

# TRANSFORMEZ VOS PAROLES EN ACTES.

**RENCONTREZ LES NOTAIRES**  
Thème : La protection de ceux qu'on aime.

**14 OCTOBRE DE 17H à 21H - ENTRÉE LIBRE**  
Conférences - Consultations - Tchat -  **N°Indigo 0 820 712 912**  
0,09 € TTC / mn

## DOSSIER DE PRESSE

# RENCONTREZ LES NOTAIRES

## Thème : La protection de ceux qu'on aime.

Mardi 14 octobre 2014, l'École du Notariat de Paris et près d'une centaine de villes en France accueilleront les 35<sup>e</sup> Rencontres Notariales pour une soirée consacrée au thème « La protection de ceux qu'on aime ».

Les 9541 notaires se mettront à la disposition de tous pour expliquer les différentes façons de venir en aide à ses proches.

- Consultations gratuites et anonymes

- Conférences-ateliers

- Et pour ceux qui ne peuvent pas se déplacer, il est prévu un numéro indigo pour des consultations téléphoniques 0820 712 912 ainsi qu'un tchat.

### Contacts

**Président des Rencontres Notariales,  
notaire**

**Jérôme Klein**

Tél. : 03 20 55 26 41

Mail : [jerome.klein@notaires.fr](mailto:jerome.klein@notaires.fr)

**Responsable des relations presse  
Conseil supérieur du notariat**

**Caroline Gaffet**

Tél. : 01 44 90 31 74

Fax : 01 44 90 30 99

Mail : [caroline.gaffet.csn@notaires.fr](mailto:caroline.gaffet.csn@notaires.fr)

**Responsable de l'événementiel**

**Valérie Le Rivager**

Tél. : 01 44 90 30 89

Fax : 01 44 90 30 74

Mail : [valerie.lerivager.csn@notaires.fr](mailto:valerie.lerivager.csn@notaires.fr)

 **N°Indigo 0 820 712 912**

0,09 € TTC / MN



Retrouvez  
les Rencontres Notariales  
sur Facebook/[notairesdeFrance](https://www.facebook.com/notairesdeFrance)

### Quand ?

**SIMULTANEMENT DANS TOUTE LA FRANCE**

Mardi 14 octobre 2014, de 17h à 21h

### Où ?

**PARIS**

**École du Notariat**

10 rue Traversière, Paris 12<sup>e</sup>, métro : Gare de Lyon

**PROVINCE**

Se renseigner auprès des

**chambres départementales des notaires**

ou sur <http://www.notaires.fr>



# Sommaire

## FAMILLE

<i>Fiche 1</i> LE MANDAT DE PROTECTION FUTURE	4
<i>Fiche 2</i> PROTÉGER SON CONJOINT	5
<i>Fiche 3</i> PROTÉGER SON PARTENAIRE DE PACS	7
<i>Fiche 4</i> LES DONATIONS	8
<i>Fiche 5</i> L'ADOPTION DE L'ENFANT DU CONJOINT	9

## PATRIMOINE

<i>Fiche 6</i> LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ	10
<i>Fiche 7</i> SOCIÉTÉ CIVILE : DISSOCIER LE POUVOIR ET LA DÉTENTION	11
<i>Fiche 8</i> LE VIAGER : UNE SOLUTION POUR ACCROITRE SES REVENUS	12

## IMMOBILIER

<i>Fiche 9</i> LES PIÈGES À ÉVITER	13
<i>Fiche 10</i> ACHETER À DEUX	14
<i>Fiche 11</i> LA FORCE DE L'AVANT-CONTRAT NOTARIÉ	15
<i>Fiche 12</i> INVESTIR POUR SA RETRAITE GRÂCE À L'ACQUISITION D'UN BIEN EN NUE-PROPRIÉTÉ	16

## ENTREPRISE

<i>Fiche 13</i> LA PROTECTION DU PATRIMOINE DE L'ENTREPRENEUR	17
<i>Fiche 14</i> ENTRE SOCIÉTÉ ET ENTREPRISE, FAIRE LE BON CHOIX	18

## LE MANDAT DE PROTECTION FUTURE

Le mandat de protection future, entré en vigueur le 1er janvier 2009, permet à toute personne d'organiser son éventuelle dépendance future ou celle de ses enfants mineurs ou incapables en désignant un mandataire qui sera chargé de gérer ses revenus et sa vie quotidienne si elle venait à devenir dépendante.

### Il existe deux types de mandat :

#### - le mandat de protection pour soi.

Vous pouvez le signer si vous êtes une personne majeure ou mineure émancipée afin de faire gérer votre patrimoine par une ou plusieurs personnes, le jour où vous ne serez plus en mesure de le faire seul en raison d'une altération de vos facultés. Ce mandat peut être rédigé sous seing privé ou sous la forme notariée (voir encadré).

#### - le mandat de protection pour autrui.

Il peut être signé par les parents d'un enfant mineur sur lequel ils exercent l'autorité parentale ou d'un enfant majeur dont ils ont la charge matérielle et affective au moment de la signature du mandat. Cet enfant doit être atteint d'une altération de ses facultés l'empêchant d'exprimer sa volonté. Ce type de mandat doit obligatoirement être rédigé sous forme notariée. Il ne prendra effet qu'au décès des parents ou dès qu'ils seront incapables d'assurer leur mission.

#### Exemple

Pierre âgé de 78 ans, est atteint de la maladie d'Alzheimer. Il risque de se trouver bientôt dans l'impossibilité de s'occuper de lui (prise de médicaments, choix des hôpitaux ou cliniques) et de gérer son patrimoine. Il préfère, dès maintenant, signer un mandat de protection future chez son notaire et désigner son épouse Brigitte comme mandataire pour s'occuper de sa personne et leur fils Victor pour gérer ses biens. Le mandat ne prendra effet que lorsqu'un certificat médical d'inaptitude émanant d'un médecin agréé - choisi sur une liste établie par le Procureur de la République - et remis au greffe aura constaté que Pierre ne peut plus pourvoir seul à ses intérêts.

### L'intérêt d'un mandat notarié

Le mandat de protection future peut être rédigé sous seing privé mais dans ce cas, le rôle du mandataire sera limité aux actes conservatoires et de gestion courante : vote des travaux, renouvellement des baux, paiement des factures...

A l'inverse, le mandat notarié permet au mandataire d'exécuter tous les actes de disposition à titre onéreux : vente, mise en location, hypothèque... Le mandataire est tenu de rendre compte au notaire en lui remettant l'inventaire des biens, mais aussi les comptes annuels. Cette dernière solution garantit une sécurité juridique accrue et assure un garde-fou indispensable.

Aménager son régime matrimonial, avec l'aide de son notaire, grâce à des clauses spécifiques permet d'améliorer la condition du conjoint survivant.

### Le prélèvement moyennant indemnité

Les époux peuvent décider que le conjoint survivant pourra conserver certains biens communs. Si la valeur des biens excède la part théorique du conjoint, celui-ci devra verser aux autres héritiers, une soulte.

#### Exemple

Michel, marié à Josiane et père de Julie et Jérôme, décède le 12 avril 2014. Son contrat de mariage contient une clause de prélèvement moyennant indemnité sur le studio de vacances du Touquet contre une indemnité de 100 000 €. Josiane dispose de trois mois pour choisir de conserver ou non le studio. Si elle le conserve, elle reversera 100 000 € à la communauté. A l'inverse, le studio restera dans le patrimoine et sera intégré à la succession et au partage.

### Le préciput

Grâce à cette clause, le conjoint survivant pourra prélever sur la communauté, avant tout partage, soit un ou plusieurs biens, soit une somme d'argent. Il bénéficie de cet avantage sans aucune contrepartie. Il ne devra rien aux héritiers.

Une clause de préciput des contrats d'assurance-vie non dénoués permet également une économie fiscale non négligeable.

#### Exemple

Gustave et Antoinette se sont mariés sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts. Sur les conseils de leur notaire, ils ont prévu dans leur contrat de mariage une clause de préciput au profit d'Antoinette portant sur la collection de voitures anciennes que Gustave a acquise durant leurs années de mariage. Au décès de Gustave, Antoinette prélèvera la collection avant le partage et n'aura aucun droit à payer. La succession portera sur le reste du patrimoine.



## PROTÉGER SON CONJOINT

**La clause de partage inégal**

Par cette clause, les époux décident que le partage se fera dans d'autres proportions que celles prévues par la loi. Par exemple trois quarts ou deux tiers ou encore la communauté entière au profit d'un des époux. Cette clause est irrévocable sauf en cas de divorce.

**Exemple**

Jean et Géraldine sont mariés sous le régime de la communauté légale depuis trente cinq ans. Géraldine n'a jamais exercé d'activité professionnelle et n'aura donc pas droit à une pension de retraite. Afin de la protéger s'il venait à décéder, Jean demande conseil à son notaire et opte pour un contrat de mariage avec une stipulation de parts inégales. Il attribue ainsi à Géraldine les  $\frac{3}{4}$  de la communauté. Au décès de Gustave, seul son  $\frac{1}{4}$  entrera dans la succession. Géraldine se verra attribuer les  $\frac{3}{4}$  sans aucun droit à payer.

**Tout mettre en commun avec la communauté universelle avec attribution intégrale**

Après de nombreuses années de mariage, certains couples décident de changer de régime matrimonial et d'opter pour le régime de la communauté universelle avec attribution intégrale au survivant. Ainsi, tous les biens des époux, acquis avant et pendant le mariage, deviennent communs. Au décès de l'un des deux, le survivant deviendra automatiquement seul et unique propriétaire de l'ensemble du patrimoine du couple. Aucune succession ne sera alors ouverte. Les enfants communs hériteront au décès de leur second parent. Attention toutefois, dans les familles recomposées, cette solution présente de nombreux risques juridiques.

**Changer de régime matrimonial**

En l'absence d'enfants, changer de régime matrimonial ne nécessite qu'une signature du nouveau contrat chez son notaire. En présence d'enfants majeurs, le notaire chargé de rédiger le nouveau contrat devra les informer du changement de régime. Ils disposent alors de trois mois pour s'y opposer. En cas d'opposition, le notaire devra soumettre le projet de contrat à l'homologation du juge : tribunal de grande instance du domicile des parents. Attention, en présence d'enfants mineurs, le changement de régime matrimonial doit être homologué par la justice.

## PROTÉGER SON PARTENAIRE DE PACS

Le Pacs et le mariage offrent des droits très proches mais des différences de taille persistent dans la protection du survivant.

### Le régime patrimonial des partenaires de Pacs

Depuis le 1er janvier 2007, les partenaires d'un Pacs bénéficient d'un régime spécifique qui prévoit qu'ils conservent chacun la propriété, la jouissance et l'administration de leurs biens personnels.

Il est toutefois possible d'opter pour le régime de l'indivision pour les biens acquis durant le Pacs. En cas, par exemple, d'acquisition d'un bien immobilier, cette option permet de protéger le partenaire qui finance dans des proportions moindres.

### Une fiscalité alignée sur celle du mariage

Tout comme les couples mariés, les partenaires de Pacs sont soumis à une imposition commune à l'impôt sur le revenu et à l'ISF dès la conclusion du pacte. De même, ils bénéficient d'un abattement de 80 724 euros en cas de donation et sont exonérés des droits de succession en cas de décès de l'un des deux. Enfin, ils bénéficient d'un droit temporaire au logement d'un an dans la résidence principale en cas de décès de l'un d'eux.

### Concubins, l'absence totale de protection

Les concubins ne bénéficient d'aucun des droits des couples mariés et pacsés. Pire, en cas de succession, ils sont considérés comme des tiers et taxés au taux de 60%. Le taux sera identique s'ils souhaitent se consentir une donation.

### Les grandes différences entre Pacs et mariage

Contrairement au mariage, le Pacs n'offre aucune garantie en cas de séparation et exclut tout versement d'une prestation compensatoire.

De même, si un partenaire décède, une fois à la retraite ou peu de temps avant, le survivant ne pourra prétendre à aucune pension de réversion.

Enfin, en cas de décès, même si le survivant a été désigné comme héritier par testament, ses droits demeurent différents de ceux du conjoint marié : les enfants du couple pacsé auront la réserve et le survivant la quotité disponible ordinaire.

### Partenaires de Pacs, pensez au testament !

La fiscalité ne fait pas tout. Malgré une exonération de droits en cas de décès, votre partenaire n'est pas votre héritier si vous ne l'avez pas désigné comme tel dans votre testament.

#### Exemple

A l'occasion de la conclusion de leur Pacs et sur les conseils de leur notaire, Mathieu et Emilie ont également chacun rédigé un testament désignant leur compagnon comme héritier. Ils acquièrent ensemble leur premier logement à parts égales. Quelques mois plus tard, Mathieu décède dans un accident de la route. Grâce au testament, Emilie hérite de la part de l'appartement appartenant à Mathieu. En l'absence de testament, le jeune homme n'ayant pas d'enfant, ce sont les parents de Mathieu qui auraient hérité de sa part, se retrouvant ainsi en indivision avec Emilie.

Pour protéger son conjoint, ses enfants, anticiper sa succession et surtout garantir la paix familiale, les donations, une fois ajustées par votre notaire, peuvent répondre à toutes les situations.

### La donation entre époux

Elle permet d'améliorer les droits du conjoint survivant. En présence d'enfants issus du couple, la donation entre époux permet de choisir la répartition la mieux adaptée entre usufruit et propriété.

La donation entre époux permet également d'avantager le conjoint survivant par rapport à d'autres héritiers. En l'absence d'enfants, la donation entre époux permet d'assurer la transmission intégrale de son patrimoine au conjoint survivant et de le sécuriser par rapport à sa belle famille.

#### Exemple

Emmanuel et Françoise, mariés depuis dix ans et parents de Nathalie et Paul, décident de se consentir réciproquement une donation entre époux. Françoise décède l'année suivante. Grâce à la donation, Emmanuel peut choisir entre la totalité de la succession en usufruit ; le quart en pleine propriété et les trois quarts en usufruit ; le tiers en pleine propriété. En l'absence de donation, Emmanuel n'aura eu le choix qu'entre le quart en pleine propriété ou la totalité en usufruit.

### La donation-partage

La donation-partage permet de répartir tout ou partie de ses biens entre ses enfants. Une telle démarche implique une concertation familiale et des échanges qui éviteront de nombreux conflits lors de la succession.

Autre avantage : la donation-partage n'est pas rapportable. En clair, ce qui est donné est donné et il n'en sera plus question. Aucune réévaluation de la valeur des biens donnés ne sera exigée lors de la succession, à la condition que tous les enfants aient participé à la donation-partage.

#### Exemple

Michel a deux enfants, Louis et Amélie. En 2008, après en avoir discuté avec eux, il décide de leur consentir une donation-partage. Il attribue à Louis une somme de 60 000 euros afin qu'il bénéficie d'un apport pour acquérir son premier logement et à Amélie des parts de sa société de même valeur. A son décès, ces donations ne seront pas rapportables. La valeur des biens donnés ne sera donc pas réévaluée et chacun conservera son bien sans compte à rendre.

Si Michel avait consenti ces deux donations en plusieurs fois, elles auraient été rapportées à la succession. Il aurait fallu réévaluer la valeur des biens donnés au jour du décès avec toute la complexité que cela implique : l'augmentation de la valeur des parts de société est-elle due à une bonne conjoncture économique ou à la bonne gestion d'Amélie ? Comment réévaluer la somme perçue par Louis, ce dernier ayant effectué de nombreux travaux dans son logement ? Après une fine analyse, le notaire parviendra à une évaluation juste mais encore faut-il que les héritiers s'entendent et acceptent le partage.

## L'ADOPTION DE L'ENFANT DU CONJOINT

Plus de 1,2 million d'enfants mineurs vivent dans une famille recomposée.  
L'adoption simple demeure la solution la mieux adaptée pour adopter l'enfant du conjoint.

### Une procédure rapide

Pour adopter l'enfant mineur de son conjoint, il suffit que les parents donnent leur consentement et que l'écart d'âge entre l'adoptant et l'adopté soit d'au moins dix ans. A noter que si l'enfant a plus de treize ans, son accord est également nécessaire. Côté procédure, les choses peuvent se régler très vite : le consentement de l'enfant adopté ou de ses représentants est constaté par un acte notarié et fait l'objet d'une requête auprès du Tribunal de Grande Instance du lieu de son domicile, par ministère d'avocat.

### Un nouvel héritier dans la famille

L'adopté est rattaché à deux familles. Il ajoute le nom de l'adoptant au sien. En cas de succession ou de donation, lorsque l'enfant adopté est celui du conjoint de l'adoptant, il bénéficie des mêmes abattements que ceux applicables entre parents et enfants.

### Un acte irrévocable sauf motifs graves

Comme le précise l'article 370 du Code civil, l'adoption ne peut être révoquée que pour motifs graves. La jurisprudence retient l'extorsion de fonds, l'ingratitude, la maltraitance ou encore l'alcoolisme aggravé. Des situations qui demeurent rares et souvent éloignées des arguments évoqués par l'adoptant ou l'adopté. Mais en tout état de cause, la décision finale appartient au juge du tribunal de grande instance.

### Exemple

Alice, mère d'Alexandre né d'une précédente union avec Stéphane, épouse Jean. Au fil des années, une grande complicité s'installe entre le jeune garçon et son beau-père. Jean souhaite adopter Alexandre. Alice et Stéphane donnent leur accord chez le notaire. Très rapidement ensuite, l'adoption est homologuée. Alexandre devient ainsi l'héritier de Jean, tout en restant celui de Stéphane. Si Alice et Jean se séparent, le lien adoptif persistera et Alexandre conservera ses droits successoraux au même titre que les autres enfants de Jean.

## LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Donner la nue-propiété ou l'usufruit d'un bien offre de nombreux avantages, pour optimiser son patrimoine et anticiper sa succession.

Démembrer un bien immobilier signifie que l'on sépare ses deux composantes : la nue-propiété (les murs) et l'usufruit (la jouissance).

### Donner la nue-propiété

Donner la nue-propiété d'un bien à ses enfants et en conserver l'usufruit permet d'anticiper sa succession et de bénéficier d'un avantage fiscal d'autant plus attractif que le donateur est jeune (voir tableau de la valeur de l'usufruit en annexe 2).

#### Exemple

Marie et Jacques sont tous les deux âgés de 65 ans. Ils disposent d'une résidence principale d'une valeur de 400 000 € et d'une maison de vacances en bord de mer estimée 300 000 €. Ils décident de donner à leur fils unique Paul la nue-propiété de leur résidence secondaire et d'en conserver l'usufruit. Selon le barème légal (voir annexe 2) et l'âge des donateurs, la nue-propiété est évaluée à 60% de la valeur du bien pleine propriété, soit 180 000 €. Marie et Jacques détiennent ce bien à parts égales, ils en donnent donc chacun la moitié à Paul soit 90 000 €. Cette somme étant inférieure à l'abattement de 100 000 € applicable entre parent et enfant, la donation s'effectue sans aucun droit à payer. Durant leur retraite, Marie et Jacques alternent séjours dans leur résidence secondaire et mise en location saisonnière du bien dont ils perçoivent tous les revenus. A leur décès, leur usufruit s'éteint et Paul devient pleinement propriétaire du bien sans droit à acquitter.

### La donation d'usufruit, un intérêt fiscal

Donner l'usufruit, c'est-à-dire la jouissance d'un bien, présente un intérêt fiscal lorsque le donateur est assujéti à l'ISF car le bien sort de son patrimoine.

#### Exemple

Etienne dispose d'un patrimoine d'une valeur de 1,5 million d'euros. Il est notamment propriétaire d'un appartement à usage locatif d'une valeur de 300 000 euros. Il décide d'en donner l'usufruit à sa fille Pauline. Cette dernière percevra seule tous les loyers, ce qui lui permettra de financer son propre logement d'étudiante. De son côté, Etienne exclura cet appartement de son patrimoine et repassera ainsi sous le seuil de l'imposition à l'ISF fixé à 1,3 millions d'euros.

**La donation d'usufruit** peut aussi être accordée de façon temporaire afin de répondre à un besoin ponctuel du donataire. A l'issue de la période déterminée, le donateur récupère la pleine propriété de son bien.

## SOCIÉTÉ CIVILE : DISSOCIER LE POUVOIR ET LA DÉTENTION

Acquérir un ou plusieurs biens immobiliers avec ses enfants en constituant une société civile immobilière permet d'optimiser sa succession, à condition de bien en établir les statuts.

### Transmettre la nue-propriété en conservant le contrôle

Avec une SCI, les parents peuvent anticiper la transmission de leur patrimoine tout en conservant les revenus et le pouvoir de gestion. Il peut être utile pour les parents de conserver au minimum une part en pleine propriété afin de participer aux assemblées générales extraordinaires.

#### Exemple

Pierre a acquis avec ses deux enfants deux studios loués en optant pour une société civile immobilière. Sur les conseils de son notaire, les statuts prévoient que Pierre est gérant de la SCI. Il décide ensuite de donner la nue-propriété de ses parts à ses enfants. Il se réserve l'usufruit et perçoit donc l'intégralité des loyers. Il détient également le contrôle sur la gestion de la SCI. A son décès, ses enfants deviendront pleinement propriétaires des parts de Pierre sans droit à payer.

**La clause d'inaliénabilité**, qui peut être insérée dans les statuts d'une SAS, contraint les associés à garder leurs titres pendant une durée de dix ans maximum. L'objectif de cette clause est d'empêcher des tiers de rentrer au capital de la société. Elle garantit donc une certaine stabilité de la société pendant une période donnée.

### Protéger le conjoint survivant

Lorsque les deux parents sont gérants, une adaptation des statuts permet au survivant de conserver leur contrôle sans priver les héritiers de leur héritage.

#### Exemple

Jeanne et Louis sont tous les deux gérants de la SCI dans laquelle leurs enfants disposent également de parts. Au décès de Louis, les statuts prévoient que Jeanne deviendra seule gérante et conservera ainsi le contrôle de la société. Les enfants, quant à eux, bénéficieront des parts qui leur reviennent, dans le cadre de la succession de Louis.

### Aménager les statuts par des clauses spécifiques

La procédure d'agrément, qui s'impose dans les SARL, peut être prévue par une clause spécifique dans les sociétés civiles. Ainsi, l'associé qui souhaite céder ses parts doit demander, sous peine de nullité de la cession, l'agrément de la société.

## LE VIAGER : UNE SOLUTION POUR ACCROITRE SES REVENUS

La vente en viager permet de disposer d'un complément de retraite souvent nécessaire pour financer sa propre dépendance ou celle de ses proches.

### La fixation du prix de vente

Le prix de la vente en viager est généralement versé selon deux modalités différentes :

- le bouquet : une somme dont les parties déterminent librement le montant et qui est versée au vendeur lors de la conclusion de la vente. Il n'est pas obligatoire.

- la rente mensuelle qui est calculée en fonction de la valeur du bien, déduction faite du bouquet, de l'espérance de vie du vendeur et du taux de rendement du bien. Une clause d'indexation, le plus souvent basée sur l'indice du coût de la construction, est intégrée au contrat de vente en viager afin que la rente soit réévaluée au fil des années.

### Une fiscalité sur la rente attractive

Les rentes viagères sont soumises à l'impôt sur le revenu dans la catégorie « traitements, salaires et pensions ». Seule la fraction correspondant aux intérêts du capital est imposable. Elle varie selon l'âge du vendeur :

- 70% si le crédientier est âgé de moins de 50 ans,
- 50% s'il est âgé de 50 à 59 ans inclus,
- 40% s'il est âgé de 60 à 69 ans inclus,
- 30% s'il est âgé de plus de 69 ans.

De son côté, l'acquéreur ne peut rien déduire de ses revenus imposables.

### Transfert de propriété

Si le viager est libre, par exemple lorsque la vente intervient en raison d'un départ en maison de retraite, le transfert de propriété s'effectue au jour de la vente.

Si le viager est occupé, le vendeur dispose d'un droit d'usage et d'habitation du bien jusqu'à son décès.

### Vendre en viager sans pénaliser ses héritiers

Jeanne dispose d'une faible retraite. Bientôt âgée de 80 ans, elle perd progressivement son autonomie et son maintien à domicile semble compromis. Elle songe à entrer dans une maison de retraite mais ses revenus ne suffisent pas à financer la totalité des frais. Elle dispose comme seul patrimoine de sa maison située en région parisienne. Elle décide de la vendre en viager et de donner le bouquet à ses deux enfants afin de ne pas les priver totalement d'héritage. Avec cette solution, Jeanne pourra financer sa maison de retraite sans l'aide de ses enfants tout en leur transmettant une part de son patrimoine.

## LES PIÈGES À ÉVITER

Avant toute acquisition immobilière, de nombreuses vérifications et précautions s'imposent pour éviter des déconvenues futures.

### Acheter avant de vendre

Le coup de cœur n'est pas sans danger. S'engager dans une acquisition avant d'avoir vendu le bien destiné à la financer conduit à la souscription d'un prêt relais, le plus souvent accompagné d'un prêt amortissable classique. En pratique, l'établissement avance entre 60 et 80 % de la valeur du bien à vendre en se fondant sur les différentes estimations réalisées par des professionnels de l'immobilier. Jusqu'à la vente, l'emprunteur devra rembourser les intérêts du prêt relais ainsi que les échéances du prêt classique. Le prêt relais est soldé lors de la vente.

**A noter :** Avant la vente du bien, la situation d'endettement de l'emprunteur est bien souvent supérieure à sa capacité réelle et donc difficilement viable à long terme.

### S'en tenir à la parole du vendeur

Lors de la visite d'un bien, il est important de ne pas s'en tenir uniquement à la parole du vendeur ou aux diagnostics. Se faire accompagner d'un professionnel pour estimer le coût des travaux ou vérifier la conformité de certaines installations est utile. Le particulier qui ignorait, de bonne foi, l'existence du vice sur le bien qu'il vend n'en est pas responsable. La garantie des vices cachés s'applique uniquement au vendeur profane de mauvaise foi ou au professionnel.

### Investir dans un bien locatif sans s'informer sur le marché

Gare aux opérations d'investissement locatif trop attractives. Avant de s'emballer face à un prix d'achat bas et un loyer annoncé élevé, il convient de vérifier l'environnement du bien : proximité des transports, accès routier, écoles, dynamisme économique de la ville et de la région. De même, une étude approfondie de l'état du marché locatif est indispensable pour éviter de se retrouver avec un bien vide de tout locataire. Les conseils du notaire, professionnel du marché immobilier local, sont indispensables pour réaliser une bonne opération.

### S'informer sur les travaux réalisés par le vendeur

Gare aux bricoleurs du dimanche ! L'achat d'une maison qui a fait l'objet d'une importante rénovation, nécessite une vigilance accrue. Il est important de vérifier que les travaux ont été réalisés aux normes. Demandez les factures, les références des entreprises et la nature des garanties attachées aux travaux. Vérifiez aussi que toutes les autorisations d'urbanisme ont bien été obtenues, par exemple, pour la pose de fenêtres de toit, la création d'une véranda... A défaut, l'acquéreur peut, un jour, être contraint de détruire ses constructions non déclarées. Sur le plan fiscal, le montant des impôts locaux peut être sensiblement différent avant et après déclaration des travaux d'agrandissement.

### Côté vendeur donner les clés avant la signature définitive

Marc vient de signer le compromis de vente de sa maison. Les futurs acquéreurs sont charmants et prévoient d'effectuer d'importants travaux de rénovation. Le bien étant vide, Marc accepte de leur donner les clés avant la signature définitive afin qu'ils puissent démarrer leurs travaux. Le chantier débute : papier peint arraché, moquette retirée, cuisine démontée... Malheureusement, le jeune couple décède dans un accident de la route. La vente est annulée. Marc doit à présent trouver de nouveaux acquéreurs pour sa maison en chantier, avec la décote de prix que cela implique ou financer des travaux pour la remise en état du bien, sans aucun recours possible.

Même une fois mariés, les époux doivent apporter des précisions indispensables lors de l'achat d'un bien immobilier.

### La déclaration d'emploi et l'origine des fonds

Lorsqu'ils achètent un bien immobilier, les conjoints mariés sous le régime légal dit de « communauté d'acquêts », en deviennent propriétaires chacun pour moitié. Dans certains cas, une déclaration d'origine des fonds peut être annexée à l'acte.

#### Exemple

Adam et Eve, mariés sous le régime légal depuis dix ans, décident d'acheter un appartement, financé en partie grâce à un emprunt mais aussi grâce à la donation dont Adam a bénéficié. En marge de l'acte, le notaire précisera une déclaration d'emploi qui établit l'origine des fonds (la donation dont Adam a bénéficié) et leur emploi. En cas de divorce, le bien restera commun mais Adam aura droit à une récompense équivalente au montant de son apport.

Si Adam avait financé seul la totalité de l'acquisition de l'appartement grâce à la donation dont il a bénéficié, il en serait devenu seul propriétaire grâce à la déclaration d'emploi.

### Respecter la réalité de la contribution de chacun

Pour les conjoints mariés sous le régime de la séparation des biens, les partenaires pacsés ou les concubins, il est impératif d'indiquer dans l'acte de vente la part de chacun correspondant à la réalité du financement.

Opter pour une répartition 50/50 alors que l'un des membres du couple en finance 70%, posera nécessairement problème en cas de séparation et ce d'autant plus qu'il sera compliqué et source de conflit d'en apporter la preuve contraire.

#### Exemple

Viviane et Antoine, mariés sous le régime de la séparation de biens, décident d'acquérir une résidence secondaire en Normandie. Antoine dispose de revenus bien supérieurs à ceux de Viviane, sa contribution au remboursement de l'emprunt sera donc plus importante. Toutefois, les époux décident d'indiquer dans l'acte de vente une répartition 50/50. Quelques années plus tard, le torchon brûle entre les deux époux et ils décident de divorcer. Viviane réclame la moitié de la résidence secondaire. Antoine refuse car il en a financé une plus grande partie. C'est pourtant Viviane qui obtiendra gain de cause conformément à la mention de l'acte de vente. Même en invoquant une donation indirecte devant les tribunaux, Antoine verra sans doute sa demande rejetée, la jurisprudence étant très claire sur ce sujet depuis quelques mois.

## LA FORCE DE L'AVANT-CONTRAT NOTARIÉ

Avant la signature définitive, le compromis ou la promesse de vente appelé « avant-contrat », fixe toutes les conditions de la transaction. C'est LE document essentiel pour mener à bien son projet.

### Que contient l'avant-contrat ?

- la désignation du bien vendu, sa description, sa superficie, les charges, les décisions prises par l'assemblée des copropriétaires (travaux importants, ravalement) ;
- l'intégralité des diagnostics obligatoires : amiante, plomb, performance énergétique, gaz, électricité, assainissement, loi Carrez...
- les conditions de la vente ;
- le prix et la date des versements ;
- le montant du dépôt de garantie ou de l'indemnité d'immobilisation ;
- la date de la prise de possession ;
- la date limite de signature de l'acte de vente ;
- les conditions suspensives, telles que l'obtention des crédits ou du permis de construire...

#### NOUVEAU

La loi Alur du 26 mars 2014 accroît encore davantage le nombre de pièces à communiquer par le vendeur à l'acquéreur.

### Quel est le rôle du notaire ?

**Le notaire passe en revue toutes les informations relatives au vendeur, à l'acquéreur et au bien.**

**Côté vendeur :** il vérifie son identité, sa capacité (majeur non soumis à une mesure de tutelle ou curatelle), son titre de propriété et l'origine de détention du bien : issu d'une succession, d'une donation, acquis avec un conjoint ou un concubin et sous quel régime matrimonial. Il évalue également l'impôt sur la plus-value immobilière si le bien est concerné.

**Côté acquéreur :** après vérification de son identité et de sa capacité, le notaire étudie les modalités de financement : avec ou sans emprunt bancaire. Il s'intéresse également au statut de l'acquéreur : marié ou pacsé et sous quel régime, concubin. Il l'interroge ensuite sur la répartition des parts entre les conjoints : 50/50, plus ou moins...

**Le bien :** le notaire étudie l'origine de propriété, les règles d'urbanisme applicables, le règlement de copropriété, la présence d'une hypothèque qui grève le bien, l'existence de servitudes, la réalisation des diagnostics...

Enfin, le notaire rédige toutes les clauses spécifiques à la transaction : condition suspensive d'obtention d'un prêt, d'un permis de construire, décalage de la date de la signature définitive...

### L'intérêt de l'avant-contrat notarié

En quelques années, les obligations légales n'ont cessé de croître. C'est pourquoi, l'avant-contrat ne peut être rédigé que par un professionnel du droit. Rappelons qu'il constitue le document essentiel de la vente car il en fixe toutes les modalités. La signature définitive valide le compromis ou la promesse de vente.

## INVESTIR POUR SA RETRAITE GRÂCE À L'ACQUISITION D'UN BIEN EN NUE-PROPRIÉTÉ

Moins connu que l'investissement locatif classique, l'achat d'un bien en nue-propiété constitue pourtant une alternative intéressante pour préparer sa retraite.

Le nu-propiétaire dispose du bien immobilier, l'usufruitier en a la jouissance c'est-à-dire qu'il peut l'occuper ou en percevoir les loyers. L'usufruit et la nue-propiété réunis constituent la pleine propriété.

### Comment procéder ?

- L'achat de la nue-propiété est proposé, le plus souvent, pour des biens neufs pour lesquels les usufruitiers sont des institutionnels privés ou des bailleurs sociaux.

- Le prix de la nue-propiété est compris entre 45% et 60%, en moyenne, du prix en pleine propriété. Il est calculé après déduction de la valeur de l'usufruit dont le montant est fixé en fonction des revenus liés au bien, des provisions pour charges, des conditions de financement de l'usufruitier et de la durée de l'usufruit.

- La convention d'usufruit est signée par le nu-propiétaire et l'usufruitier. Elle fixe la durée de l'usufruit, entre 10 et 20 ans, en moyenne. Durant toute la durée de l'usufruit, le nu-propiétaire ne perçoit aucun loyer : en contrepartie, il est déchargé de tous travaux d'entretien du logement, du paiement des charges de copropriété et du paiement de la taxe foncière. À l'issue de la convention, le nu-propiétaire récupère la pleine propriété du bien et peut en percevoir les loyers.

### Exemple

Julien a 45 ans, il a acquis sa résidence principale en région parisienne il y a 20 ans et a fini de payer son emprunt. Il a par ailleurs hérité de son père l'an dernier. S'il opte pour un investissement immobilier classique, son patrimoine sera supérieur à 1,3 million d'euros et il se retrouvera assujéti à l'ISF. Il décide d'acquérir un bien immobilier neuf en nue-propiété qu'il paye 60% de sa valeur, soit 132 000 euros au lieu 220 000 euros. La convention d'usufruit est de quinze ans et Julien décide d'emprunter la totalité des fonds sur la même durée. Durant cette période, ce bien n'entrant pas dans son patrimoine, Julien ne sera pas redevable à l'ISF. Par ailleurs, il déduira de son impôt sur le revenu tous les intérêts de son emprunt et n'aura aucune charge (entretien, taxe foncière, travaux...) à régler durant quinze ans. À l'issue de sa convention, Julien aura 60 ans et redeviendra pleinement propriétaire. Il pourra alors choisir soit de revendre son bien, soit de le louer afin de bénéficier de compléments de revenus pour sa retraite.

## LA PROTECTION DU PATRIMOINE DE L'ENTREPRENEUR

Nombreux sont les créateurs d'entreprises qui se concentrent davantage sur le financement et le développement de leur activité plutôt que sur leur organisation patrimoniale. Cette dernière donnée est pour autant indispensable pour protéger tant sa famille que son entreprise.

### Opter pour le régime de la séparation de biens

Quel que soit le statut de l'entreprise, il est impératif pour le créateur d'opter pour un régime de séparation de biens. Il peut ainsi déterminer l'étendue de son patrimoine personnel et donc des biens saisissables en cas de difficultés. Ce régime est également essentiel pour préserver l'entreprise en cas de divorce.

#### Exemple

José s'est marié avec Suzanne en 2005 sans contrat. Deux ans plus tard, il a créé son entreprise de plomberie. Au fil des années son chiffre d'affaire n'a cessé de croître et sa petite affaire fonctionne très bien. En 2014, son épouse demande le divorce. L'entreprise ayant été créée durant le mariage, il s'agit d'un bien commun du couple. Suzanne en réclame donc la moitié. Le couple ne disposant d'aucun bien susceptible de compenser la valeur de l'entreprise, José est contraint de vendre et de cesser son activité.

**Avec un régime de séparation de biens, José aurait pu mettre son entreprise à son nom et ainsi la préserver.**

### L'intérêt de la déclaration d'insaisissabilité

La déclaration d'insaisissabilité est ouverte aux personnes soit immatriculées au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers, soit exerçant une activité professionnelle agricole ou indépendante et permet de protéger :

- la résidence principale quelle que soit sa valeur,
- tous les biens fonciers bâtis ou non bâtis non affectés à l'usage professionnel,
- la partie non affectée à usage professionnel si elle est désignée dans un état descriptif de division,
- la domiciliation de l'entreprise dans le local d'habitation.

À noter : les personnes qui exercent leur activité dans un cadre social (SNC, SA, SARL pluripersonnelle ou unipersonnelle, société civile, etc.) ne peuvent bénéficier de ce régime.

**Attention, la déclaration d'insaisissabilité doit être notariée sous peine de nullité.**

## ENTRE SOCIÉTÉ ET ENTREPRISE, FAIRE LE BON CHOIX

Moins de responsabilité ou plus de liberté ? Les clés du choix entre SARL et entreprise individuelle.

### La SARL

- Elle nécessite au moins deux associés, et au plus cent, qui peuvent être des personnes physiques mais aussi morales.
- Aucun capital de départ n'est exigé, son montant est librement fixé par les associés.
- Les apports peuvent être faits en espèces ou en nature. Les apports en industrie sont autorisés mais n'ouvrent pas droit à des parts sociales.

**Une responsabilité limitée.** La société est gérée par un ou plusieurs gérants (personne physique) qui peut opter pour la couverture sociale des salariés. Les gérants peuvent être choisis en dehors des associés ou parmi eux. Sauf s'ils se portent personnellement caution, les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports. Les gérants sont responsables pénalement, mais aussi des fautes commises dans leur gestion.

### L'entreprise individuelle, une grande liberté

- L'entrepreneur immatricule son entreprise auprès de la chambre de commerce ou d'industrie ou de la chambre des métiers et de l'artisanat.
- Il dispose des pleins pouvoirs pour diriger son entreprise et prend seul les décisions.
- Il n'a pas à rendre compte de sa gestion ni à publier ses comptes annuels.

**Les risques.** Les patrimoines personnel et professionnel de l'entrepreneur sont confondus. Ce dernier est responsable des dettes de son entreprise sur l'ensemble de ses biens, y compris sur ceux acquis avec son conjoint s'il est marié sous le régime de la communauté légale. Le choix du régime matrimonial et la déclaration d'insaisissabilité sont indispensables pour limiter les effets de ce statut.

### L'entreprise individuelle à responsabilité limitée

Depuis le 1er janvier 2011, il est possible d'opter pour le statut de l'Entreprise individuelle à responsabilité limitée (EIRL) qui permet de distinguer le patrimoine personnel et le patrimoine professionnel de chaque entrepreneur, celui-ci restant propriétaire de l'ensemble de ses biens. Seul son patrimoine professionnel affecté à l'activité de l'entreprise constitue la garantie de ses créanciers professionnels. L'EIRL concerne tous les professionnels en nom propre - artisans, commerçants, exploitants agricoles et professionnels libéraux - qui créent leur activité ou ceux existants. Les auto-entrepreneurs peuvent aussi y recourir.

## Annexe 1 LA FISCALITÉ DES DONATIONS

- Un abattement de 100 000 euros pour les donations consenties à ses parents ou à ses enfants. En pratique, chaque parent peut donner à chacun de ses enfants 100 000 euros en franchise de droits. Résultat : deux parents peuvent donner à leurs deux enfants jusqu'à 400 000 euros.
- Un abattement de 80 724 euros pour le conjoint et le partenaire de Pacs. Gare à la confusion avec la fiscalité des successions. Le conjoint survivant est exonéré de droits, mais il n'en est pas de même en cas de donation.
- Un abattement spécifique de 159 325 euros est accordé pour les donations consenties à une personne handicapée. A noter qu'il se cumule avec l'abattement personnel.
- Un abattement de 31 865 euros pour les donations consenties aux petits-enfants. Pour les frères et sœurs, l'avantage est limité à 15 392 euros et tombe à 7967 euros pour les neveux et nièces et 5310 euros pour les arrière-petits-enfants .
- Un abattement spécial de 31 865 euros s'applique aux dons de sommes d'argent effectués au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant, ou à défaut, d'un neveu ou d'une nièce, si le donateur est âgé de moins de 80 ans et si le bénéficiaire est majeur.

**Un délai de quinze ans :** depuis le 17 août 2012, le délai à respecter entre deux donations pour bénéficier des différents abattements est de quinze ans. En d'autres termes, si vous consentez une première donation en 2014, il faudra attendre 2029 pour recommencer dans les mêmes conditions.

SUCCESSION EN LIGNE DIRECTE	
Montant taxable après abattement Tarif applicable	Barème applicable
N'excédant pas 8 072 €	5 %
Comprise entre 8 072 € et 12 109 €	10 %
Comprise entre 12 109 € et 15 932 €	15 %
Comprise entre 15 932 € et 552 324 €	20 %
Comprise entre 552 324 € et 902 838 €	30 %
Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	40 %
Supérieure à 1 805 677 €	45 %

SUCCESSIONS ENTRE FRÈRES ET SOEURS	
Montant taxable après abattement Tarif applicable	Barème
Inférieur à 24 430 €	35 %
Supérieur à 24 430 €	45 %

AUTRES SUCCESSIONS	
Montant taxable après abattement	Tarif applicable
Entre parents jusqu'au 4ème degré inclusivement	55 %
Entre parents au-delà du 4ème degré et entre personnes non parentes	60 %

## Annexe 2 LE TABLEAU DU BARÈME LÉGAL POUR CALCULER LA VALEUR EN PLEINE PROPRIÉTÉ

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Moins de 21 ans révolus	90 %	10 %
Moins de 31 ans révolus	80 %	20 %
Moins de 41 ans révolus	70 %	30 %
Moins de 51 ans révolus	60 %	40 %
Moins de 61 ans révolus	50 %	50 %
Moins de 71 ans révolus	40 %	60 %
Moins de 81 ans révolus	30 %	70 %
Moins de 91 ans révolus	20 %	80 %
Plus de 91 ans révolus	10 %	90 %