermédiation locative)

INFOS

SOLIHA Rhône et Grand Lyon

51 avenue Jean-Jaurès

BP 7114 69301 Lyon Cedex 07

Tél : 04 37 28 70 20

contact.69@solihha.fr

Pour connaître nos dates de permanences consulter notre site :
www.rhonegrandlyon.solihha.fr



Qu'est-ce que le viager ? Questions-réponses.

Que peut-on vendre ou acheter en viager ?

On peut tout vendre en viager, à partir du moment où la chose vendue a une valeur certaine (possession immédiate ou différée). Ainsi, on peut vendre/acheter des bijoux, des œuvres d'art, un bateau, une voiture, de l'argent, etc. et bien entendu, un appartement, une maison, un immeuble, un terrain, etc.

Qu'est-ce qui différencie la vente ou l'achat traditionnel du viager ?

Sur le fond il n'y a pas de différence. Ce n'est qu'une forme d'acquisition.

La particularité porte essentiellement sur les modalités de paiement.

Bien évidemment, les aspects juridiques s'adapteront aux modalités de la vente, ce qui rendra ce type d'acquisition particulier et différent.

Qui pourrait me renseigner ?

Votre notaire et/ou conseil immobilier spécialisé(e) en la matière. Établir les conditions financières de vente et les conditions juridiques d'un contrat n'est pas chose aisée. Seul un véritable professionnel pourra vous aider tout en engageant sa responsabilité professionnelle.

Quels sont les différentes formes de vente en viager ?

Elles sont nombreuses. Les plus connues sont le viager occupé et le viager libre, mais il existe aussi les ventes à terme. Toutes les formes de vente ont des variantes et celles-ci sont nombreuses. Pour n'en citer que quelques unes, sur une tête, sur 2 têtes, sur la tête d'une tierce personne qui n'est pas propriétaire du bien vendu, avec reversion totale de la rente au dernier vivant ou avec diminution de la rente lors du décès du premier des vendeurs ; avec une rente immédiate, différée, progressive, régressive, temporaire, certaine, limitée dans le temps...

Les vendeurs peuvent-ils, de leur vivant, quitter le bien vendu en viager occupé ?

Oui, ils le peuvent. Ainsi, lors de l'abandon du droit d'usage et d'habitation, les lieux deviendront libres et « reviendront » à l'acquéreur. Celui-ci vous versera une « récompense » appelée aussi « contrepartie » initialement prévue dès l'avant-contrat. Généralement, il s'agit d'une augmentation de la rente viagère votre vie durant. Cette augmentation peut fluctuer selon l'âge auquel les ven-

➤ Au-delà du principe du viager, avec l'accès à la propriété du débirentier au décès du crédientier, il y a bon nombre de questions sur ce sujet qu'on peut se poser.

Voici quelques pistes.

deurs abandonne le droit d'usage et d'habitation. Dans ce cas, l'intérêt de clauses bien établies prend réellement un véritable intérêt.

La rente est-elle indexée ?

Oui, la rente ou la mensualité (dans le cadre d'une vente à terme) est indexée, cela afin de préserver le pouvoir d'achat du vendeur. L'indice choisi pour un viager libre ou occupé est habi-

tuellement celui de l'INSEE, des prix à la consommation France entière, série hors tabac, ensemble des ménages urbains.

Quelles sont les garanties liées à ce type de vente ?

Il s'agit des mêmes garanties que pour un achat traditionnel avec quelques variantes. L'acte constatant le transfert de propriété est un acte authentique par devant notaire. Le vendeur, pour se garantir du paiement des rentes viagères ou des mensualités (dans le cas d'une vente à terme), bénéficiera du privilège vendeur et prendra une hypothèque de premier rang à son profit sur le bien qu'il vend. Il bénéficiera d'une action résolutoire en cas de défaillance de l'acquéreur.

Quelle est la répartition des charges, des petites réparations, des gros travaux ?

C'est une bonne question. Globalement, le vendeur aura à sa charge tous les « petits » travaux de l'immeuble et les réparations à l'intérieur de son habitat. Il paiera toutes les prestations dont il profite, l'acquéreur tous les gros travaux. La liste de ceux-ci est très précisément portée dans l'avant-contrat.

Nous avez-vous tout dit ?

Certes non. Le sujet nécessiterait de nombreuses questions/réponses. Nous n'avons pas parlé du mécanisme de la rente viagère, de l'indexation de celle-ci, des indices, des modes de calcul, de l'utilisation de sources de données, des tables d'espérance de vie rétrospectives ou perspectives, des tables génération femmes/hommes 2005, de l'évaluation, primordiale, par méthode de comparaison de la valeur vénale du bien dont s'agit, de l'espérance de vie moyenne présumée des vendeurs, des différentes méthodes d'évaluation du droit d'usage et d'habitation, des moyennes obtenues, des indices retenus, des clauses d'annulation, et de tellement d'autres choses encore (telles que la plus-value, les clauses de protection, des articles du code civil 605 et 606, 1974, 918, 1968 et autres, du certificat de vie, etc. Il s'agit d'un vrai métier.



**UNIVERS
VIAGER**

Étude gratuite

06 18 79 09 65



Didier ITZKOWITCH
Votre expert sur le Rhône

72 rue de la Charité
69002 - LYON

www.univers-viager.fr

Le viager : un complément de retraite

Pour améliorer ses revenus, sa retraite, le viager rend possible la vente de son bien immobilier en échange du versement d'une rente à vie par l'acheteur.

Il est possible (et fréquent) que le vendeur occupe son logement jusqu'à son décès. On parle alors de viager occupé. En cas de vente par un couple, il est possible de prévoir la réversion de la rente au profit du survivant.

En résumé, le vendeur fait crédit à l'acheteur, soit pour une partie du prix si l'acheteur verse une somme comptant appelée « bouquet », soit pour la totalité du prix s'il n'y a pas de bouquet. L'hypothèque légale spéciale du vendeur, mise en place depuis le 1^{er} janvier 2022 en remplacement du privilège de vendeur, permet à celui-ci de récupérer son bien en cas de non-paiement de la rente par l'acheteur.

Débirentier et crédientier

L'acheteur (le débirentier) s'acquitte de sa dette envers le vendeur (le crédientier), soit par le versement en une fois d'un capital (viager comptant), soit au moyen d'échéances mensuelles, trimestrielles... versées au vendeur jusqu'au décès de celui-ci, et complétées éventuellement par un bouquet. L'ignorance de la date de ce décès représente un risque, à la fois pour le vendeur qui peut

décéder rapidement et ne pas profiter beaucoup de sa rente, et pour l'acheteur qui peut être amené à payer la rente plus longtemps qu'il ne l'imaginait si le vendeur dispose d'une longévité exceptionnelle.

Ce risque, juridiquement appelé « aléa » est obligatoire dans ce type de contrat. Le juge annule la vente en viager si celui-ci n'existe pas. Par exemple, si le vendeur est malade lors de la vente et qu'il décède rapidement de sa maladie.

Calcul de l'échéance

L'acte notarié fixe dès le départ le montant des échéances de la première année. Il est calculé en tenant compte de la valeur du bien vendu, occupé, du montant du versement comptant éventuel (le bouquet) et de l'âge du ou des vendeurs. Ensuite, la rente est révisée annuellement en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction le plus souvent.

Si le choix de l'indice est libre, il s'agit dans la quasi-totalité des cas de l'indice des prix à la consommation, hors tabac, qui est utilisé.

► Le saviez-vous ?

IMPOSITION DE LA RENTE
La rente perçue chaque année par le vendeur est soumise à l'impôt sur le revenu mais pas en totalité. La part imposable de la rente viagère dépend de l'âge du vendeur au jour de la signature de l'acte notarié. Plus le vendeur est âgé, moins sa rente sera imposable. Si le vendeur a moins de 50 ans au jour de la vente, 70 % de la rente sera imposable; de 50 à 59 ans : 50 %; de 60 à 69 ans : 40 %; 70 ans ou plus : 30 %. Pour la plus-value, le régime est le même que pour une vente ordinaire et si vous vendez votre résidence principale vous serez totalement exonéré. Dès que la vente est signée chez le notaire, le bien ne fait plus partie du patrimoine du vendeur qui n'en aura plus la charge totale. L'acte notarié prévoit qui paiera les petits et les gros travaux, les taxes foncières et d'habitation. Les héritiers éventuels du vendeur n'hériteront pas de ce bien puisqu'il est vendu.



EXPERTISES GRATUITES

SUIVI DES DOSSIERS

Spécialiste Viager

depuis 1942

VIAGERS - VENTE A TERME

**NUE PROPRIÉTÉ
RHÔNE**



**20 Bureaux / Agences
à votre disposition sur toute la France**

18 rue des Remparts d'Ainay - 69002 LYON - **04 82 53 52 42** - www.viagerlodel.com

Les servitudes: voisinage et droit de passage

Vues, passage à pied ou de véhicules, ou encore de canalisations... Attachées à un bien immobilier bâti ou non, les servitudes imposent des obligations au propriétaire au profit de son voisin également propriétaire.

Une servitude nécessite une dualité de fonds, c'est-à-dire deux propriétés appartenant à deux propriétaires différents (il n'est pas nécessaire que les deux fonds soient contigus); une charge doit être imposée à un fonds appelé le « fonds servant » pour l'utilité, la commodité ou l'avantage d'un autre fonds, dénommé « le fonds dominant ».

Une servitude est en principe perpétuelle, mais la jurisprudence admet que l'on puisse constituer des servitudes temporaires. Parmi les servitudes établies, la loi distingue celles qui sont instituées pour l'utilité publique et les autres, établies pour l'utilité des particuliers.

Les servitudes légales

Les servitudes instituées pour l'utilité publique sont imposées par l'autorité administrative dans un but d'intérêt général. Elles existent sans fonds dominant et sont par exemple les servitudes de halage et de marchepied le long des cours d'eau domaniaux, de passage piétonnier le long du littoral et surtout celles dont bénéficient les services de distribution : eau, gaz...

Les servitudes instituées pour l'utilité des particuliers, les servitudes légales d'intérêt privé, existent de plein droit et s'imposent aux propriétaires. On notera la servitude de passage pour cause d'enclave, la réglementation relative aux distances à observer pour les plantations, les servitudes de vue...

Les servitudes conventionnelles

Le Code civil permet aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés ou en faveur de celles-ci, telles servitudes qu'il leur plaît, sous réserve qu'elles ne soient pas contraires à l'ordre public. Il doit toujours s'agir d'une charge imposée à un fonds et utile pour un autre fonds.

Elles s'établissent de trois façons :

- par titre, c'est-à-dire par convention amiable entre voisins ;
- par prescription trentenaire, mais ce mode ne peut viser que les servitudes continues et apparentes (servitudes de vue, par exemple) ;
- par destination du père de famille lorsqu'il existe à la date de division d'une propriété un ouvrage permanent et apparent, signe d'une servitude (par exemple un chemin empierré) et que l'acte de division ne contient aucune stipulation contraire à son maintien.

L'étendue et les modalités d'exercice des servitudes conventionnelles sont définitivement fixées par le titre qui les institue et ne peuvent être modifiées que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds dominant et servant.

Le propriétaire du fonds bénéficiaire de la servitude ne doit rien faire qui aggrave la situation du fonds servant. Le propriétaire du fonds servant doit avoir une attitude purement passive : il doit laisser la servitude s'exercer sans y apporter d'entrave.

Le conseil

Il est fortement déconseillé de constituer une servitude par acte sous signatures privées. En effet, rien ne pourra garantir qu'elle sera connue des propriétaires successifs. Sa rédaction par votre notaire dans le cadre d'un acte authentique notarié et sa mention au bureau des hypothèques assureront de façon certaine sa transmission et sa connaissance lors de toutes les mutations immobilières.

Votre famille

Vivre en couple

- 4 - 1 Bien choisir son contrat de mariage
- 4 - 2 Le changement de régime matrimonial
- 4 - 3 Le mariage de personnes de même sexe
- 4 - 4 Se remarier : quelles précautions prendre ?
- 4 - 5 Mariage international : le cadre juridique
- 4 - 6 Union libre, concubinage et Pacs

Adopter

- 4 - 7 Les conditions d'adoption en France

Divorcer

- 4 - 8 Les différentes procédures de divorce
- 4 - 9 Divorcer ou le temps du partage
- 4 - 10 Acheter un logement lors d'un divorce

Protéger les personnes vulnérables

- 4 - 11 Le patrimoine des personnes vulnérables
- 4 - 12 Le mandat de protection future

Hériter

- 4 - 13 Le règlement des successions
- 4 - 14 Les droits légaux du conjoint survivant

Indivision

- 4 - 15 Acheter un bien en indivision

Avertissement

Le contenu des informations de ce chapitre peut avoir fait l'objet de modifications législatives ou réglementaires depuis la parution du document. Il est de ce fait indispensable d'interroger votre notaire pour prendre connaissance des textes en vigueur avant d'entreprendre toute démarche.

Bien choisir son contrat de mariage

Le contrat de mariage permet de fixer les règles qui régiront le régime matrimonial pour une vie de couple sereine. Son choix s'opère selon la situation de départ des futurs époux, leur souhait de réalisation patrimoniale, leurs contraintes professionnelles.

Le saviez-vous ?

Quels que soient ses avantages ou ses inconvénients, la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale est déconseillée quand l'un des conjoints a déjà des enfants d'un premier mariage. En effet, ces derniers ont alors le droit d'engager une action en réduction au décès de leur parent remarié.

Pour autant cette action n'est pas automatique. Les enfants d'une union précédente peuvent renoncer à l'exercer. Naturellement, les enfants peuvent aussi accepter que le nouveau conjoint de leur parent décédé recueille davantage que la quotité disponible. Mais dans ce cas, s'ils exercent une action en réduction, la part qui excède la quotité disponible est soumise aux droits de succession pour le conjoint survivant.

Se marier signifie s'engager l'un envers l'autre. Si à la mairie, il est donné lecture des articles du Code civil précisant que les époux se doivent mutuellement fidélité, secours et assistance, c'est le régime matrimonial qui fixe la règle du jeu applicable entre les époux, pendant le mariage et après, en cas de séparation, divorce ou décès.

Si les époux n'établissent pas de contrat de mariage

Les époux adoptent souvent, sans le savoir, le régime légal de la communauté réduite aux acquêts.

Tout ce que vous achetez au cours de votre mariage est commun, même si vous le payez seul. Conçu pour le cas général, il trouve cependant ses limites dès que se présente une situation familiale ou patrimoniale particulière. Il en est ainsi notamment lorsque les époux exercent une profession indépendante entraînant des risques financiers. Il faut alors se tourner vers un autre statut mieux adapté.

Établir un contrat de mariage, c'est décider de votre régime matrimonial et l'adapter à vos besoins.

La séparation des biens

Si vous choisissez un régime de séparation de biens pure et simple, rien n'est mis en commun. Ce régime matrimonial permet de différencier ce que chaque époux possède au jour du mariage, mais aussi ce qu'il acquerra ensuite, biens, placements

et tout ce que lui rapportera son patrimoine. Chacun gère ses biens comme il l'entend à l'exception de la résidence de la famille qui ne peut être vendue sans l'accord des deux, même si un seul conjoint en est propriétaire. Il est toutefois possible d'intégrer au sein de la séparation de biens, une société d'acquêt.

La participation aux acquêts

Ce régime, qui allie séparation et communauté, fonctionne comme une séparation de biens pendant le mariage et se dissout dans une optique communautaire. Le notaire mesure l'enrichissement de chacun durant le mariage et ces gains sont partagés de façon équitable entre les conjoints.

La communauté universelle

Dans ce cadre, tous les biens que possèdent les époux au jour de leur mariage, ceux qu'ils pourront acquérir ensuite ou recueillir par succession, donation ou legs, forment une masse commune. Par symétrie, ladite communauté supportera définitivement toutes les dettes des époux présentes et futures.

Quel que soit le régime adopté, des clauses personnalisées peuvent être insérées dans le contrat de mariage, par exemple, pour autoriser le survivant en cas de décès de son conjoint, à choisir un bien par préférence aux autres héritiers. Et si, dans l'avenir, il doit être modifié, la loi en a prévu la possibilité.

Le changement de régime matrimonial

la loi publiée au JO du 24 mars 2019 vient de supprimer l'homologation judiciaire des changements de régime en présence d'enfants mineurs.

Cette même loi a abrogé le délai de 2 ans de mariage jusque-là nécessaire pour changer de régime.

Le régime matrimonial est l'ensemble des règles juridiques applicables aux relations financières entre le mari et la femme. Cet ensemble de règles a une grande influence sur la manière dont le patrimoine de chaque époux se constitue au cours du mariage. Les différences d'un régime à l'autre peuvent être très importantes.

Des régimes adaptés

Si vous vous êtes mariés après le 1^{er} février 1966, votre régime matrimonial actuel est la communauté de biens réduite aux acquêts. Tous les biens achetés depuis le mariage au moyen de fonds communs par l'un ou par l'autre appartiennent automatiquement aux deux époux. Mais tous les biens reçus par donation ou reçus en héritage par l'un ou l'autre des époux restent sa propriété et n'entrent pas dans la communauté.

À l'inverse, la communauté universelle pourra contenir quasiment tous les biens. Dans un autre esprit, avec un régime de séparation de biens, chacun conserve un patrimoine indépendant. L'achat effectué par un seul époux lui profite exclusivement.

C'est dire toute l'importance du régime matrimonial. N'hésitez pas à faire un nouvel examen de celui-ci avec l'aide de votre notaire. En effet, à défaut d'homologation judiciaire, la protection des intérêts des mineurs repose désormais sur les notaires puisque la loi prévoit qu'en présence d'enfants mineurs, le notaire peut saisir le juge des tutelles s'il l'estime que la modification du régime matrimonial compromet gravement et substantiellement leurs intérêts patrimoniaux.

Consulter ses enfants

En présence d'un ou plusieurs enfants majeurs, deux situations peuvent se présenter selon qu'ils sont d'accord ou non avec le projet de leurs parents, ou de ne pas s'y opposer dans le délai de 3 mois de la signification.

- si le ou les enfants sont d'accord, il suffit de signer l'acte portant changement de régime matrimonial chez son notaire ;
- si un ou plusieurs enfants s'opposent au projet, il faut obtenir l'homologation du changement de régime matrimonial par le Tribunal judiciaire du domicile des parents.

Chaque cas étant particulier, il faut interroger votre notaire sur l'intérêt pour vous de changer éventuellement de régime matrimonial et sur la nouvelle procédure en vigueur. Outre la rémunération du notaire, des droits et taxes peuvent être exigibles si des biens changent de propriétaire par l'effet du changement de régime matrimonial.

« *Nous sommes mariés sous le régime de la séparation de biens et j'ai payé une partie d'une maison qui appartient à mon mari, mais nous divorçons. Puis-je récupérer mon argent ?* »

Le conseil

Une chose est sûre : vous n'avez aucun droit sur la maison. Celle-ci n'appartient qu'à votre mari. Vous ne pourrez lui réclamer le remboursement de l'argent que si certaines précautions ont été prises. Il eut été prudent, dans ce cas, de faire signer par votre conjoint une reconnaissance de dette précisant l'objet du prêt. En effet, il ne suffit pas de prouver que vous lui avez remis l'argent. À défaut, vous risquez de n'avoir aucun droit sur la maison et serez considérée comme ayant fait une donation à votre conjoint ! (celle-ci étant devenue irrévocable).

Le mariage de personnes de même sexe

Quelles sont les conditions requises pour contracter un mariage ? Un couple de personnes de même sexe peut-il adopter un enfant ? Quel est le nom que portera l'enfant ?

Quelles sont les conditions requises pour contracter un mariage ? Les bases de la loi...

Le saviez-vous ?

Concernant l'impossibilité pour les Français établis hors de France de célébrer leur mariage à l'étranger, un nouvel article précise que « par dérogation, lorsque les futurs époux de même sexe, dont l'un au moins a la nationalité française, ont leur domicile ou leur résidence dans un pays qui n'autorise pas le mariage entre deux personnes de même sexe et dans lequel les autorités diplomatiques et consulaires françaises ne peuvent procéder à sa célébration, le mariage est célébré publiquement par l'officier de l'état civil de la commune de naissance ou de dernière résidence de l'un des époux ou de la commune dans laquelle l'un de leurs parents a son domicile ou sa résidence. À défaut, le mariage est célébré par l'officier de l'état civil de la commune de leur choix ».

La loi ouvrant le mariage aux couples de même sexe a été publiée au journal officiel du 18 mai 2013.

Cette loi prévoit expressément que « le mariage est contracté par deux personnes de sexe différent ou de même sexe », mais ne change rien en ce qui concerne l'âge, puisque « le mariage ne peut être contracté avant dix-huit ans révolus ».

Un Français peut épouser un ressortissant étranger du même sexe que lui, et deux ressortissants étrangers homosexuels peuvent se marier en France, et ce même si les lois de leurs pays l'interdisent. En effet, si le principe est que les conditions requises pour se marier sont régies, pour chacun des époux, par la loi de sa nationalité, le mariage entre personne de même sexe est autorisé lorsque pour au moins l'une d'elles, la loi de sa nationalité ou celle de l'État sur le territoire duquel elle a son domicile le permet.

Un couple de personnes de même sexe peut-il adopter un enfant ?

Oui, le droit à l'adoption découle directement du droit au mariage. La loi permet ainsi aux couples homosexuels d'accéder à l'adoption simple et à l'adoption plénière. Les mariés peuvent ainsi adopter l'enfant de leur conjoint, ou adopter un enfant ensemble, en France ou à l'étranger. Ce dernier cas risque cependant d'être rare pour les couples de même sexe, de nom-

breux pays refusant l'adoption de leurs enfants par des homosexuels.

Quel est le nom que portera l'enfant ?

En cas de filiation déjà établie, la loi maintient la règle selon laquelle, en cas d'absence de choix des parents, l'enfant prend le nom de son père. En revanche, en cas de désaccord entre les parents, signifié par l'un d'eux à l'officier d'état civil, l'enfant reçoit leurs deux noms, accolés selon l'ordre alphabétique.

En cas d'adoption plénière, le principe est que l'enfant adopté prend le nom de celui qui l'adopte. Ainsi, l'adoptant et son conjoint (ou les adoptants) choisissent, dans une même déclaration, le nom de famille de l'enfant. Ce sera alors soit le nom de l'un d'eux, soit leurs deux noms accolés dans l'ordre qu'ils choisiront. En l'absence de déclaration commune, l'adopté portera le nom de l'adoptant et de son conjoint, ou de chacun des deux adoptants, accolés selon l'ordre alphabétique.

En cas d'adoption simple, le nom de l'adoptant s'ajoute à celui de l'adopté. Toutefois, une fois majeur, l'enfant qui a été adopté doit consentir à cette adjonction. Enfin, certaines dispositions de la loi précisent ce qu'il advient en cas de double nom de famille, de désaccord entre les adoptants ou si l'enfant a plus de 13 ans.

Se remarier: quelles précautions prendre?

Avant de se remarier, il faut se poser quelques questions. En effet, il est bien normal qu'après un divorce, vous souhaitiez prendre des précautions.

Quelles questions se poser avant de se remarier ?

Il est bien normal qu'après un divorce, vous souhaitiez prendre des précautions avant de vous remarier. Et cela passe par un examen attentif de votre situation et de celle de votre futur conjoint : vos âges respectifs, vos situations professionnelles et vos revenus, le patrimoine que vous avez acquis, les enfants que vous pouvez avoir l'un et l'autre... Car il faut prendre en compte tout cela avant de choisir un régime matrimonial.

Si vous ne faites rien, vous serez soumis au régime légal, celui de la communauté réduite aux acquêts. Cela signifie que chacun d'entre vous gardera la propriété de ses biens propres, qu'il aura acquis avant le mariage ou qu'il aura reçus par donation ou par succession. Mais dans le même temps, ce que vous pourrez acquérir durant votre mariage sera considéré comme bien de la communauté, c'est-à-dire appartenant aux deux.

Dans quel cas ce régime légal peut-il poser problème ?

Autant ce régime peut être intéressant si vous n'avez pas d'enfant d'une autre union, autant il peut entraîner des difficultés si vous ou votre futur conjoint en avez déjà. En effet, en cas de décès, cela peut aboutir à des conflits entre les beaux enfants et le conjoint survivant car la loi prévoit que le conjoint survivant a droit à un quart en pleine

propriété des biens de la succession. Inévitablement il y aurait donc indivision entre celui-ci et les beaux enfants, ce qui provoque souvent des tensions. Dans ce cas, il vaut mieux choisir un régime de séparation de biens pur et simple.

Et si je souhaite donner plus de droits à mon futur conjoint ?

Vous pouvez, par exemple, lui permettre d'avoir des revenus supplémentaires en lui donnant l'usufruit de biens qui apportent des revenus - des loyers, par exemple - plutôt que de lui laisser recevoir le quart en pleine propriété que la loi prévoit.

Vous pouvez aussi déterminer les biens que vous lui laisseriez en pleine propriété (des actifs financiers, un bien immobilier précis) et qui constitueront le quart en pleine propriété. Ainsi, vos enfants recevront le reste de vos biens sans qu'il y ait d'indivision entre eux et votre conjoint. Tout cela doit être fait par testament.

Vous pouvez aussi lui consentir certains avantages matrimoniaux en adoptant des clauses particulières. Attention toutefois car les enfants qui ne seraient pas issus de cette nouvelle union pourraient les contester en exerçant ce qu'on appelle une « action en retranchement ». Cela leur permettrait d'empêcher que les droits que vous voulez accorder à votre conjoint n'empiètent sur leur propre part, celle que la loi leur réserve.

« Je ne souhaite pas de conflit entre mes enfants et mon futur conjoint, comment faire ? »

Le conseil

Pour cela, il faut trouver un équilibre entre votre souhait de protéger votre conjoint, ses enfants s'il en a, ainsi que les vôtres. Comme la solution que vous choisirez dépend de votre situation à chacun, il faut que vous demandiez conseil à votre notaire. Il étudiera avec vous toutes les conséquences de chacun des choix que vous pourrez faire. Il vous aidera à voir plus clair et à prendre votre décision en toute connaissance de cause.

Mariage international: le cadre juridique

Épouser une personne d'une autre nationalité, se marier entre Français à l'étranger ou simplement vivre à l'étranger après son mariage provoque des effets juridiques importants. Dans toutes ces situations, on peut parler de mariage international.

« *Mariés sans contrat en 1989 en Espagne, nous nous sommes immédiatement installés aux Pays Bas et y sommes restés pendant 7 ans. Nous résidons actuellement en France. À quel régime matrimonial sommes-nous soumis ?* »

Le conseil

Comme vous n'avez pas désigné la loi que vous souhaitiez voir appliquer à votre régime matrimonial, vous êtes soumis à la loi du pays de votre première résidence familiale (celle où vous avez fixé vos intérêts pécuniaires). En l'occurrence, il s'agit du régime matrimonial néerlandais.

L'internationalisation des échanges a multiplié au fil des décennies la mixité des couples ainsi que leur mobilité.

Qu'il s'agisse d'époux de nationalités différentes, de personnes étrangères se mariant en France ou de Français se mariant hors de nos frontières, ou de cas plus complexes encore. Le droit qui régit l'union est souvent mal connu par les intéressés. Les règles varient d'un pays à l'autre.

Les futurs époux ont donc intérêt à s'informer précisément sur les démarches à accomplir pour se marier, mais aussi sur le régime matrimonial auquel ils seront assujettis en l'absence de contrat ou sur les conséquences d'une séparation par divorce ou décès.

L'intérêt du contrat de mariage

Cette information est importante car le régime matrimonial applicable ne sera pas nécessairement celui du pays dont les époux sont originaires, ni celui du pays où le mariage est célébré. Le régime matrimonial applicable sera celui de la première résidence habituelle des époux, autrement dit, du lieu où ils se sont installés et ont travaillé juste après leur mariage. Si vous n'avez rien prévu, certaines règles juridiques (de votre pays ou d'un autre) s'appliqueront automatiquement. Pour cette raison, il est très fortement conseillé aux époux d'établir un contrat de mariage dans lequel ils préciseront le régime matrimonial et la loi auxquels ils veulent être soumis.

La mutabilité automatique

Pour bien choisir, le conseil d'un professionnel est nécessaire car le régime choisi délibérément, en toute connaissance de cause, s'appliquera quel que soit leur parcours de vie. Cela évite l'application d'une règle prévue par la convention de La Haye : la mutabilité automatique du changement de régime matrimonial. En effet, lorsque les époux sont soumis à une loi qui dépend d'un critère objectif (résidence habituelle, nationalité...), un changement automatique du rattachement peut se produire.

La loi de la résidence habituelle va se substituer à la loi précédemment applicable dans trois situations :

- la loi interne de l'État où les deux époux ont leur résidence habituelle va se substituer à la loi précédemment applicable lorsqu'après le mariage, cette résidence dure depuis plus de 10 ans.
- la loi interne de l'État où les époux fixent leur résidence habituelle se substitue à la loi précédemment applicable à leur régime matrimonial dès lors que les époux ont la nationalité de cet État ou dès qu'ils acquièrent cette nationalité.
- la loi de la résidence habituelle se substitue à la loi nationale commune lorsqu'auparavant, les époux étaient soumis à cette loi à défaut de résidence commune dans le même État au moment du mariage. Il faut toutefois que l'État de la nationalité n'ait pas fait de déclaration en faveur de la loi nationale.

Union libre, concubinage et Pacs

L'union libre entre concubins est aussi contraignante que protectrice. Le Pacs, quant à lui, offre aux couples non mariés la possibilité d'organiser leur vie commune, avec quelques avantages sociaux et fiscaux à la clé.

Union libre et concubinage

Tout bien appartient à celui qui l'a acheté ou reçu en héritage. Mais au-delà de cette liberté apparente, la situation des concubins peut s'avérer incertaine dans de nombreux cas.

Le certificat de concubinage

Ce n'est pas un contrat et sa valeur juridique est très relative. Il peut toutefois attester de la situation des concubins. Délivré en mairie du lieu de résidence sur présentation de quittances ou de facture aux deux noms, des actes de propriété ou même de déclarations sur l'honneur.

La convention de concubinage

Elle présente beaucoup moins d'intérêts qu'un contrat de mariage ou qu'un PACS. Cette convention au contenu libre a pour finalité principale d'organiser la vie commune. Concrètement, elle permet surtout de faire l'inventaire des biens (mobilier), dont chacun est propriétaire et de prévoir le fonctionnement quotidien du couple et les modalités de partage des biens en cas de rupture. Mais elle ne permet pas d'organiser de manière générale la propriété des biens acquis en cours de concubinage (ils seront personnels à celui qui les achète ou indivis si les concubins agissent ensemble). Elle n'impose pas non plus d'obligations personnelles aux concubins : fidélité, communauté de vie ou assistance, et il est interdit aux concubins d'en créer conventionnellement.

Le Pacs

Il peut être conclu par acte sous-seing privé ou par acte notarié. Selon les cas, il est enregistré devant l'officier d'état civil du lieu de résidence commune des partenaires ou par le notaire ayant reçu l'acte. À cet effet, les notaires ont créé le fichier Pacsen. La mention du Pacs, ainsi que sa dissolution, est portée en marge de l'acte de naissance de chacun des partenaires avec indication de l'identité de l'autre partenaire. Le Pacs prend effet lors de son enregistrement ; il est opposable aux tiers du jour où les formalités de publicité sont accomplies.

L'obligation de vie commune entre partenaires est consacrée dans le Code civil et ils ont un devoir d'aide matérielle et un devoir d'assistance. La solidarité entre partenaires ne s'applique pas aux dettes manifestement excessives. La séparation des patrimoines est la règle et l'indivision l'exception. Toutefois, un droit temporaire de jouissance d'un an sur le logement commun au profit du partenaire survivant est possible.

N'oubliez pas, sans testament, le partenaire du PACS n'hérite jamais. En présence d'enfant commun ou issu d'une précédente union, le partenaire pacsé n'ayant pas la qualité d'héritier, verra les droits qu'il pensait détenir par testament, réduits ou même anéantis.

« Nous avons trois enfants et nous vivons ensemble sans être mariés ou pacsés. Comment les déclarer fiscalement ? »

Le conseil

Vous pouvez vous répartir la charge fiscale de vos enfants, par exemple l'un de vous en prend deux à charge et l'autre un. Vous pouvez aussi décider qu'un seul de vous deux porte les trois enfants sur sa déclaration d'impôt. Le choix s'applique pour un an. Mais attention votre décision a des conséquences sur vos prestations sociales : le ou les enfants que vous ne déclarez pas fiscalement ne sont pas pris en compte pour l'attribution des APL, AL, des allocations familiales.

Les conditions d'adoption en France

Geste d'amour, L'adoption crée un véritable lien de parenté entre l'adoptant et l'adopté. Ce lien n'existera pourtant que si l'adoptant le demande expressément et si un jugement du tribunal de grande instance l'officialise.

Le saviez-vous ?

On parle d'adoption internationale lorsque la personne à adopter n'est pas de nationalité française. Cette adoption obéit à des règles strictes qui en garantissent la légalité et la transparence. Si l'enfant étranger à adopter est mineur, la loi du pays dont il a la nationalité doit permettre l'adoption pour qu'elle soit possible en France. Toutefois, si cet enfant, non français, est né et réside en France, il ne sera pas nécessaire que la loi de son pays d'origine permette l'adoption pour qu'elle soit possible en France. De même, si un couple marié non français veut adopter un enfant, il faut que la loi de leur pays d'origine permette l'adoption.

Qui peut adopter ?

En France, l'adoption est ouverte :

- de manière conjointe : aux époux mariés depuis plus de deux ans ou âgés l'un et l'autre de plus de 28 ans (de même sexe ou de sexe différent). En revanche, les partenaires liés par un Pacte civil de solidarité et les concubins vivant en union libre ne peuvent adopter un enfant ensemble (seul un des partenaires ou des concubins du couple peut devenir parent adoptif) ;
- de manière individuelle : à toute personne (homme ou femme) âgée de plus de 28 ans. Toutefois, si cette personne est mariée, elle doit recueillir l'accord de son conjoint ;
- l'adoptant (ou les adoptants) doit avoir en principe quinze années de plus que l'enfant qu'il veut adopter. Des dérogations peuvent toutefois être accordées.

À noter que dans le cas particulier de l'adoption de l'enfant du conjoint, aucune condition d'âge de l'adoptant n'est requise. Par ailleurs, l'écart d'âge minimum exigé entre l'adoptant et l'adopté est réduit à 10 ans.

Quel enfant est-il possible d'adopter ?

- les pupilles de l'État (enfants sans filiation connue ou établie, orphelins sans famille) ;
- les enfants ayant fait l'objet d'une déclaration judiciaire d'abandon ;
- les enfants dont le père et la mère (ou le conseil de famille) ont valablement donné leur accord (par acte notarié par exemple).

En outre, pour une adoption plénière, l'enfant doit en principe :

- avoir moins de quinze ans (jusqu'à vingt ans dans des cas particuliers) ;
- avoir consenti personnellement à son adoption s'il a plus de treize ans ;
- avoir été accueilli au moins six mois au foyer de l'adoptant.

S'il s'agit d'une adoption simple, l'enfant doit avoir consenti personnellement à son adoption s'il a plus de treize ans (l'adopté peut être majeur).

Quelle procédure suivre ?

Sauf dans les cas d'adoption intra-familiale, les personnes qui veulent adopter en France doivent être titulaires d'un agrément délivré par leur Conseil départemental et déposer une requête aux fins d'adoption devant le tribunal de grande instance du lieu de leur résidence.

Quelle différence entre adoption simple et plénière ?

- l'adoption plénière rompt définitivement le lien de filiation entre l'adopté et sa famille d'origine (sauf en cas d'adoption plénière de l'enfant du conjoint). L'adopté acquiert donc une nouvelle filiation qui remplace la précédente ;
- l'adoption simple crée un nouveau lien de filiation entre l'adoptant et l'adopté. Mais elle ne supprime pas les liens de filiation entre l'adopté et sa famille d'origine : les deux liens de filiation coexistent.

Les différentes procédures de divorce

Depuis 2017, La loi de modernisation de la justice du XXI^e siècle a instauré le divorce à l'amiable sans juge. Il y a désormais cinq procédures de divorce distinctes.

1 Par consentement mutuel contractuel

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les époux qui optent pour un divorce par consentement mutuel ne passent plus devant le juge. Sauf dans le cas développé dans le paragraphe 2. La convention de divorce est désormais contresignée par l'avocat de chacune des deux parties. Puis, celle-ci est déposée au rang des minutes d'un notaire qui contrôle le respect des exigences de forme en lui conférant date certaine et force exécutoire.

2 Par consentement mutuel judiciaire

Dans cette procédure les époux agissent ensemble. Ils doivent s'entendre sur un projet de convention qui règle toutes les conséquences du divorce : résidence des enfants, pension alimentaire, prestation compensatoire, partage des biens et des dettes, etc.

Un seul passage devant le juge suffit. La nouvelle procédure de divorce par consentement mutuel contractuel est exclue si l'un des enfants mineurs du couple demande à exercer son droit d'être entendu par le juge.

3 Par acceptation du principe de la rupture du mariage

Il suffit que les deux époux l'acceptent. Le juge s'assure alors que chacun des époux a donné librement son accord. Il prononce le divorce et statue sur ses conséquences.

4 Par suite de l'altération définitive du lien conjugal

Un seul époux peut demander le divorce lorsque le lien conjugal est définitivement altéré. Ce sera le cas si les époux vivent séparément depuis au moins un ans. C'est le juge qui prononce le divorce et statue sur ses conséquences.

5 Pour faute

Un époux reproche à son conjoint des faits constitutifs d'une violation grave ou renouvelée des devoirs et obligations du mariage qui rendent intolérable le maintien de la vie commune. Le juge prononce le divorce et statue sur ses conséquences.

Des passerelles possibles

Dans le but de favoriser au maximum les possibilités d'accord entre les époux, la loi nouvelle prévoit des passerelles entre les différentes procédures.

Dans les 3^e, 4^e et 5^e cas, le juge prend des mesures provisoires pour la durée de la procédure : proposition de médiation, fixation de la résidence séparée, attribution de la jouissance du logement et du mobilier à caractère gratuit ou non, fixation d'une pension alimentaire, paiement des dettes, établissement d'un inventaire estimatif, désignation d'un notaire pour élaborer un projet de liquidation du régime matrimonial, etc.

◆ Prestation compensatoire

Ce sera le plus souvent un capital. Elle pourra être versée sous forme de rente. Elle pourra être une combinaison entre un bien et une rente. En cas de décès de celui qui doit la prestation compensatoire, ses héritiers ne sont tenus du paiement de cette prestation compensatoire que dans la limite de l'actif de succession.

◆ Donations entre époux

Les donations entre époux à effet immédiat (donation de biens présents) sont désormais irrévocables. Quant aux donations de biens à venir (donations au dernier vivant), elles sont automatiquement révoquées du fait du divorce, sauf volonté contraire de l'époux.

Divorcer ou le temps du partage

Quel que soit le régime, le divorce entraîne la liquidation et le partage. En clair, il faut faire les comptes avec le notaire en appliquant les règles du régime matrimonial choisi.

« **Est-on obligé d'aller voir un notaire une fois le divorce prononcé ?** »

Le conseil

Si le patrimoine des époux comporte des biens immobiliers, il est obligatoire de s'adresser à un notaire pour liquider et partager les biens.

Le notaire liquide le régime matrimonial en prenant appui sur l'ensemble des renseignements fournis par ses clients. Il commence par lister leurs biens et leurs dettes éventuelles, ce qui constitue l'actif et le passif.

Le régime matrimonial est l'ensemble des règles juridiques applicables aux relations financières entre le mari et la femme. Cet ensemble de règles a une grande influence sur la manière dont le patrimoine de chaque époux se constitue au cours du mariage. Ensuite, il va déterminer les droits et obligations de chaque époux dans ces actifs et passifs. Enfin, il recherche un accord entre ses clients pour partager les biens et dettes. Tout doit être étudié et calculé pour que chacun reparte avec une situation claire et nette. Il faut absolument éviter d'avoir à y revenir.

L'acte de liquidation

Ces opérations de liquidation et de partage peuvent être prévues avant le divorce. C'est le cas par exemple lorsqu'il s'agit d'un divorce par consentement mutuel. Le divorce ne peut alors être acté, tant que les questions relatives à la liquidation de leur régime matrimonial, le projet de partage de leurs biens et le règlement de toutes les conséquences de leur séparation ne sont pas réglées : partage des biens et des dettes, pension alimentaire, prestation compensatoire, garde des enfants.

C'est aussi parfois le cas pour des personnes mariées sous un régime de séparation de biens, quelle que soit la procédure de divorce utilisée.

Dans d'autres situations, la liquidation et le partage ont lieu après le prononcé du divorce, en particulier lors d'une procédure pour faute. Le juge prononce le divorce et les ex-époux démêlent ensuite les conséquences juridiques et financières de leur séparation. Inutile d'insister sur les multiples inconvénients de cette procédure, mais c'est quelquefois la seule possible.

Dans tous les cas, il faut retenir que plus on anticipe les conséquences de la séparation et plus il est alors facile de régler les problèmes dans de bonnes conditions.

Prévenir les mauvais accords

Si la situation du couple est très simple (mais elle l'est rarement !), la liquidation sera rapide. Impérative dès qu'il y a un immeuble (terrain, appartement, maison), l'intervention du notaire sera une aide précieuse dans tous les autres cas. La loi a prévu sa présence car il est l'officier public spécialiste du droit de la famille, garant de l'équilibre et de la sécurité du contrat.

N'hésitez surtout pas à consulter votre notaire dès le début de votre procédure de divorce. Enfin, il ne faut jamais sous-estimer les inévitables conséquences fiscales de votre divorce et du partage de vos biens. Là encore, votre notaire sera le meilleur conseil et calculera avec soin les différents frais et les impôts que vous aurez à payer.

Acheter un logement lors d'un divorce

Acheter un logement sans attendre le divorce dépend tout d'abord de votre régime matrimonial. Dans tous les cas, avant de signer un compromis ou une promesse de vente, demandez à votre notaire d'analyser votre situation.

La procédure de divorce, même par consentement mutuel, peut être longue. Or, souvent, dès la séparation, sans attendre le prononcé du divorce, il faut refaire sa vie matérielle très vite et notamment se reloger. La location ou l'hébergement par sa famille ou ses amis est une solution. Dans certains cas, un achat est envisagé.

Sans contrat de mariage, les difficultés apparaissent alors, car la communauté dure tant que dure le mariage. Tous les biens achetés par l'un ou l'autre des époux, même séparément, entrent en principe en communauté et appartiennent donc aux deux. Ces difficultés sont d'ailleurs les mêmes si les époux ont adopté un régime de communauté par contrat de mariage (communauté universelle par exemple).

La déclaration de emploi

Pour éviter ces difficultés, peu de solutions existent. La meilleure consiste à acheter avec une déclaration de emploi dans l'acte d'achat. Cette technique suppose que l'argent utilisé pour l'achat ne dépende pas de la communauté. Il peut s'agir d'une somme donnée ou léguée ou du prix de vente d'un bien propre. La déclaration de emploi empêche alors l'entrée du bien en communauté.

Un risque à éviter

En dehors de la déclaration de emploi, on peut éviter l'entrée en communauté du bien sous certaines conditions. Lors de l'achat, la procédure de divorce doit être engagée (requête initiale déposée au greffe ou assignation délivrée à l'autre conjoint). Ensuite, il faut que les époux fixent la dissolution de la communauté à une date antérieure à l'achat. Dans tous les cas, l'exclusion du bien de la communauté, ne se produira que si le divorce est prononcé. Dans le cas contraire, la communauté ne sera pas dissoute et le bien acheté en fera partie. Sa revente nécessitera la signature des époux. Acheter au cours de la procédure de divorce constitue donc toujours un risque si vous êtes mariés sous un régime de communauté.

En cas de séparation de biens

Les choses sont simples si vous êtes mariés sous un régime de séparation de biens. Il permet en effet à chaque époux de procéder seul à toutes les opérations juridiques de son choix, sans le concours de son conjoint, pendant le mariage et lors de la séparation. Bien sûr, des précautions sont à prendre.

Dans tous les cas, avant de signer un compromis ou une promesse de vente au cours de votre procédure de divorce, consultez votre notaire afin d'éviter les mauvaises surprises.

« *Mon mari et moi avons signé un compromis de vente avec des clauses suspensives d'obtention d'un prêt et de vente de notre bien immobilier actuel. Nous envisageons de divorcer. Pouvons-nous renoncer à notre achat ? »*

Le conseil

Si toutes les conditions suspensives sont réalisées mais que vous ne poursuivez pas la vente, vous vous exposez à des sanctions financières qui peuvent être lourdes. Soit le vendeur demande la vente forcée et l'obtient, soit le juge lui accorde le droit de conserver votre dépôt de garantie voire des dommages-intérêts. Dans les deux cas vous devrez supporter des frais d'avocat en sus.

Le patrimoine des personnes vulnérables

Le grand âge, la maladie ou le handicap peuvent faire de nous des personnes vulnérables. Si la loi tente de protéger ces personnes, vous pouvez vous aussi agir pour aider plus particulièrement une personne de votre entourage qui le nécessite.

« *Ma mère « perd la tête » et dilapide sa pension de retraite en faisant des achats et en donnant de l'argent à des membres de la famille. Que puis-je faire ?* »

Le conseil

Si vous estimez que votre mère n'est plus dans un état normal, rien ne vous empêche de solliciter auprès du juge sa mise sous un régime de protection des incapables majeurs. Cela la mettra à l'abri de sollicitations excessives qui la conduisent à dilapider son argent. Un examen médical sera cependant nécessaire au juge pour prendre une telle décision. C'est une procédure délicate, aussi, il est sans doute nécessaire d'en parler en famille avant de prendre une telle décision.

Pour assurer l'existence matérielle et l'avenir d'une personne vulnérable, il faut en sécuriser le patrimoine, qu'il soit modeste ou important. Vous pouvez vous orienter vers la constitution d'un patrimoine (achat d'un bien par exemple) spécifique à la personne à protéger, afin de garantir son indépendance financière. Si la personne à protéger a les moyens financiers suffisants pour payer le prix d'achat, le bien pourra être acheté en son nom.

Dans d'autres cas (s'il s'agit de protéger un de ses enfants très jeune) il pourra être fait une donation (effet immédiat) ou un legs (testament ayant effet au décès de celui qui donne) à la personne vulnérable. De nombreuses variantes sont possibles. Des sécurités peuvent être mises en place pour protéger le bien.

Le démembrement de propriété

Vous pouvez préférer assurer non pas la propriété d'un bien mais seulement des revenus à cette personne, afin de lui éviter toutes les contraintes de gestion liées à la qualité de propriétaire. Il est alors possible de procéder à un démembrement de propriété (séparation de la nue-propriété et de l'usufruit).

La personne vulnérable pourra par exemple être usufruitière d'un appartement ou d'une maison. Cet usufruit lui donnera le droit d'occuper elle-même le bien ou d'en percevoir

les loyers. Cette situation pourra durer toute sa vie (usufruit viager) ou pourra avoir une durée plus courte et fixée d'avance (usufruit temporaire).

Droit d'usage et d'habitation

Un diminutif de l'usufruit sera également à étudier. Il s'agit du droit d'usage et d'habitation qui donne à son titulaire le droit d'occuper les lieux sans pouvoir les louer à un tiers ni sans pouvoir en percevoir les loyers. Il peut s'avérer tout à fait suffisant dans certaines hypothèses.

Vous pourrez également étudier avec votre notaire les possibilités offertes par les sociétés, le plus souvent civiles. Elles peuvent être un moyen de constituer un patrimoine et d'assurer des revenus à une personne vulnérable. Vous pourrez par exemple concentrer les pouvoirs de décision entre les mains du gérant, permettant ainsi à la personne vulnérable associée d'être déchargée des contraintes de la gestion tout en s'assurant des revenus.

Dans tous les cas, il faut toujours garder à l'esprit l'intérêt de la personne protégée et ne jamais s'écarter des règles de protection édictées par la loi en sa faveur. Le juge des tutelles veille à leur bonne application. C'est une raison supplémentaire de prendre conseil auprès d'un notaire afin d'éviter des erreurs parfois lourdes de conséquences (nullité, indemnisation, responsabilité...).

Le mandat de protection future

En choisissant la personne chargée de gérer ses affaires le jour où l'on n'en sera plus capable, ce mandat permet d'anticiper sa protection ou celle d'une personne affaiblie par l'âge ou la maladie.

Moins impersonnel que la tutelle, le mandat organise une protection juridique sur-mesure de la personne vulnérable et de son patrimoine. Il permet à une personne capable juridiquement de désigner dès maintenant la personne qui gèrera son patrimoine en cas d'incapacité future (mandat pour soi) ou celui du mineur handicapé (mandat pour autrui). Il peut d'ailleurs être combiné avec les directives anticipées qui expriment la volonté de la personne sur les soins de fin de vie.

Le mandat de protection future a pris effet le 1^{er} janvier 2009. Pour la mise en place d'un tel mandat, un acte authentique est essentiel pour assurer sa traçabilité, sa conservation et pour lui garantir une efficacité juridiquement incontestable. Dans le cas de la protection d'un enfant handicapé, la forme notariée est obligatoire.

Les avantages du mandat

S'il est possible d'établir un mandat de protection future sous seing privé, le mandat de protection future notarié présente deux avantages :

– la rédaction d'un bon mandat est délicate et les conseils du

notaire seront d'autant plus précieux que, librement choisi, il sera souvent le notaire de famille ;

– le mandat notarié produit plus d'effets que celui sous seing privé. Ce dernier ne vise que les actes de gestion courante. Le mandat notarié permet en plus au mandataire d'effectuer des actes de disposition à titre onéreux (ventes, échange...). Seuls les actes à titre gratuit (donations) restent soumis à l'autorisation du juge des tutelles.

Déclenchement du mandat

Le mandataire ne peut pas arbitrairement décider d'agir à la place du mandant ; il doit au préalable obtenir une autorisation du tribunal d'instance. Il doit également faire procéder à l'inventaire des biens et en assurer une actualisation annuelle, et établir tous les ans le compte de sa gestion qu'il remet au notaire rédacteur de l'acte.

Celui-ci exercera un contrôle de ce compte et, en cas d'irrégularité grave, demandera la révocation du mandataire.

Votre notaire vous conseillera convenablement et vous conseillera sur l'opportunité ou non de recourir à un mandat de protection future, à un mandat posthume, à nommer dans votre testament un exécuteur testamentaire, à réaliser des libéralités-partages adaptées, des libéralités graduelles et résiduelles ou éventuellement, à faire renoncer certains de vos héritiers à l'action en réduction.

« Si ma compagne et moi-même tombons malades et ne sommes plus en mesure de nous occuper l'un de l'autre, qui le fera ? »

Le conseil

Que vous soyez mariés, pacsés ou concubins, si vous n'avez pas prévu de mesure spécifique, le juge désignera un tuteur. En revanche, depuis la loi du 5 mars 2007, il vous est possible de donner un mandat de protection future à une personne de confiance. Le mandat peut s'établir sous seing privé. Il accorde alors à la personne de votre choix le droit de gérer vos biens. Si le mandat est établi par acte notarié, il accordera alors davantage de pouvoir au mandataire (il pourra par exemple vendre vos biens, si nécessaire). Dans tous les cas les deux personnes liées par le mandat de protection future doivent cosigner l'acte.

Le règlement des successions

Lors de l'ouverture d'une succession, quels sont les problèmes à régler ? Quelles formalités accomplir ? Qui hérite ? Dans quelle proportion ? Quel en est le coût ?

Votre notaire vous accompagne pour gérer toutes ces questions juridiques et fiscales.

Le saviez-vous ?

Les héritiers peuvent accomplir certains actes de gestion courante (paiement du loyer, des factures...) sans être tenus pour acceptant la succession, c'est-à-dire sans risquer de supporter personnellement tout le passif. En cas de découverte d'un passif imprévu, obérant gravement le patrimoine de l'héritier, le tribunal peut autoriser cet héritier à revenir sur son acceptation. La procédure d'acceptation à concurrence de l'actif net permet à l'héritier de n'être tenu des dettes que dans la limite des actifs transmis.

Le règlement d'une succession comprend quatre grandes étapes. Un délai de six mois est toujours applicable (une année pour les défunts décédés hors de France).

1 Le notaire établit la liste des personnes appelées à recueillir la succession, ainsi que leurs droits respectifs. Pour cela, les proches du défunt doivent lui fournir les documents permettant d'identifier les membres de la famille concernés (livret de famille, contrat de mariage, jugement de divorce...). Il faut aussi lui remettre les documents dans lesquels le défunt aurait désigné une ou plusieurs personnes pour recueillir tout ou partie de sa succession : testament et donation entre époux. Le notaire interroge également le fichier central des dispositions de dernières volontés.

2 Le notaire dresse un bilan complet du patrimoine du défunt, listant les biens et leur valeur, ainsi que les dettes. Il faut donc lui communiquer l'ensemble des documents (titres de propriété, relevés bancaires, livrets d'épargne, cartes grises de véhicules, factures) permettant d'évaluer l'actif et le passif de la succession, et lui indiquer les différentes opérations effectuées dans le passé par le défunt (achats, ventes, échanges, constitution de sociétés, donations). Le notaire rédige, selon le cas, un simple état du patrimoine ou un inventaire.

3 Le notaire accomplit les formalités hypothécaires et fiscales liées au décès : établissement et publication au Service de la publicité foncière d'une attestation immobilière pour les immeubles, rédaction de la déclaration de succession avec le cas échéant, paiement des droits de succession à la recette des impôts dans les six mois du décès, demande éventuelle de paiement différé ou fractionné des droits. Les héritiers peuvent décider ou non de partager les biens, totalement ou partiellement.

4 Les héritiers peuvent décider de ne pas partager : ils restent alors en « indivision ». Mais si l'indivision est jugée trop contraignante, les décisions importantes devant être prises à l'unanimité, les héritiers peuvent souhaiter le partage des biens. En principe, celui peut être provoqué à tout moment. Le plus souvent, il a lieu à l'amiable. En cas de désaccord grave (sur la composition des lots ou sur leur évaluation par exemple), il est nécessaire de s'adresser au juge, ce qui entraîne des délais et des coûts supplémentaires. Le délai de règlement complet d'une succession dépend largement des particularités propres à chaque dossier. En moyenne, il est de six mois. C'est d'ailleurs le délai maximum imposé aux héritiers pour payer les droits de succession : en cas de retard, un intérêt de 0,40 % par mois est dû à l'administration fiscale.

Les droits légaux du conjoint survivant

La loi considère le conjoint survivant comme un véritable héritier, sauf cas de divorce ou de séparation de corps. Il n'héritera pas pour autant toujours de tout.

Parfois, il héritera seul, parfois il sera en concours avec ses enfants ou des membres de sa belle-famille.

Certains héritiers réservataires (enfants et parents) peuvent limiter les droits du conjoint survivant. Il est donc utile d'organiser la protection de son conjoint.

. Si le défunt laisse des enfants nés de son union avec son conjoint survivant

Ce dernier recueille à son choix, soit l'usufruit des biens du défunt (le droit d'utiliser les biens ou d'en percevoir les revenus), soit la propriété du quart. Il est important que le conjoint survivant exerce correctement son choix, car tout héritier pourra l'inviter à exercer son option. Faute de prendre parti par écrit dans les trois mois de la demande de l'héritier, le conjoint survivant sera réputé avoir opté pour l'usufruit. La solution est la même si le survivant décède lui-même avant d'avoir eu le temps de choisir.

Il n'y a pas de bonne ou de mauvaise solution. Chaque cas est particulier. En conséquence, il faudra demander à son notaire d'analyser la situation avant toute prise de décision, en principe définitive. L'usufruit appartenant au conjoint pourra être converti en rente viagère, s'il le souhaite ou si un héritier le demande. En cas de désaccord, le juge pourra être saisi aussi longtemps que le partage définitif ne sera pas intervenu. Toutefois, l'accord du conjoint survivant sera toujours nécessaire pour convertir l'usufruit portant sur sa résidence principale (et sur le mobilier la garnissant). L'usufruit peut aussi être converti en un capi-

tal, toujours d'un commun accord entre conjoint survivant et héritiers.

Si le défunt laisse d'autres enfants que ceux du couple

Le conjoint survivant n'a pas le choix et recueille la propriété du quart des biens du défunt.

Si le défunt ne laisse pas d'enfant et qu'il a toujours son père et sa mère

Le conjoint survivant recueille la moitié de ses biens, et ses beaux-parents l'autre moitié à raison d'un quart chacun.

Si le défunt ne laisse que son père ou sa mère

Le conjoint survivant reçoit les trois-quarts des biens, et son beau-père ou sa belle-mère le quart restant.

Si le défunt n'a ni enfant, ni petit-enfant, ni père ni mère

Le conjoint survivant hérite de tout, excepté les biens du défunt reçus par donation ou succession de ses parents. La moitié de ces biens reviendra aux frères et sœurs du défunt ou à leurs enfants ou petits-enfants. Dans tous les cas, le défunt pourra avoir réduit ou supprimé les droits du conjoint survivant par testament. Cependant, en l'absence de descendant et d'ascendant, le défunt ne pourra pas avoir supprimé totalement les droits du conjoint survivant car la loi lui réserve au minimum un quart de la succession.

Le saviez-vous ?

Sauf volonté contraire du défunt exprimée dans un testament notarié, le conjoint survivant a, jusqu'à son décès, un droit d'habitation sur le logement occupé à titre de résidence principale dépendant de la succession ainsi qu'un droit d'usage sur le mobilier la garnissant. Pour en bénéficier, il doit se manifester dans l'année du décès. Il est très important de consulter rapidement son notaire pour préserver ses droits. Il peut alors être dressé un inventaire des meubles et un état de l'immeuble pour éviter les contestations ultérieures.

Acheter un bien en indivision

L'indivision est la situation juridique où plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien : meubles (voiture) ou immeubles (terrain, appartement, maison).

Elle permet un financement, un entretien et une gestion a priori plus faciles.

« *J'ai hérité avec mon frère et ma sœur de la maison de famille en indivision. Des travaux doivent être effectués pour mettre le logement en location. Or mon frère refuse de payer. Que faire ?* »

Le conseil

Essayez de le convaincre ! A défaut, votre frère peut non seulement refuser de faire les travaux, mais également refuser de louer. Votre accord ne devra donc pas être limité aux seuls travaux, mais sur le destin que vous assignez à l'immeuble en question. Faute de quoi, il vous faudra soit racheter sa part, soit qu'il vous rachète la vôtre, soit que vous vendiez ensemble... si rien de tout cela n'est possible, cela risque de déboucher sur une vente judiciaire.

L'achat en indivision présente une grande simplicité, du moins au départ. La quote-part de chacun dans le bien est fixée lors de l'achat. Par la suite, son fonctionnement peut se révéler plus difficile que prévu, car toutes les décisions importantes doivent être prises à l'unanimité, c'est la règle absolue. Chaque indivisaire étant tenu d'une partie des dettes de l'indivision (impôts ou travaux sur le logement par exemple), le risque de mésentente doit donc être bien évalué avant un tel achat. De plus, le régime juridique de l'indivision est provisoire. La loi pose comme principe que chaque propriétaire (appelé indivisaire) peut, à tout moment, imposer à l'autre de vendre le bien pour en partager le prix.

La convention d'indivision

Il existe toutefois une possibilité de donner une certaine stabilité à l'indivision : la signature d'une convention d'indivision. À peine de nullité, cette convention est établie par écrit. Elle décrit le bien indivis et indique la quote-part de chaque indivisaire. Publiée au Service de la publicité foncière, elle doit être rédigée par acte notarié. Elle peut être conclue pour une durée maximum de cinq ans. Pendant sa durée et sauf circonstances exceptionnelles, personne ne peut exiger la vente pour obtenir sa part, ce qui offre une stabilité certaine.

La convention est renouvelable sur simple accord des indivisaires. Ceux-

ci peuvent prévoir qu'elle se renouvellera par tacite reconduction. Cette convention permet aussi d'organiser la vie de l'indivision, notamment de répartir les dépenses. Un gérant peut même être nommé par les indivisaires, choisi ou non parmi eux.

Dans le cadre du PACS

Pour les couples pacsés depuis 2007 ou les couples vivant en union libre, la règle est la même : la séparation de biens. Néanmoins, si les personnes veulent acheter ensemble leur logement, il leur est possible d'acquérir le bien en indivision. L'acte d'acquisition précise alors les proportions de la propriété de chacun en fonction du financement apporté par l'un et l'autre. Cette précision aura son importance au moment de la séparation du couple.

Si vous occupez seul un bien indivis, vous pouvez être redevable d'une indemnité d'occupation aux autres indivisaires. Par ailleurs, sachez que si vous voulez vendre votre part à un étranger à l'indivision, les autres indivisaires ont un droit de préemption. Il faut donc leur proposer l'achat par priorité en suivant une procédure spéciale. Enfin, l'indivision n'est pas toujours une situation choisie volontairement. C'est le cas chaque fois que vous héritez avec d'autres personnes : on parle alors d'indivision successorale. Si vous êtes divorcé et que la communauté n'est pas encore partagée, il s'agira alors d'indivision postcommunautaire.

Votre entreprise

Créer son entreprise

- 5 - 1 La vie de l'entreprise
- 5 - 2 Les SCI professionnelles
- 5 - 3 Un statut unique pour les indépendants
- 5 - 4 Fonds de commerce: le cadre juridique

Gérer son patrimoine professionnel

- 5 - 5 La sécurité du bail commercial
- 5 - 6 Quel régime matrimonial choisir?
- 5 - 7 L'insaisissabilité du bien immobilier

Transmettre son entreprise

- 5 - 8 La transmission d'entreprises familiales
- 5 - 9 Le mandat à effet posthume

Avertissement

Le contenu des informations de ce chapitre peut avoir fait l'objet de modifications législatives ou réglementaires depuis la parution du document. Il est de ce fait indispensable d'interroger votre notaire pour prendre connaissance des textes en vigueur avant d'entreprendre toute démarche.

La vie de l'entreprise

De la création de l'entreprise à sa transmission, il est préférable d'être guidé dans le labyrinthe juridique et fiscal par un professionnel compétent.

« **Quels sont les droits du conjoint collaborateur ?** »

Le conseil

Le statut de conjoint collaborateur est destiné, par exemple, aux femmes d'artisans qui participent de façon régulière à l'activité de l'entreprise de leur époux sans pour autant percevoir de salaire. Ces dernières étaient souvent les grandes oubliées de la protection sociale. Elles peuvent désormais bénéficier de droits sociaux individuels : assurance vieillesse, invalidité, décès, et ont même accès au Plan épargne entreprise (PEP) s'il en existe un. En outre, le conjoint collaborateur ou associé devra donner son consentement à la vente du fonds de commerce (ou de la société).

Des propriétaires d'une entreprise individuelle (commerciale, artisanale, agricole) ou de parts d'une société familiale (SARL par exemple) ou même d'actions d'une société anonyme cotée en Bourse, ont des préoccupations communes : ils doivent en assurer la conservation et si possible le développement. Ensuite, le moment venu, il leur faudra aussi en réussir la transmission de l'entreprise pour en garantir la pérennité et récupérer leur investissement.

La création et la vie des entreprises, quelle que soit leur taille, posent à leurs propriétaires des questions identiques : comment obtenir le meilleur résultat avec les moyens dont je dispose ? Comment bénéficier d'un financement performant avec les risques les plus faibles ? Quelles garanties donner à la banque ou aux fournisseurs ? Faut-il se porter caution de l'entreprise ? Faut-il être en entreprise individuelle ou en société ? Combien coûte la constitution d'une société et laquelle choisir ? Que prévoir pour la retraite ? Comment transmettre l'entreprise et à qui ?

Des choix juridiques cruciaux

De nombreux aspects sont essentiels et doivent être soigneusement étudiés avant toute décision. En particulier les choix juridiques de départ, mais aussi ceux effectués tout au long de la vie de

l'entreprise : achat, vente, emprunt, transformation, fusion, apport, cession.

Il faut toujours étudier simultanément les aspects financiers et techniques mais aussi et surtout les aspects familiaux, juridiques et fiscaux, souvent très liés dans notre législation. La situation du propriétaire d'entreprise doit être envisagée en même temps que celle de l'entreprise. Avant toute décision, la situation personnelle, familiale et patrimoniale de l'entrepreneur et de ses éventuels associés doit être examinée.

Prendre en compte sa famille

Quelle que soit la taille de l'entreprise (petit commerce, cabinet libéral ou société) et le secteur d'activité, les aspects familiaux et financiers doivent être pris en compte dès la création de l'entreprise. Ils sont déterminants dans le choix de la forme juridique de l'entreprise. Certaines situations guideront vers la forme d'une entreprise individuelle, d'autres vers la constitution d'une société : il faudra alors choisir le type de société possible. Les aspects humains sont essentiels.

Par ailleurs, le fait que le chef d'entreprise n'ait pas organisé sa succession peut conduire à la disparition de l'entreprise à son décès, surtout s'il est accidentel ou prématuré. Des précautions doivent être prises. Depuis la création de l'entreprise jusqu'à sa transmission, il est préférable d'être guidé dans le labyrinthe juridique et fiscal par un professionnel compétent.

Les SCI professionnelles

Un chef d'entreprise peut être amené à acquérir le local dans lequel il exploite son activité. Doit-il alors l'inscrire au bilan de son entreprise ou au contraire le conserver dans son patrimoine privé? Avantages et inconvénients des deux options.

Si l'immeuble est détenu dans le patrimoine professionnel :

cela se traduit, du point de vue comptable, par l'inscription de l'immeuble au bilan de l'entreprise.

Avantages

- les frais d'acquisition sont déductibles du résultat de l'entreprise ou amortissables ;
- les intérêts de l'emprunt souscrit pour acquérir sont déductibles du résultat ;
- l'entrepreneur pourra amortir les constructions, ce qui signifie qu'il pourra déduire du résultat annuel une somme correspondant à une fraction de la valeur de l'immeuble, selon la durée d'utilisation de cet immeuble.

Inconvénients

- si l'inscription de l'immeuble augmente la valeur de l'actif du bilan, en cas de vente de l'entreprise, il est vraisemblable que l'acquéreur ne souhaitera pas reprendre à la fois le fonds et les murs, à moins que le chef d'entreprise ne dévalorise ceux-ci ;
- si le chef d'entreprise garde l'immeuble, pour le louer, il devra le sortir du bilan, ce qui risque de générer une taxation au titre des plus-values professionnelles ;
- si l'entreprise rencontre des difficultés, l'immobilier inscrit au bilan subira le même sort que le fonds de commerce en cas de redressement ou liquidation judiciaire.

Pour éviter ces inconvénients, les chefs d'entreprise ont pris l'habitude d'acquérir l'immeuble destiné à abriter l'activité dans le cadre d'une société civile immobilière (SCI), constituée par exemple avec leurs conjoints et enfants, ou à ne pas inscrire le bien à leurs bilans.

Si l'immobilier est détenu par une société civile immobilière (SCI) :

la société civile immobilière met alors l'immeuble acquis à la disposition de l'entreprise au moyen d'un bail.

Avantages

- l'immeuble professionnel est en principe à l'abri d'une procédure qui affecterait l'entreprise ;
- les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers ;
- en cas de vente et sous réserve d'option à l'impôt sur les sociétés, l'imposition sur les plus-values est celle des particuliers : exonération complète après 30 ans de détention ;
- la SCI peut constituer un outil de gestion du patrimoine facilitant sa transmission au profit des enfants.

Inconvénients

- les frais d'acquisition et les intérêts d'emprunts ne sont pas déductibles du résultat de l'entreprise ;
- l'immeuble n'est pas amortissable. Quoi qu'il en soit, avant tout projet, consultez votre notaire. Spécialiste du patrimoine et de la famille, il vous guidera en toute sécurité.

Le conseil

Seule une analyse personnalisée et approfondie de votre situation patrimoniale permettra d'affiner l'intérêt de constituer ou non une SCI. Dans l'affirmative, il faudra apporter la plus grande attention à la rédaction des statuts, et du bail commercial, tenir des assemblées générales et une comptabilité autonome. Reste à étudier la fiscalité (option pour l'impôt sur les sociétés au lieu de l'impôt sur le revenu), le mode de financement (crédit "classique" ou crédit-bail) ou d'autres modes d'acquisition plus "sophistiqués" (bail à construction, bail emphytéotique.)

Un statut unique pour les indépendants

Depuis le 15 mai 2022, un statut unique de l'entrepreneur individuel est en vigueur.

Il met fin à l'Entreprise individuelle à responsabilité limitée (EIRL) et allège les formalités attachées à l'entreprise individuelle.

Le saviez-vous ?

Le texte prévoit par ailleurs :

- de permettre que les dettes professionnelles d'une personne soient prises en compte, en même temps que ses autres dettes, pour l'appréciation de sa situation de surendettement ouvrant droit à l'ouverture d'une procédure de traitement du surendettement des particuliers. Il s'agit de sécuriser en particulier la situation des gérants majoritaires de sociétés anonymes à responsabilité limitée (SARL) ;
- de faciliter l'accès à la formation des indépendants. Le fonds d'assurance formation des chefs d'entreprise artisanale (FAFCEA) et les conseils de la formation des chambres de métier et de l'artisanat (CMAR) sont fusionnés au 1^{er} septembre 2022. Un régime transitoire a été introduit par les parlementaires entre la publication de la loi et le 31 août 2022 ;
- d'adapter la procédure disciplinaire des experts-comptables ;
- de revoir le cadre de la négociation collective pour les chambres de commerce et d'industrie (CCI).

En projet également :

- simplifier et clarifier les règles communes applicables aux professions libérales réglementées ;
- rénover le code de l'artisanat.

Ce statut permet que le patrimoine personnel de l'entrepreneur individuel devienne par défaut insaisissable par les créanciers professionnels. Seuls les éléments nécessaires à l'activité professionnelle de l'entrepreneur peuvent être saisis en cas de défaillance professionnelle.

Plusieurs exceptions sont toutefois posées. L'entrepreneur pourra notamment renoncer au bénéfice de cette séparation, en particulier pour obtenir un crédit bancaire.

Le statut de l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL) disparaissant, ses principaux avantages étant repris dans le nouveau statut. L'EIRL, jugé complexe, n'a pas rencontré un grand succès (moins de 100 000 EIRL en juin 2021).

La réforme concernera toutes les créations d'entreprises trois mois après la promulgation de la loi. Pour les entreprises déjà créées avant la réforme, la dissociation des patrimoines ne s'appliquera qu'aux nouvelles créances.

Le gouvernement devra remettre un rapport avant mars 2024 sur l'application du nouveau statut, de son impact sur l'accès au crédit et des potentiels abus du recours à la demande de renonciation de la part des banques.

Le texte traite également du transfert du patrimoine professionnel des

entrepreneurs individuels. Il facilite la transmission d'une entreprise individuelle (par vente ou donation) ou son passage en société.

Les autres mesures

Afin de faciliter la reconversion des travailleurs indépendants, le projet de loi élargit les conditions d'accès de l'allocation des travailleurs indépendants (ATI) aux indépendants qui arrêtent définitivement leur activité devenue non viable. Cette allocation, de 800 euros par mois, a été créée en 2018 pour les seuls ex-entrepreneurs indépendants en redressement ou en liquidation judiciaire.

Dans ce nouveau cadre, l'ATI sera toujours de 800 euros par mois, sauf pour les indépendants qui auraient eu des revenus inférieurs sur les deux dernières années. Elle ne pourra être inférieure à un certain montant fixé par décret, qui selon le gouvernement pourrait être fixé à 600 euros mensuels.

Avec cette mesure, le gouvernement estime que près de 30 000 indépendants pourraient bénéficier chaque année de l'ATI, contre un millier seulement aujourd'hui. Les parlementaires ont prévu un rapport avant fin 2024 dressant un bilan de l'ATI et la possibilité pour les partenaires sociaux de leur remettre un avis sur ce rapport.

SOURCES : www.vie-publique.fr

Fonds de commerce: le cadre juridique

Acheter, vendre ou créer un fonds de commerce. Quelles sont les règles et les précautions juridiques et fiscales à prendre ? Elles ne manquent pas car la notion de fonds de commerce répond à une définition juridique très précise.

Le fonds de commerce est un ensemble de plusieurs éléments souvent inséparables et qui en font la valeur. Le plus souvent un fonds de commerce comprend : le nom commercial, l'enseigne, la clientèle, le droit au bail, le matériel.

Si votre entreprise répond à la définition du fonds de commerce, des règles juridiques et fiscales impératives vont s'appliquer lors de la promesse de vente et de la vente (ou de l'achat). Elles sont destinées à protéger à la fois le vendeur, les créanciers du vendeur (fournisseurs, personnel, organismes de sécurité sociale, trésor public, etc.), et également l'acquéreur et son banquier.

Des informations essentielles

La loi du 19 juillet 2019 a supprimé les mentions obligatoires à peine de nullité dans les actes de cession de fonds de commerce lors de la signature du compromis (ou promesse de vente).

Précédemment, l'absence de chiffres d'affaires, des bénéfices commerciaux des trois dernières années, des coordonnées comptables, de la liste des contrats de travail et conditions du bail pouvait entraîner la nullité du contrat.

Néanmoins, tous les auteurs s'accordent pour considérer qu'il faudra continuer à faire figurer ces informations, qui restent en quelque sorte

essentielles à la parfaite information du cessionnaire. Elles ne sont plus obligatoires à peine de nullité mais restent fortement recommandées.

Savez-vous également que vous êtes solidairement responsable de votre vendeur pendant plusieurs mois après la cession pour le paiement de ses impôts et de ses dettes sociales ? Des procédures spéciales sont prévues pour vous mettre à l'abri des risques liés à cette solidarité fiscale.

Un labyrinthe administratif

En plus de ces règles générales et en fonction de la branche professionnelle de l'entreprise, des règles spécifiques peuvent s'ajouter aux précédentes. Certaines activités professionnelles nécessitent une qualification, un diplôme, une autorisation ou une vérification spéciale.

Dans ce labyrinthe juridique et fiscal, il est imprudent de s'aventurer sans guide. Alors vers quel professionnel se tourner pour mener à bien votre projet ? Parmi les choix possibles, le notaire est toujours le plus sûr grâce à son statut d'officier public (nommé par le ministre de la justice) et à sa formation de très haut niveau. Il a toute compétence pour protéger les intérêts de ses clients entrepreneurs.

Qui mieux qu'un chef d'entreprise peut comprendre et guider un autre chef d'entreprise ?

« Je dois reprendre un fonds de commerce. On me dit que je cours des risques. Est-ce vrai ? »

Le conseil

Quand vous achetez un commerce, vous n'achetez pas un bien concret comme un appartement ou une voiture. Le commerce ne se limite pas au stock ou au matériel repris dont on peut assez facilement apprécier la consistance au moyen d'un inventaire. Il comprend surtout des éléments dits incorporels, comme la clientèle ou le droit de bail, difficiles à cerner avec précision. Vous devez également reprendre les salariés. Donc l'audit des contrats est à réaliser avant de s'engager. Une autre difficulté est que, si ces éléments sont tous indispensables pour pouvoir exploiter le fonds de commerce, la vente de ce dernier ne les inclut pas tous.

La sécurité du bail commercial

Le dirigeant qui exploite une entreprise dont il est propriétaire dans des locaux loués, bénéficie d'une protection particulière à l'égard du propriétaire des lieux : le contrat de bail commercial.

« Je suis bailleur. Je loue un local commercial. Comment réviser les loyers ? »

Le conseil

La révision est réglementée. Elle a lieu la première fois trois ans après la conclusion du bail, puis par période triennale. Elle peut aussi avoir lieu annuellement si telle a été la convention des parties dans le bail. L'indice à retenir est celui qui figure au contrat. Les parties sont libres dans leur choix, en général elles optent pour l'indice du coût de la construction ou l'ILC (indice des loyers commerciaux).

La loi veut protéger l'entrepreneur et son entreprise en assurant la sécurité de son bail. Celui-ci doit pouvoir compter sur une adresse ou commerciale stable, pendant une longue période. La fidélité de sa clientèle en dépend. Cette protection spéciale est parfois appelée « propriété commerciale », car le locataire a droit en principe au renouvellement du bail. Pendant la durée du bail (neuf ans minimum), le locataire ne peut pratiquement pas être évincé, sauf cas exceptionnels et à condition d'être indemnisé par le propriétaire.

Propriété commerciale

La « propriété commerciale » ne retire pas au propriétaire le droit de reprendre son immeuble au terme du bail ou à la fin d'une période de trois ans, dans certaines circonstances : construction, reconstruction, habitation personnelle si les locaux comprennent un logement, démolition ou encore motif grave et légitime. Enfin, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations (non-paiement du loyer par exemple), le bailleur pourra se voir restituer rapidement son local commercial s'il a pris soin d'avoir fait établir son bail par un notaire. En effet, seul le contrat de bail notarié dispense le bailleur d'obtenir un jugement de condamnation de son locataire pour obtenir le paiement des loyers dus et la résolution du bail.

Conditions de cession

En dehors de ces cas, le locataire a droit, s'il remplit les conditions nécessaires, au renouvellement de son bail pour la même durée et moyennant un loyer soumis en principe à un plafond. À défaut, il reçoit en principal une indemnité représentant la valeur du fonds ou de son droit au bail.

Par ailleurs, et sauf clause contraire du bail, le locataire peut quitter les lieux tous les trois ans, sous réserve de respecter un préavis de 6 mois. Le locataire est libre de céder son bail à son successeur dans son fonds de commerce. Il peut être amené aussi à céder isolément son droit au bail. C'est l'hypothèse de plus en plus fréquente où le commerçant en place cesse son activité et cède son droit au bail à un commerçant exerçant une activité différente de la sienne. Si des clauses du contrat peuvent interdire ou restreindre cette cession, la loi lui offre cette possibilité lorsqu'il fait valoir ses droits à la retraite.

Le droit d'entrée

La conclusion d'un bail commercial peut donner lieu au paiement d'un droit d'entrée, puis d'un loyer et de charges. Le droit d'entrée, ou pas de porte, est une somme d'argent versée par le locataire lors de son entrée dans les lieux qui s'analyse soit comme un supplément de loyer soit comme une indemnité. Le loyer originaire est fixé librement entre le bailleur et le locataire. Il peut être réévalué périodiquement et lors du renouvellement du bail mais dans le respect d'un plafond légal interdisant des augmentations excessives.

Quel régime matrimonial choisir ?

Si l'un d'eux est (ou peut devenir) chef d'entreprise, les futurs époux doivent réfléchir avec le notaire à l'opportunité de signer un contrat de mariage et au choix de leur régime matrimonial, et ce, avant de passer devant le maire.

Aujourd'hui, sans contrat de mariage, les futurs époux sont automatiquement soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts (régime légal pour les mariages célébrés depuis 1966). Mais le régime matrimonial fixe les droits et obligations de chacun des époux sur les biens et les dettes. Les choix possibles sont nombreux et variés.

Le droit français offre aux époux des solutions répondant à toutes les situations de famille, de fortune et d'âge. Bien choisir son régime avant de se marier est très important, même s'il est possible de changer de régime par la suite.

Anticiper les risques

Pour le chef d'entreprise (commerçant, artisan, agriculteur, professionnel libéral, travailleur indépendant, industriel), le choix d'un régime matrimonial est particulièrement important, compte tenu des risques de la vie professionnelle.

Dans tous les cas, il doit veiller aux conséquences de son activité sur les intérêts de sa famille.

- est-il souhaitable d'exposer sa famille aux poursuites éventuelles des créanciers de l'entreprise ?
- à l'inverse, est-il intéressant d'utiliser son patrimoine familial pour inspirer confiance à ses associés, aux fournisseurs ou à la banque ?

S'il est entrepreneur individuel, il peut souhaiter préserver sa liberté d'action s'il la juge nécessaire à la

bonne marche de son activité. Il doit alors pouvoir décider vite, c'est-à-dire seul.

Or, dans certains régimes matrimoniaux, l'accord du conjoint est nécessaire pour des opérations telles qu'achat à crédit, emprunt, garantie, vente d'un bien, bail. C'est parfois une source de difficultés importantes si le conjoint est éloigné ou dans l'incapacité de manifester sa volonté.

Un projet partagé

À l'inverse, dans d'autres cas, les époux voudront que le conjoint soit associé à certaines décisions pour que les chances et les risques de l'entreprise soient partagés. Toutes ces situations, et bien d'autres comme le divorce, la survenance d'un décès ou la transmission doivent être envisagées selon la situation de chacun, au cours d'un examen approfondi avec le notaire. Il n'existe pas de bon ou de mauvais régime matrimonial, mais il peut exister un régime bien ou mal adapté à vos besoins et à vos désirs.

Trois grands types de régimes matrimoniaux s'offrent à vous : séparation de biens, communauté légale et participation aux acquêts. Ces régimes peuvent être personnalisés par des clauses. Toute personne a intérêt de s'informer avant son mariage quand bien même il n'envisage pas d'être chef d'entreprise aujourd'hui. Mieux vaut anticiper. Renseignez-vous auprès de votre notaire.

Le saviez-vous ?

Il est possible de changer partiellement ou totalement de régime matrimonial. Un contrat est alors établi par votre notaire. Ce changement, dans certains cas, est soumis à l'autorisation du juge, en présence d'enfants mineurs. Ce qui prend quelques mois, est onéreux et peut se révéler difficile à obtenir lorsque par exemple, l'entreprise connaît des difficultés.

L'insaisissabilité du bien immobilier

En rendant leurs biens immobiliers insaisissables, les entrepreneurs individuels peuvent protéger leur patrimoine pour éviter que faillite professionnelle ne rime avec faillite personnelle.

► Le saviez-vous ?

La protection du patrimoine personnel peut dans certains cas se révéler illusoire dans la mesure où certains créanciers, notamment les banques, exigent souvent l'engagement personnel du dirigeant sur ses biens propres. Cependant, ceci ne concerne pas les entrepreneurs individuels protégés par la déclaration d'insaisissabilité. En cas de procédure judiciaire avec faute de gestion, les tribunaux peuvent donc déclarer les dirigeants responsables, d'où l'importance du régime matrimonial et de l'intérêt d'adopter la séparation des biens pour protéger les biens de son conjoint.

Quels biens protéger ?

L'insaisissabilité (les biens immobiliers ne peuvent être saisis) est de droit concernant la résidence principale. La déclaration d'insaisissabilité rédigée par acte notarié ne concerne donc plus que les biens immobiliers autres que la résidence principale : résidence secondaire, terrains... Lorsque la résidence principale est utilisée en partie pour un usage professionnel, la seconde réservée à l'habitation est de droit insaisissable, sans qu'un état descriptif de division ne soit nécessaire.

Qui peut rendre les biens de l'entrepreneur insaisissables ?

La déclaration d'insaisissabilité est ouverte à toutes les personnes physiques immatriculées à un registre de publicité légale à caractère professionnel et à celles exerçant une activité professionnelle agricole ou indépendante. Peuvent y recourir les commerçants, artisans, agents commerciaux, agriculteurs, professionnels libéraux ainsi que tous ceux qui exercent leur activité en auto-entreprise ou sous le statut d'entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL). En revanche, les sociétés sont exclues du bénéfice de ce dispositif.

Quelle démarche accomplir ?

Simple et peu coûteuse, la déclaration d'insaisissabilité est établie

par un notaire, publiée au service de publicité foncière et mentionnée dans un registre de publicité légale à caractère professionnel ou dans un journal d'annonces légales pour les personnes non tenues de s'immatriculer.

Quelle est l'étendue de la protection ?

Les biens immobiliers deviennent insaisissables uniquement à l'égard des créanciers professionnels de l'entrepreneur et pour les dettes professionnelles nées après la publication de la déclaration.

Quelle est la durée de la protection ?

Les effets de la déclaration d'insaisissabilité cessent quand :

- l'entrepreneur décide de révoquer sa déclaration ;
- l'entrepreneur vend son bien. Grâce à une déclaration de remploi des fonds, l'insaisissabilité se poursuit sur le prix de vente si celui-ci est réutilisé dans le délai d'un an. Le nouveau bien devient à son tour insaisissable, à hauteur de la somme provenant de la vente du précédent ;
- l'entrepreneur décède.

En cas de divorce, les effets de la déclaration subsistent lorsque l'entrepreneur est attributaire du bien.

Existe-t-il d'autres solutions de protection ?

L'entrepreneur peut distinguer patrimoine personnel et patrimoine professionnel. Il se retrouve protégé car seul son patrimoine professionnel affecté à l'activité de l'entreprise constitue la garantie de ses créanciers professionnels.

La transmission d'entreprises familiales

Les entreprises familiales représentent 4/5^e des entreprises. La plupart disparaissent ou sont vendues en dehors du cercle familial, faute d'une transmission réussie.

Très peu d'entre elles (une sur sept) ont élaboré et prévu un plan de succession.

La transmission des titres (parts ou actions) de sociétés et d'entreprises individuelles peut bénéficier d'une exonération, qu'il s'agisse de transmission par donation ou par succession, et que cette transmission s'opère en pleine propriété ou dans le cadre d'un démembrement de propriété (nue-propriété/usufruit). L'exonération est des trois-quarts de la valeur des titres ou de l'entreprise.

Pour les sociétés

Leur régime fiscal est indifférent. Les donations en pleine propriété, d'usufruit ou avec réserve d'usufruit peuvent bénéficier de l'exonération partielle qui s'applique alors à la valeur du droit transmis. Les titres des sociétés holdings animatrices de groupes sont éligibles à ce dispositif. Les titres doivent faire l'objet d'un engagement collectif de conservation de deux ans à compter de la date de l'enregistrement fiscal de l'acte le constatant ou à compter du jour de la signature de l'acte notarié.

L'engagement doit porter sur au moins 20 % des titres (sociétés cotées) ou 34 % (sociétés non cotées). Toutefois, l'engagement collectif est réputé acquis lorsque le défunt ou le donateur détenait depuis deux ans au moins le quota de titres requis (20 % ou 34 %) et exerçait la fonction de direction requise ou son activité principale au sein de la société depuis au moins deux ans.

Par ailleurs, en l'absence d'engagement collectif pris avant la transmission par décès, l'engagement collectif de conservation peut encore être conclu dans les six mois qui suivent le décès par les héritiers ou légataires entre eux ou avec d'autres associés.

Lors de la transmission (par décès ou donation), chacun des héritiers, légataires ou donataires doit à son tour s'engager à conserver individuellement les titres transmis pendant quatre ans. L'un d'eux doit, pendant la durée de l'engagement collectif et pendant les trois années qui suivent la transmission, exercer son activité principale ou des fonctions de direction dans la société transmise.

Pour les entreprises individuelles

L'exonération partielle des droits de mutation s'applique si l'entreprise a été détenue par le défunt ou le donateur depuis au moins deux ans. Aucun délai n'est cependant exigé en cas d'acquisition à titre gratuit ou de création de l'entreprise transmise.

Chacun des héritiers, légataires ou donataires doit prendre l'engagement individuel dans la déclaration de succession ou l'acte de donation de conserver l'entreprise pendant quatre ans. L'un d'eux doit, en outre, effectivement poursuivre l'exploitation de l'entreprise pendant trois ans à compter de la transmission.

Le conseil

Grâce à l'ensemble de ces mesures spécifiques aux transmissions d'entreprises et à celles, plus générales, relatives aux donations et successions, seuls les héritiers très fortunés ou mal conseillés sont susceptibles d'être redevables de l'impôt en cas de transmission d'un patrimoine familial. Prenez conseil auprès de votre notaire.

Le mandat à effet posthume

Ce dispositif permet notamment au chef d'entreprise de prévoir la transmission puis l'administration de ses biens après le décès et ce, par un tiers de confiance.

Le saviez-vous ?

Le mandat de protection future permet également au chef d'entreprise, soucieux de la pérennité de son entreprise, de désigner par avance un ou plusieurs mandataires chargés non seulement de la protection de sa personne mais également de la gestion de son patrimoine professionnel. La forme notariée du mandat est recommandée car seul l'acte authentique est d'application immédiate et confère des pouvoirs élargis mais contrôlés. Si l'entreprise est exploitée en société, le mandataire prend la place du mandant, sans limites : il prend part aux assemblées, vote, gère la société...

Les mandats ordinaires prennent fin au décès du mandant. Accédant à une demande récurrente des notaires, le législateur a conçu le mandat à effet posthume principalement destiné aux chefs d'entreprise, et qui, lui, prend effet le jour où le mandat ordinaire expire. Il permet de prévoir la transmission puis l'administration des biens après le décès et ce, par un tiers de confiance.

Un choix anticipé

Le mandataire peut être un héritier. Il peut s'agir d'une personne physique ou morale (société). Il doit jouir de sa pleine capacité et ne pas être frappé d'une interdiction de gérer lorsque des biens professionnels sont concernés. Le mandat doit être donné puis accepté par acte notarié. Il est donné pour une durée de deux ans prorogeable une ou plusieurs fois. S'il est donné en raison de l'incapacité ou de l'âge de l'héritier ou de la nécessité de gérer des biens professionnels, il peut avoir une durée de cinq ans prorogeable sans limitation. Le chef d'entreprise désigne ainsi de son vivant la personne la plus capable de gérer son entreprise en cas de décès, dans l'attente d'un partage ou d'une vente.

La mise en place d'un tel mandat sera différente selon que l'entreprise est exploitée sous forme individuelle ou en société. Le mandataire désigné par le chef d'entreprise individuelle représente les héritiers

et gère l'entreprise pour leur compte. Un soin particulier doit être apporté à la rédaction du mandat en vue d'assurer la sécurité des héritiers.

Quels liens avec les héritiers ?

Sauf convention contraire, le mandat posthume est gratuit. Le mandat peut cependant prévoir une rémunération. Le mandataire n'est pas responsable des dettes de l'exploitation, dettes que les héritiers supportent seuls. Toutefois sa responsabilité pourra être engagée en cas de faute de gestion avérée. Les bénéfices de l'entreprise sont imposables au nom des héritiers.

Lorsque l'entreprise est exploitée en société, le mandat à effet posthume ne s'exerce que sur les droits sociaux du mandant. Les conditions lui permettant d'accéder aux assemblées étant réunies, le mandataire disposera de pouvoirs limités à l'administration et à la gestion des biens dépendant de la succession. Mais le mandat doit aussi permettre au mandataire de prendre la direction de la société, ce qui nécessite son accès à l'assemblée le désignant en qualité de nouveau dirigeant et ce, dans un délai assez bref pour éviter la paralysie de l'entreprise. Certaines clauses statutaires devront être adaptées.

Contactez votre notaire. Il saura vous conseiller et rédiger des mandats adaptés à votre situation particulière.

Lexique

A

Ab intestat : en l'absence de testament. Les biens constituant la succession sont répartis entre les héritiers suivant les règles légales.

Abus de droit : utiliser un droit dans un but autre que celui prévu par la loi constitue un abus de droit. Cette notion est très fréquemment utilisée par l'administration fiscale pour requalifier des opérations et les soumettre à l'impôt qu'elles prétendaient contourner.

Accroissement : clause selon laquelle la part du défunt vient s'ajouter à celle des survivants. Qu'il s'agisse du conjoint, d'un cocontractant, etc.

Acquêts : désignent les biens acquis par les époux au cours de leur union, grâce à leurs revenus. Dans le régime matrimonial légal de « communauté réduite aux acquêts », ces biens sont communs qu'ils aient été acquis par les deux conjoints ensemble ou par l'un seul d'entre eux.

Acte : document écrit qui constate une convention passée entre une ou plusieurs personnes.

Acte sous seing privé : acte établi par les cocontractants sous leur seule signature et qui peut être facilement contesté. Chacun peut dénier sa signature.

Acte authentique : acte dressé et reçu par une personne dotée d'une autorité publique : autorités administratives (ministres, préfets, maires), autorités judiciaires, officiers d'état civil, officiers publics (huissiers, greffiers, notaires...). L'acte authentique est doté de prérogatives exorbitantes du droit commun. Il fait foi par lui-même (force probante) et s'exécute sans avoir besoin d'une reconnaissance judiciaire (force exécutoire). Dans la sphère des actes privés, l'acte notarié est le principal acte authentique.

Acte de notoriété : acte instrumentaire dressé par un officier public (notaire) ou un magistrat (juge d'instance), faisant état des déclarations de plusieurs personnes attestant de faits notoirement connus.

Action en retranchement : ouverte aux enfants d'un premier lit à l'encontre du beau-parent qui bénéficie d'un avantage matrimonial portant atteinte à leur réserve héréditaire.

Adoption plénière : adoption provoquant une rupture de lien entre la famille d'origine et l'enfant adopté et assimilant ce dernier à un enfant légitime dans la famille adoptive.

Adoption simple : adoption laissant subsister des liens entre l'enfant et sa famille d'origine.

Apports en société : biens mis en commun par chacun des associés lors de la constitution d'une société.

Attribution préférentielle : droit que la loi confère à une personne de se voir déclarer propriétaire exclusif d'un bien ou d'un ensemble de bien indivis, à charge pour elle de désintéresser ceux qui avaient normalement vocation à participer au partage. La somme par laquelle le titulaire de ce droit préférentiel dédommage les copartageants se nomme une soulte.

Authenticité : caractère d'un acte notarié reçu par un officier public compétent. Au sens premier, signifie ce qui est exact, sincère, véritable. L'acte authentique trouve sa force en lui-même. Au sens juridique, l'acte authentique : émane d'une autorité publique compétente, est entouré de formalités (les solennités), est signé par cette autorité, est doté d'effets puissants : date certaine, force probante, force exécutoire.

Avancement d'hoirie : effet d'une libéralité qui consiste à faire peser cette dernière sur la part de réserve d'un héritier. La libéralité en avancement d'hoirie est rapportable au moment du partage.

Avancement de part successorale : effet d'une libéralité qui consiste à faire peser cette dernière sur la part de réserve d'un héritier. La libéralité en avancement d'hoirie est rapportable au moment du partage.

B

Bail à construction : contrat de location d'un terrain en vertu duquel le preneur s'engage à construire un (ou des) immeuble(s) sur ce terrain.

Bail à réhabilitation : contrat de location d'un immeuble aux termes duquel le preneur (une société, un organisme HLM par exemple) s'engage à réhabiliter le bien afin de le louer à un usage d'habitation pendant la durée du bail.

Bail commercial : bail d'un immeuble dans lequel le locataire exploite un fonds commercial ou artisanal dont il est propriétaire. Les baux commerciaux sont soumis à un régime juridique très particulier, caractérisé par un droit de renouvellement, au profit du commerçant locataire.

Bénéfice d'inventaire : droit pour l'héritier de ne supporter les dettes successorales que dans la limite de l'actif qu'il recueille.

Bien propres : dans le régime légal de la communauté légale, ce sont les biens qui appartenant à l'un ou l'autre des époux, ne tombent pas dans la communauté, soit qu'ils appartiennent à l'un des époux avant le mariage ou qu'ils aient été reçus par héritage. À la dissolution de la communauté, les biens propres ne sont pas partagés, chacun des époux reprend les siens. On dit parfois seulement « les propres ».

Biens communs : par opposition aux biens propres, ils font partie de la communauté entre époux et sont partagés par moitié à la dissolution du régime matrimonial que ce soit par divorce ou par décès.

Bordereau d'inscription : imprimé administratif remis à la Conservation des hypothèques qui sert à prendre des garanties réelles (hypothèques, privilèges etc.).

C

Caution : personne garantissant, à l'une des parties à un contrat, l'exécution de celui-ci en cas de défaillance de l'autre partie. Il s'agit d'une « caution personnelle » si l'engagement consiste à se substituer purement et simplement à la partie défaillante. En revanche, on parle de caution réelle si un bien est offert en garantie par prise d'hypothèque.

Clerc de notaire : employé des études. On distinguait les Clercs et les employés de notaires. Avec la nouvelle Convention Collective, cette appellation est remplacée par celle du collaborateur (cadre, technicien, employé) ; toutefois, les anciennes appellations (principal Clerc, Clerc hors rang, Clerc aux formalités...) demeurent courantes.

Clerc habilité : salarié, diplômé notaire, autorisé par son employeur à recevoir la signature des clients lors de la conclusion d'un acte.

Codicille : acte soumis aux formalités d'un testament et modifiant ou annulant un testament antérieur.

Collatéraux : parents d'un individu qui ne font pas partie des personnes appartenant à la ligne directe, c'est-à-dire les frères et sœurs, les oncles et tantes et leurs descendants, les cousins et cousines.

Commodat : forme de prêt qui a pour objet une chose qui sera rendue en nature.

Communauté entre époux : régime matrimonial selon lequel les biens du couple sont communs aux deux époux et seront partagés lors de la dissolution de l'union. Le régime légal français auquel sont soumis les couples qui ne prennent pas de dispositions particulières est le régime de la « communauté réduite aux acquêts ». Il prévoit que ne sont communs que les biens acquis par le couple ou l'un des deux membres du couple, au cours de l'union. Les biens possédés avant l'union ou reçus par succession par l'un ou l'autre des conjoints ne rentrent pas dans la communauté.

Communauté universelle : régime matrimonial selon lequel la totalité des biens du couple sont communs aux deux époux et sont partagés par moitié lors de la dissolution de l'union.

Compte client : compte ouvert pour chaque client. Le notaire a l'obligation de réclamer avant tout acte une provision. Le compte client ne doit pas être débiteur, doit être soldé à la fin de l'opération et s'il n'est pas mouvementé depuis plus de 3 mois il est consigné à la Caisse des dépôts et consignations.

Conflit de lois : tous les états n'ayant pas le même droit, dès que des ressortissants de plusieurs pays ou que les ressortissants d'un même pays se trouvent dans un autre état, il est fréquent que plusieurs règles différentes voire contradictoires puissent être appliquées à leur relation ou leur situation.

Conservation des hypothèques : service administratif dépendant de la Direction Générale des Impôts chargé de la publicité foncière et de la gestion du fichier immobilier. Il regroupe tous les actes de notaires dans ce domaine et perçoit certains droits fiscaux (taxe de la publicité foncière, droits d'enregistrement...).

Consignation : somme que la loi impose au notaire de demander avant la signature des actes. La provision doit être suffisante pour acquitter au fur et à mesure de leur exigibilité les frais, droits, déboursés et émoluments.

Copie hypothécaire : copie de la minute destinée à la conservation des hypothèques et conservée par elle, servant à alimenter le fichier immobilier.

Copie ou simple copie : reproduction littérale, non certifiée, d'un original, généralement par photocopie.

Copie exécutoire : copie authentique de la minute certifiée par le notaire revêtue de la formule exécutoire ; elle est remise par exemple à l'huissier pour obtenir l'exécution du contrat (bail, reconnaissance de dettes...).

Créancier : bien que détenant tous le droit de demander le paiement d'une somme d'argent, les créanciers ne sont pas tous égaux : le créancier chirographaire ne bénéficie d'aucune garantie ; le créancier hypothécaire bénéficie d'un « droit d'hypothèque » qui lui garantit le remboursement de sa dette sur le produit de la vente de l'immeuble hypothéqué prioritairement par rapport aux autres créanciers.

D

Déboursés : sommes acquittées par le notaire pour le compte de son client servant à rémunérer les différents intervenants concourant à la réalisation de l'acte par l'obtention des pièces et documents nécessaires

Degré : nombre de générations entre les personnes. Les enfants et les parents d'une personne sont ses parents au premier degré, ses petits-enfants et ses grands-parents sont ses parents au deuxième degré, etc. En ce qui concerne la ligne collatérale, il faut additionner le nombre de générations entre l'ascendant commun et la personne concernée et le nombre de générations entre le parent et l'ascendant commun : son frère et elles sont, par exemple, parents au deuxième degré.

Démembrement de propriété : le droit de propriété sur une chose se compose de trois éléments : le droit d'utiliser la chose, celui d'en percevoir les fruits (revenus) et celui d'en disposer (la vendre, la donner...) Le démembrement de propriété consiste à donner à des personnes différentes les différents éléments du droit de propriété d'une chose : par exemple l'une aura le droit d'user de la chose et d'en percevoir les fruits, ce sera l'usufruitier et une autre aura le droit d'en disposer ce sera le nu-propriétaire.

Dépôt : remise aux services fiscaux de documents notariés (dépôt à la conservation des hypothèques et à l'enregistrement).

Déshérence : succession d'une personne qui décède sans héritier ou succession abandonnée. Pour recueillir les biens,

l'État doit demander l'envoi en possession au tribunal de grande instance.

Donataire : bénéficiaire d'une donation.

Donation : convention par laquelle une personne transfère à une autre son droit de propriété (ou une partie de celui-ci) sur une chose ou un ensemble de choses, sans contrepartie. Celui qui donne est le donateur celui qui reçoit le donataire.

Donation déguisée : acte de transmission de propriété qui sous l'apparence d'une vente cache en réalité une donation, le prix de vente n'étant pas réellement réglé par celui qui reçoit la chose.

Donation-partage : acte de répartition de ses biens, en totalité ou en partie, entre ses héritiers et décidé par une personne de son vivant. La transmission de propriété est immédiate et définitive, mais le donateur peut conserver l'usufruit des biens donnés.

Don manuel : donation de la main à la main.

E

Émoluments : rétribution tarifée et obligatoire allouée à un officier ministériel pour son travail.

Enregistrement : service fiscal chargé d'encaisser les droits de mutation à titre gratuit ou onéreux.

Envoi en possession : procédure par laquelle le tribunal de grande instance est appelé à autoriser certaines personnes désignées par la loi à entrer en possession des biens ou de la quotité des biens dépendants de la succession du défunt qui leur sont dévolus. Les autres héritiers, qui n'ont pas besoin d'avoir recours à cette procédure pour entrer en possession des biens, sont dits « saisis de plein droit ».

État hypothécaire : relevé des inscriptions hypothécaires et autres inscriptions qui grèvent un immeuble (servitudes, prêts hypothécaires).

Exécuteur testamentaire : personne désignée par le défunt afin de veiller au respect des dispositions testamentaires prises. Il peut délivrer les legs, vendre certains biens.

Exhérédation : en langage courant on préfère utiliser le verbe déshériter à exhéredier. Il est impossible en droit français de déshériter ses héritiers réservataires (enfants, parents...).

Extranéité : une situation comporte un élément d'extranéité dès qu'elle met en jeu plusieurs droits nationaux. Soit que ses acteurs sont de nationalité différente, soit qu'ils se trouvent dans un autre pays que le leur, soit encore que les biens en cause se situent dans différents pays...

F

Fongibilité : des biens sont fongibles lorsqu'il est possible de les remplacer les uns par les autres sans que cela ait une incidence quelconque sur le patrimoine de ceux qui les détiennent.

Force exécutoire : propriété de l'acte authentique en vertu de laquelle l'acte produit les effets d'un jugement définitif, sans qu'une décision de justice préalable soit nécessaire.

Force probante : propriété de l'acte authentique en vertu de laquelle la signature de l'acte par le notaire fait foi de son contenu et de sa date.

Formalités : ensemble des opérations préalables et postérieures à la signature d'un acte.

Fructus : élément du droit de propriété qui constitue la possibilité de recueillir les fruits générés par le bien auquel il est attaché. Par exemple les loyers d'un immeuble.

G

Gage : bien remis par un débiteur à son créancier en garantie. Le débiteur se dessaisit du bien donné en gage. Le créancier titulaire du droit de gage peut vendre le bien remis pour se payer. Il bénéficie ainsi d'une priorité sur les autres créanciers.

H

Héritage : au sens large, le mot « héritier » désigne toute personne qui dispose d'un droit dans la succession. La preuve de la qualité d'héritier s'administre par tous moyens, en particulier la production d'un acte de notoriété.

Héritier à titre universel : héritier recevant une quote-part de l'universalité des biens.

Héritier de rang subséquent : héritier de degré plus éloigné, primé par l'héritier de rang plus favorable, qui ne vient à la succession qu'en cas de renonciation.

Héritier présomptif : celui qui, au jour d'un acte de donation par exemple et si le disposant décédait à cette date, serait héritier légal. Ainsi, les enfants sont des héritiers présomptifs de leurs parents ; en l'absence d'enfants, ce sont les collatéraux ; un petit-fils n'est pas l'héritier présomptif de son grand-père paternel si, au jour de l'acte, son père est vivant et n'a pas renoncé à la succession.

Héritier réservataire : les descendants, en l'absence de descendants, les ascendants ; en l'absence de descendants et d'ascendants, le conjoint survivant.

Héritier successible : héritier n'ayant pas encore opté.

Héritier universel : héritier ayant vocation à recevoir l'ensemble du patrimoine.

Honoraires : rémunération des services et démarches (consultations par exemple) et des actes non tarifés (activités situées en secteur concurrentiel). Ces honoraires peuvent être modulés et doivent faire l'objet d'un accord préalable entre le notaire et son client.

Hypothèque : droit donné à un créancier en garantie d'une dette. Reposant (généralement) sur un immeuble, l'hypothèque permet au créancier, en cas de non-paiement

de la dette, de faire procéder à la vente de l'immeuble et de se payer sur le prix de cette vente. L'hypothèque n'a pas pour effet de faire sortir le bien hypothéqué du patrimoine du débiteur. Celui-ci continue d'en disposer librement. Le bien peut être vendu ou donné, le créancier conservant alors tout de même la possibilité d'en demander la vente.

I

Imputation des libéralités : technique qui consiste à faire peser sur une quotité (réserve héréditaire ou quotité disponible) les libéralités adressées à des héritiers ou tiers.

Indivision : situation dans laquelle se retrouvent les héritiers avant le partage des biens d'une succession. Ils ont chacun un droit de propriété sur l'ensemble des biens sans avoir de droits exclusifs.

Inspection : vérification généralement annuelle d'une étude par des notaires d'un autre département assistés d'un expert-comptable qui contrôlent la comptabilité, la tenue de l'étude et la situation fiscale du notaire inspecté. Un rapport d'inspection est transmis au Président de la Chambre et au Procureur de la République.

Institution contractuelle : acte par lequel l'instituant dispose pour après son décès de tout ou partie de ses biens en faveur de l'institué qui l'accepte. En principe prohibée, elle ne peut être consentie que par contrat de mariage ou entre époux au cours du mariage.

L

Legs : disposition testamentaire selon laquelle le défunt lègue certains biens à un légataire.

Libéralité : acte juridique fait entre vifs ou dans une disposition testamentaire par lequel une personne transfère au profit d'une autre un droit ou un bien dépendant de son patrimoine. Une libéralité est faite avec ou sans charges. Une charge consiste dans une ou plusieurs prestations qu'en acceptant la libéralité le bénéficiaire s'engage à accomplir.

Libéralité graduelle : libéralité grevée d'une charge comportant l'obligation pour le donataire ou le légataire de conserver les biens ou droits qui en sont l'objet et de les transmettre, à son décès, à un second gratifié, désigné dans l'acte.

Libéralité résiduelle : libéralité pour laquelle le disposant a imposé au bénéficiaire de transmettre à un tiers ce qui subsistera de la libéralité. Il y a donc une obligation de transmettre sans obligation de conserver.

Licitation : variété de vente entre indivisaires et au profit de l'un d'eux d'un bien contenu dans l'indivision, lorsque les biens indivis ne peuvent être commodément partagés.

Liquidation : en droit civil, il s'agit de l'opération précédant le partage d'une indivision et consistant à établir l'actif net, par le paiement des dettes au moyen des éléments d'actif, à partager.

M

Masse : la masse de calcul de la réserve et de la quotité disponible ne doit être confondue ni avec la masse successorale ni avec la masse partageable. Elle est plus étendue puisqu'elle réunit aux biens existants tous les biens dont le de cujus a disposé par donation alors que la masse successorale est limitée aux biens dévolus à cause de mort et ne comprend donc les biens donnés que dans la mesure où ils doivent être restitués et la masse partageable est plus restreinte encore puisqu'elle ne rassemble que les biens dévolus à cause de mort et distraction faite de ceux qui le sont à titre particulier.

Meuble : les biens qui peuvent être changés de place, mais aussi les droits immatériels comme des parts sociales.

Meubles meublants : ce que l'on désigne couramment sous le terme de meuble : table lit, chaise, décorations...

Minute : l'original d'un acte authentique. Il fait preuve, jusqu'à inscription de faux, de ce qui y est contenu et attesté par le notaire.

Monopole/Hors monopole : le monopole, ou domaine réservé, est le terme économique qui englobe tous les actes que seul un notaire peut recevoir (donation, hypothèque testament authentique) ou qui ont un rapport avec le fichier immobilier (vente, servitudes, affectation hypothécaire, etc.). Le hors monopole inclut tout ce qui n'est pas du domaine réservé à la compétence des notaires, en particulier les actes relatifs au monde des affaires (vente de fonds de commerce, sociétés, bail commercial, négociation immobilière).

N

Nantissement : forme de garantie entre un débiteur et un créancier consistant en la remise d'un bien mobilier ou immobilier.

O

Obligation alimentaire : obligation faite par la loi de venir en aide à un proche parent (enfant, parent...) dans le besoin.

Obligation solidaire : par ce type d'obligation, chaque débiteur peut devoir rembourser la totalité de la dette au créancier.

Officier ministériel : personne que l'État a nommée titulaire d'un office pour remplir une fonction officielle sous son contrôle.

Ordre : groupe de parents pouvant prétendre à la succession d'une personne. Il existe quatre ordres :

- 1^{er} ordre : descendants directs ;
- 2^e ordre : frères et sœurs et parents ;
- 3^e ordre : ascendants ;
- 4^e ordre : oncles et tantes ou leurs descendants. En principe, seul l'ordre le plus élevé hérite.

P

Paiement au marc l'euro : les créanciers chirographaires sont payés au prorata de leur créance en cas d'insuffisance de l'actif net, quel que soit l'ordre d'arrivée.

Paiement au prix de la course : l'héritier paie les créanciers chirographaires à mesure qu'ils se présentent jusqu'à épuisement, le cas échéant, de l'actif net.

Paraphe : signature abrégée mise au bas des pages d'un acte notarié et sous les renvois que contient cet acte.

Partage : pour mettre fin à une indivision caractérisée par l'addition de droits de propriété de plusieurs personnes sur un même bien ou sur une même masse de biens, on procède au partage. Chacune des personnes concernées recevant un lot.

Partage d'ascendants : autre dénomination pour désigner la donation-partage.

Participation aux acquêts : ce régime matrimonial peut être choisi par les époux par contrat de mariage. Pendant l'union, ils gèrent leurs biens indépendamment, comme s'ils étaient régis par un régime séparatiste. À la dissolution, (divorce ou décès) chacun des époux a droit à la moitié de ce qu'a acquis l'autre durant l'union.

Préciput : avant un partage, certaines personnes peuvent avoir le droit (préciputaire) de recueillir une somme d'argent ou un bien précis. Ce droit peut être conféré par donation ou au conjoint par contrat de mariage.

Préemption : droit légal prioritaire d'achat au bénéfice des particuliers et de certaines collectivités nécessitant une notification préalable.

Prélèvement : en contrepartie d'un dû, une personne peut prélever un bien (ou plusieurs) sur la masse des biens à partager.

Présents d'usage : les cadeaux échappent aux règles des donations s'ils ne dépassent pas les normes en considération de la fortune de celui qui les fait.

Propriété : le droit de propriété peut être démembre en deux droits distincts : d'une part, la nue-propriété qui est le droit de disposer de son bien à sa guise, et éventuellement de le modifier ou de le détruire ; d'autre part « l'usufruit » qui est le droit de se servir de ce bien ou d'en recevoir les revenus, par exemple encaisser des loyers, des intérêts ou des dividendes.

Publicité foncière : ensemble des règles destinées à faire connaître aux tiers intéressés la situation juridique des immeubles par le moyen du fichier immobilier tenu par les Pouvoirs Publics.

Q

Quasi-usufruit : usufruit portant sur un bien qui peut disparaître lorsqu'il est utilisé. De sorte que son titulaire détient, en fait en plus de l'usage (usus) des fruits (fructus), le droit de disposer (abusus). Il détient donc les trois com-

posantes de la pleine propriété. Deux différences avec celle-ci tout de même : le quasi usufruitier a une obligation de restitution, en valeur ou en nature et son droit est limité dans le temps, il est généralement viager.

Quotité disponible : fraction du patrimoine qu'une personne peut transmettre librement (par donation ou testament) sans mettre en cause les droits des héritiers réservataires (descendants ou ascendants). Elle dépend de la composition de la famille du donateur ou du testateur. Elle est de la moitié si le défunt laisse un enfant, d'un tiers s'il y a deux enfants, un quart s'il y a trois enfants ou plus. Sans enfants, si le défunt laisse des ascendants, la quotité disponible est de trois quarts.

R

Rapport : lorsqu'un héritier a reçu par donation un bien ou une somme d'argent, on la prend en compte (la rapporte) dans la masse à partager afin de rétablir l'équilibre entre les héritiers.

Recette des impôts : service administratif dépendant du Ministère des Finances, chargé de percevoir les droits d'enregistrement.

Reçu/Décharge : le reçu est la pièce comptable attestant que le client a remis au notaire des fonds ou des valeurs. La décharge est un document dans lequel le client atteste avoir reçu les pièces le concernant ou reconnaît avoir bien reçu le conseil du notaire.

Réduction : sort réservé à une libéralité dont le montant dépasse la quotité disponible. Une donation réductible est une libéralité excessive qui, à la demande des héritiers dont elle entame la réserve, doit être amputée de ce qui excède la quotité disponible.

Régime matrimonial : ensemble de règles régissant les intérêts des conjoints pendant leur vie commune et permettant le partage de leurs biens lors de la dissolution de leur union. Il peut être communautaire et reposer sur le principe de la gestion commune ou séparatiste et privilégier la liberté de chacun sur son propre patrimoine.

Relevé de compte : état de frais fourni par le notaire après l'exécution de toutes les formalités : il fait ressortir les droits de toute nature payés au Trésor, les déboursés et les émoluments ou honoraires.

Répertoire des actes : registre récapitulatif par ordre de date tous les actes de l'année d'un office ; un exemplaire est conservé à l'étude, l'autre est adressé au greffe du Tribunal de grande instance.

Représentation : mécanisme permettant à un héritier d'obtenir dans la succession les droits d'un autre héritier, d'un degré plus proche et décédé avant le défunt. Ce mécanisme s'applique dans les successions dévolues aux descendants ainsi que dans celles dévolues aux collatéraux privilégiés (descendants des frères et sœurs).

Réserve : part du patrimoine dont on ne peut disposer librement par donation ou testament et revenant aux héritiers légaux (ascendants et descendants).

Réserve héréditaire : part des biens successoraux dont la loi assure la dévolution libre de charges à certains héritiers dits réservataires, s'ils sont appelés à la succession et s'ils l'acceptent.

S

Saisine : pouvoir donné à un héritier de se mettre en possession de la succession dans son entier, sans qu'il soit besoin d'une quelconque vérification ou délivrance. Les héritiers disposant de la saisine sont les héritiers ab intestat et les légataires universels en l'absence d'héritiers réservataires. Toutefois, pour ces derniers, si le testament les instituant légataires universels n'a pas été fait en la forme authentique, la saisine ne sera effective qu'après qu'ils se seront fait envoyer en possession par ordonnance du tribunal de grande instance.

Sceau : cachet contenant la représentation de la République française et le nom du notaire, apposé sur les actes notariés et attestant que l'acte émane d'un officier public.

Secret professionnel : interdiction absolue de divulguer à des tiers tout ce qui vient à la connaissance du notaire en raison de ses fonctions, sauf autorisation particulière de la loi. Le secret professionnel s'applique au notaire et à toute personne travaillant dans son office.

Société d'acquêts : soumise à un régime séparatiste les époux peuvent choisir de créer une masse commune qui sera partagée à la dissolution de l'union.

Souche : mode de partage du patrimoine quand l'héritier légal est lui-même décédé. Les héritiers d'une personne décédée viennent à la succession de la ou des personnes dont leur auteur commun aurait hérité si ce dernier n'était pas mort avant le de cujus. On dit qu'ils viennent par représentation de cet auteur. Ainsi des petits enfants succèdent à leurs grands-parents par représentation de leur père et/ou de leur mère prédécédés. Ces héritiers par représentation constituent une « souche ». Lorsque dans une même succession se présentent plusieurs souches, le partage se fait d'abord par souche, puis, à l'intérieur de chaque souche, le partage se fait par tête.

Soulte : somme versée par le donataire, dans le cadre d'une donation - partage, afin d'égaliser les lots en valeur.

Subrogation : opération par laquelle une personne (subrogation personnelle) ou une chose (subrogation réelle) est substituée à une autre dans un rapport d'obligation inchangé. Le régime applicable à cette personne ou à cet objet est le même que celui auquel était soumis l'élément qu'il remplace.

Succession : transmission du patrimoine d'une personne défunte ou masse du patrimoine ainsi transmis.

T

Tarif : barème officiel résultant d'un décret qui permet de calculer le montant des émoluments des notaires.

Taxe : mode de calcul des émoluments, frais, débours et honoraires d'un notaire, résultant de l'application du tarif; en cas de contestation, il peut faire l'objet d'un recours devant la Chambre départementale ou devant le tribunal.

Taxe de publicité foncière (TPF) : somme versée par le notaire pour le compte du client à la conservation des hypothèques quand l'acte concerne un immeuble.

Testament : acte par lequel une personne décide de la manière dont sa succession doit être réglée.

Titrement : action consistant à délivrer des titres de propriétés.

Tontine : pacte par lequel plusieurs personnes acquièrent un bien en commun, en jouissent leur vie durant et dont la propriété revient entière au dernier survivant.

U

Usage (droit d') : une des trois composantes du droit de propriété permettant à son titulaire d'utiliser la chose.

Usufruit : droit d'utiliser et de percevoir les fruits du bien sûr lequel il repose. L'usufruitier ne peut pas aliéner le bien (le vendre ou le donner).

V

Vacance : état d'une succession dont les héritiers restent inactifs ou à laquelle ils ont tous renoncé.

Viager : droit qui s'éteint au décès de son détenteur.

OR EN CASH

Expertise vos bijoux, lingots, diamants

Héritage, succession, donation :
confiez vos biens à des professionnels.



NOS ENGAGEMENTS :

- ✓ Des experts en métaux précieux et des gemmologues diplômés
- ✓ Un accompagnement sur la fiscalité des métaux précieux.
- ✓ Paiement garanti dans les meilleurs délais.
- ✓ Transport de métaux sécurisé et assuré

Donation ou succession, lorsqu'il s'agit de métaux précieux il est préférable de faire appel à des experts. Notre équipe de professionnels authentifie les lingots, les pièces, les bijoux et les pierres précieuses. Nous réalisons des tests pour déterminer la composition exacte de vos objets et nous les pesons sur une balance certifiée et agréée pour en déterminer la valeur.

Or en Cash, 1^{er} réseau français de l'achat et la vente d'or, achète vos biens précieux au meilleur prix. Que ce soit pour faire estimer vos objets en or ou pour acheter de l'or d'investissement, nos experts sont à votre service pour vous conseiller au mieux et vous offrir un service de haute qualité.



1^{er} réseau français
d'achat et vente d'or.
Plus de 100 agences dans toute la France
orencash.fr

8 AGENCES DANS LE RHÔNE :

LYON BELLECOUR - 04 37 57 92 68 • **LYON BERTHELOT** - 04 78 77 52 60
LYON CROIX ROUSSE - 04 28 29 46 77 • **LYON SAXE** - 04 28 29 55 80
OULLINS - 04 78 87 12 44 • **ST BONNET DE MURE** - 04 78 20 07 21
TASSIN - 04 72 38 59 71 • **VILLEURBANNE** - 04 72 69 04 21

1^{ère} société européenne de recherche d'héritiers

46

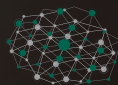
SUCCESSALES
DANS LE MONDE



300 collaborateurs
à votre service



Un **réseau** mondial
de correspondants
exclusifs



Un **milliard**
de données
numérisées



Plus de
125 ans
d'expérience



Une **garantie**
financière
et une **couverture**
d'assurance
spécifique

13, rue Tronchet - 69006 LYON - Tél. 04 72 69 48 37

lyon@coutot-roehrig.com

www.coutot-roehrig.com

