

PASSEZ À l'acte!

conseils 100% authentiques


Notaires
de France

   
www.passezalacte.com



NOTAIRES DRÔME - ISÈRE - HAUTES-ALPES - ARDECHE
N° 22
Ete
2022

MARIAGE

Faut-il faire un contrat ?
Intérêts du contrat de mariage

ENTREPRISE

Transmettre sereinement
> C'est possible ?

TERRAIN A BATIR

Acheter dans un lotissement
> Les délais

sommaire & édito



DONATION
JE VENDS MA MAISON
En quoi cela concerne mes frères et soeurs ?
Page 3



IMMOBILIER
VENTE DE LOGEMENT OCCUPÉ
Le locataire est-il prioritaire ?
Page 4



ENTREPRISE
TRANSMETTRE SEREINEMENT
son entreprise, c'est possible ?
Page 5



FAMILLE
AI-JE INTERÊT A FAIRE
un contrat de mariage ?
Page 6 & 8



EN BREF
Des réponses en tout genre !
Page 9



IMMOBILIER
MARRE DE CE PETIT BALCON
Acheter un terrain en lotissement
Page 10



UNOFI
FAUT-IL CONSERVER
les placements dont on hérite
Page 11



L'édito Par Aurélie Bouvier

Présidente du comité de pilotage de la communication de la Cour d'Appel de Grenoble

Les notaires de la Drôme, de l'Isère, des Hautes-Alpes et de l'Ardèche ont le plaisir de vous offrir un peu de lecture pour vos vacances.

Nous avons souhaité tout particulièrement mettre l'accent sur certaines questions relatives à la vente immobilière. Les récentes statistiques démontrent l'intérêt que vous portez à la pierre, et nous sommes à vos côtés pour déjouer les nombreux pièges que recèlent les transactions immobilières.

Par ailleurs, avec la belle saison, les mariages fleurissent. Mais parce qu'on ne vit pas d'amour et d'eau fraîche, il est important de se poser les bonnes questions en matière patrimoniale avant votre union.

Quelles que soient vos préoccupations, ayez le réflexe notaire pour vous conseiller à chaque étape importante de votre vie.

Bonne lecture.

NOTAIRES
Drôme + Isère +
Hautes-Alpes
+ Ardèche



JE VENDS MA MAISON

EN QUOI CELA CONCERNE MES FRÈRES ET SOEURS ?

Vous décidez de vendre un de vos biens immobiliers et avez la «mauvaise surprise» d'apprendre par votre notaire que vos frères et sœurs doivent intervenir à l'acte de vente. Cela vous paraît étrange mais cette intervention peut être nécessaire en raison de l'origine de propriété de votre bien : vous l'avez reçu par donation.

FRÈRE ET SOEUR PEUVENT REVENDIQUER LA MAISON !

D'une manière générale, au moment de la vente d'un bien immobilier, vous devez en tant que vendeur **garantir à votre acquéreur que personne ne pourra venir revendiquer un quelconque droit sur le bien vendu.**

Si vous avez reçu le bien par donation, des calculs devront être effectués au décès du donateur afin de s'assurer que chacun des enfants reçoit bien sa part minimale prévue par la loi, appelée la réserve. Si ce n'est pas le cas, **les enfants lésés auront droit à être indemnisés par le bénéficiaire de la donation qui a trop perçu.** Si ce dernier est insolvable, la loi permet aux enfants, héritiers réservataires, **d'intenter une action en revendication contre le bien donné, même à l'encontre de l'acquéreur de bonne foi.** En d'autres termes, **le bien pourra être restitué à l'héritier réservataire lésé à titre de paiement de son indemnité.**

Afin de sécuriser l'acquéreur, il est donc **nécessaire de faire intervenir les héritiers réservataires à l'acte de vente afin qu'ils renoncent à leur action.** Par cette intervention, ils ne renoncent pas à leur éventuelle indemnité mais **ils s'interdisent à agir contre le futur propriétaire du bien vendu.**

OUF, CE N'EST PAS PERPETUEL !

Mais rassurez-vous, cette intervention n'est pas perpétuelle : elle est nécessaire pendant la vie du donateur et quelques années après son décès. Le délai de prescription dépend du type de donation, à savoir : **Si le bien vendu provient d'une donation-partage,** l'action est prescrite après un **délai de cinq ans** à compter du décès du donateur,

Si le bien vendu provient d'une donation simple, l'action n'est plus possible également après un **délai de cinq ans** à compter du décès du donateur ou **deux ans** à compter du jour où les héritiers réservataires ont su qu'ils n'auraient pas leur part minimale légale (leur réserve) dans la succession avec un **maximum de dix ans à compter du décès.**

Toutefois, si lors du règlement de la succession du donateur, il ressort des calculs réalisés par le notaire que chaque enfant a bien reçu sa réserve, cette intervention ne sera plus nécessaire.

Il existe également d'autres hypothèses dans lesquelles l'intervention des héritiers réservataires ne sera pas utile. N'hésitez pas à consulter votre notaire afin qu'il vous les expose.

Delphine GRANGEON -
Notaire





VENTE DE LOGEMENT OCCUPE LE LOCATAIRE EST-IL PRIORITAIRE ?

Quels sont les droits du locataire en cas de vente du logement ?

On entend souvent dire que le locataire d'un logement est prioritaire en cas de vente de celui-ci. Ce n'est pas le cas.

Dans le cadre d'un contrat de bail soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, si le logement est vendu loué, avec le locataire en place, il **n'y a aucun droit de droit de préemption (c'est-à-dire un droit de préférence sur l'acquisition) au profit du locataire**, le bail continuant à courir avec le nouveau propriétaire, dans les mêmes conditions.

> **EN REVANCHE, LES CHOSSES SONT DIFFÉRENTES LORSQUE LE BIEN DOIT ÊTRE VENDU LIBRE DE TOUTE OCCUPATION.** Ainsi, lorsque le propriétaire bailleur souhaite vendre le bien immobilier lui appartenant libre de toute location, il doit signifier à son locataire un congé pour vendre, conformément à l'article 15 de la loi précitée. **Ce congé pour vendre doit impérativement être délivré par le propriétaire six mois au moins avant la fin du bail**, par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Ce congé vaut alors offre de vente du logement au profit de locataire, qui peut exercer son droit de préemption durant les deux premiers mois du délai de préavis.

> **SI LE LOCATAIRE REFUSE L'OFFRE DE VENTE OU S'IL GARDE LE SILENCE DURANT CE DÉLAI DE DEUX MOIS**, il est déchu de son droit d'occupation du logement et devra quitter les lieux aux termes du bail. Par exemple, dans le cadre d'un contrat de bail arrivant à échéance le 31 juillet 2023, le congé pour vendre devra être signifié au locataire au plus tard le 31 janvier 2023, à peine de nullité (attention, si le

congé est signifié après cette date, il est réputé nul et sans effet, de sorte que le bail serait renouvelé par tacite reconduction). Le locataire pourra exercer son droit de préemption jusqu'au 30 mars 2023. Passé cette date, en l'absence d'acceptation de l'offre, il devra quitter les lieux le 31 juillet 2023.

> **SI LE PROPRIÉTAIRE DÉCIDE DE VENDRE LE LOGEMENT À DES CONDITIONS OU À UN PRIX PLUS AVANTAGEUX POUR L'ACQUÉREUR QUE CEUX NOTIFIÉS AU LOCATAIRE DANS LE CONGÉ**, le bailleur devra notifier ces nouvelles conditions à ce dernier. Cette notification ouvrira un nouveau délai d'un mois durant lequel le locataire aura la faculté d'exercer son droit de préemption et ce, même si le bail est arrivé à échéance et que le locataire a quitté les lieux.

Pour conclure, le congé pour vendre doit être manié avec la plus grande prudence par les propriétaires bailleurs, **car une signification mal effectuée est nulle et peut conduire à des situations complexes pouvant aller jusqu'à empêcher la vente du bien immobilier.**

Il est donc recommandé de recueillir les conseils d'un professionnel avant d'initier toute démarche dans ce sens !



Patricia ARBET -
Notaire





TRANSMETTRE SEREINEMENT SON ENTREPRISE ?

C'est possible ?



Plus la valeur de l'entreprise est importante, plus le coût fiscal sera conséquent et susceptible de remettre en cause la transmission ou d'empêcher de poursuivre sereinement le développement de l'activité.

En 2000, le législateur a créé **le dispositif « Dutreil »**, réformé à de nombreuses reprises et permettant **une exonération des droits de succession ou de donation à concurrence de 75% de la valeur de l'entreprise.**

Les 25% de la valeur seront alors soumis à taxation après application de l'abattement de 100.000 € en ligne directe (par enfant et par parents).

On pourrait y voir là un cadeau fiscal fait aux chefs d'entreprises et leurs successeurs mais une telle exonération n'est pas sans condition. Tout d'abord, pour bénéficier de ce régime fiscal, **la société dont les titres seront transmis doit exercer une**

Quelle que soit sa taille, une entreprise représente le travail d'une vie et parfois celui de plusieurs générations et inévitablement arrive le moment de sa transmission et de sa pérennité. Toute transmission de biens et au cas particulier d'une société est soumise à taxation fiscale en fonction de la loi en vigueur au jour de la donation ou de la succession et dont la base de calcul est la valeur de l'entreprise transmise.

activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

Sont donc exclues totalement du dispositif les sociétés qui exercent une activité civile ou patrimoniale ; par exemple les parts d'une société civile immobilière (SCI) ne pourront pas bénéficier de ce régime fiscal. Sont également exclues les sociétés ayant une activité de location meublée à usage d'habitation et de location de locaux commerciaux ou industriels équipés.

Dés lors que la condition d'activité est respectée, trois autres conditions s'imposent :

1 - La signature d'un engagement collectif de conservation. Le donateur s'engage, avec un ou plusieurs associés dont au moins un dirigeant, à conserver globalement au moins 17% des droits financiers et 34% des droits de vote pour une durée d'au moins 2 ans.

2 - Respect d'un engagement individuel par le donataire de conserver les titres pendant 4 ans à compter de la fin de l'engagement collectif de conservation.

3 - Exercice d'une fonction de direction

Pendant l'engagement collectif : par un associé signataire de l'engagement
Après la transmission : par un des héritiers, légataires ou donataires qui a pris l'engagement individuel de conserver les titres ou par un associé de la société signataire de l'engagement collectif et devant encore le respecter.

Notre conseil : faire signer l'engagement par une pluralité de dirigeants actuels et/ou potentiels.

Enfin, il convient de préciser que les sociétés unipersonnelles peuvent bénéficier ce régime fiscal.

Pour conclure, **le pacte Dutreil est un véritable outil de la transmission permettant, outre une fiscalité favorable, de s'interroger en amont sur les successeurs de la société pour en assurer la pérennité.**

Pierre-Emmanuel
COUDERC
- Notaire





AI-JE INTERET A FAIRE UN CONTRAT DE MARIAGE ?

Organiser la cérémonie, commander le champagne et... prendre rendez-vous chez le notaire !

Les couples qui préparent leur mariage ne pensent pas forcément à cette dernière étape. En effet, ne vous êtes-vous pas dit : « On ne va quand-même pas parler de divorce avant même d'être marié(e)s ! » ? Pourtant, le contrat de mariage, même s'il n'est pas obligatoire, vous protège contre les aléas de la vie.

Un contrat de mariage, pour quoi faire finalement ? *Explications.*

En l'absence de contrat de mariage signé devant notaire, c'est le régime légal de la communauté réduite aux acquêts qui s'applique. Ce dernier prévoit que les biens acquis pendant le mariage appartiennent à la communauté, tandis que ceux acquis avant ou reçus par donation ou succession restent des biens propres.

> CONCLURE UN CONTRAT DE MARIAGE PERMET DONC SIMPLEMENT DE CHOISIR UN RÉGIME MATRIMONIAL APPLICABLE À SON UNION...

Concrètement, le régime matrimonial est ce qui définit l'ensemble des règles qui vont s'appliquer au sein du couple et du couple vis-à-vis des tiers. Ainsi, la loi vous ouvre d'autres perspectives que la communauté réduite aux acquêts **pour faire du « sur-mesure » en fonction de votre mode de vie, vos objectifs et vos besoins pour avoir un régime matrimonial qui vous ressemble.** Le contrat de mariage vous permettra ainsi d'aménager, voire d'écarter le régime légal de la communauté d'acquêts en adoptant l'un des régimes prévus par la loi.

Il en existe plusieurs : le régime de la communauté de biens meubles et acquis, la communauté universelle, le régime de la séparation de biens pure et simple ou avec société d'acquêts, et le régime de la participation aux acquêts.

> ... QUI SERA LE PLUS ADAPTÉ À VOTRE SITUATION,

L'objectif sera donc de choisir plutôt que de subir. Le rendez-vous chez votre notaire vous permettra de mener une réflexion à deux. Ce dernier vous interrogera sur votre vie, vos habitudes, votre vie professionnelle... Il vous mettra en garde et vous avertira, il essaiera d'anticiper les futurs conflits, des choix possibles au moment de la fin de votre mariage, évoquera avec vous la situation d'un divorce ou du décès de votre conjoint.

L'un a plus de patrimoine que l'autre - En l'absence de contrat de mariage, et si l'un des futurs époux est propriétaire d'un bien acquis avant l'union, par donation par exemple, constituant pour lui un bien propre, lequel sera loué pendant l'union à un tiers, alors **les revenus locatifs de ce bien dépendront de la communauté des époux. En cas de divorce, l'époux propriétaire ne pourra réclamer aucune indemnité à l'autre qui aura bénéficié pendant des années des revenus de ce bien.**

Une même réflexion peut être envisagée si un **bien a été acquis à crédit par un seul des futurs époux avant l'union**. A défaut de contrat de mariage, et dans la mesure où dans le régime légal de la communauté d'acquêts les gains et salaires sont communs, alors **c'est la communauté qui sera réputée rembourser le crédit. Cela va donc faire naître des mouvements de valeurs entre les différents patrimoines des époux,** qui donneront lieu à rééquilibrage notamment en cas de divorce, et pourra être source de conflit.

Ou encore **si la construction du logement du couple est envisagée sur un terrain appartenant à un seul des époux, la mise en communauté du terrain pourra être opportune.**

L'un travaille en indépendant - Vos vies professionnelles orienteront également votre choix de contrat. Vous êtes travailleur indépendant ou chef d'entreprise ? Un projet de création d'entreprise se prépare ? **Alors le régime de la séparation de biens est**

mieux adapté puisqu'il mettra en principe le conjoint à l'abri des créanciers professionnels, en cas de faillite par exemple.

Vous renoncez à votre carrière pour vous occuper des enfants - Le régime de la participation aux acquêts peut en effet être conseillé aux couples dont l'un au moins des époux exerce une profession libérale indépendante ou à risques professionnels. **A la dissolution du régime (par décès ou divorce), l'époux qui ne travaille pas ou a cessé de travailler bénéficiera de l'accroissement du patrimoine réalisé par l'activité de son conjoint.**

Il s'agit d'un régime hybride : pendant la durée du mariage, il fonctionne comme si les époux étaient mariés sous le régime de la séparation de biens ; à la dissolution du régime, chacun des époux a le droit de participer pour moitié en valeur aux acquêts nets constatés dans le patrimoine de l'autre, et mesurés par la double estimation du patrimoine originaire et du patrimoine final.

Remariage et enfants nés de précédentes unions - Les familles recomposées sont de plus en plus nombreuses. Mais cette situation n'est pas sans conséquence, et nécessite de s'organiser au mieux tout à la fois pour se protéger (chat échaudé craint l'eau froide) et transmettre son patrimoine, afin d'éviter toute mésentente. En effet, plus que dans n'importe quelle autre relation, un couple ayant des enfants d'un premier lit doit mûrement réfléchir à son régime matrimonial. En l'absence de contrat de mariage, les enfants issus de la précédente union du défunt pourront par exemple **exiger que les sommes présentes sur les comptes bancaires et placements alimentés par les revenus du couple entrent dans la succession, et soient partagés par moitié.** C'est la raison pour laquelle **le régime de la séparation de biens est vivement recommandé pour les familles recomposées.**

De cette façon, le patrimoine de chacun est préservé et les enfants non communs partageront uniquement les biens propres de leur parent décédé, évitant ainsi tout mélange de patrimoine.

> ET QUI POURRA ÉVOLUER.

En cas de changement important dans votre vie professionnelle ou familiale, votre notaire vous orientera pour **modifier ou changer votre régime matrimonial, en fonction de vos besoins, différents à chaque étape de votre vie.** Il pourra

par exemple être judicieux d'avantager son conjoint :

Au travers d'un aménagement du régime légal, par une clause de préciput permettant au conjoint de prélever un bien de la communauté avant tout partage avec les héritiers (ce qui peut permettre au survivant de conserver l'intégralité de la résidence principale par exemple).

Ou par l'adoption d'un **régime de communauté universelle**. **L'adoption d'un tel régime pourra en effet être conseillée à des époux âgés et sans enfant, ou dont les enfants sont adultes et autonomes**. La communauté universelle permettra de répartir les richesses puisque, par la mise en commun de tous les biens, le plus argenté transférera la moitié de son patrimoine propre ou personnel à son conjoint. L'adoption d'une communauté universelle par des époux inégalement fortunés constituera donc un avantage matrimonial. Pour l'accroître, la communauté universelle s'accompagne le plus souvent d'une clause d'attribution intégrale de la communauté au profit du conjoint survivant. **Attention néanmoins le plan fiscal : les enfants du couple ne bénéficieront de l'abattement sur les droits de succession qu'une seule fois, au décès de leur second parent, et non à chacun des décès.**

> GARE ÉGALEMENT AUX ÉPOUX SUSCEPTIBLES DE VIVRE À L'ÉTRANGER.

Dans certains cas et si les époux n'ont pas choisi la loi applicable à leur régime matrimonial dans un contrat de mariage, la loi applicable deviendra celle du nouveau pays d'adoption, dès lors que le couple y vit depuis 10 ans. Le changement de réglementation se fera automatiquement, sans que l'accord du couple soit nécessaire... et sans qu'il soit nécessairement informé.

Pour éviter toute mauvaise surprise, **la meilleure solution consiste donc à se tourner vers son notaire, avant le mariage pour établir un contrat de mariage, adapter ou changer son régime matrimonial si ce dernier n'est plus adapté après l'union. Le notaire est le seul professionnel habilité à rédiger un contrat de mariage. Il faudra donc le consulter avant de passer devant le Maire**. Si vous choisissez cette option, un certificat de contrat de mariage vous sera délivré par le notaire après la signature du contrat de mariage. Ce document fera partie du dossier à déposer à la mairie pour votre mariage civil.

Tarifé par l'état, le coût d'un contrat de mariage (sans apport ni dot) est d'environ 280 €.

Adam DEBERNARDI
- Notaire



PASSEZ à l'acte!

CONSEILS 100% GRATUITS
& AUTHENTIQUES



SUIVEZ-NOUS !



LISEZ NOS ARTICLES

Écoutez nos Podcasts

Abonnez-vous à la newsletter



WWW.passezalacte.COM





EN BREF

Je souhaite construire une piscine dans mon jardin pour pouvoir me baigner cet été. De quelles autorisations ai-je besoin ?

Pour construire une piscine de moins de 10m², les démarches sont limitées. Aucune déclaration n'est à remplir et aucune autorisation n'est requise sauf en secteur sauvegardé ou dans des sites classés. Dans tous les cas, il conviendra de consulter le PLU auprès de votre mairie quant à des obligations particulières à respecter. Entre 10 et 100 m², même si la piscine n'est pas enterrée, une déclaration préalable de travaux est obligatoire dès lors que la piscine reste installée plus de trois mois de l'année. Des règles plus strictes

peuvent être observées en secteur protégé... d'où l'intérêt de consulter le PLU. Si la piscine est enterrée avec un abri de plus de 1,80 m de hauteur, le dépôt d'un permis de construire est nécessaire.

Il paraît qu'il y a du nouveau concernant les diagnostics immobiliers. Qu'est-ce qui change ?

Le diagnostic de performance énergétique est valable 10 ans. Toutefois les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 restent valables uniquement jusqu'au 31 décembre 2024 et ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 seront valables jusqu'au 31 décembre 2022. Ceux réalisés avant le 1^{er} décembre 2013 ne sont plus valables. Depuis le 1^{er} juillet 2022, une nouvelle méthode de calcul permet d'obtenir des informations plus fiables pour le locataire ou l'acquéreur. Il permet également au propriétaire de pointer du doigt les travaux à effectuer. Ainsi les logements étiquetés de A à D sont valorisés et inversement les logements de E à G sont dans le collimateur. En effet dès 2025 les logements les plus énergivores, donc classés G, seront interdits à la location. Le même sort est réservé aux logements classés F en 2028 et pour ceux classés E en 2034. Les propriétaires concernés devront effectuer des travaux pour améliorer ce classement.



La loupe des notaires !

Je veux adopter l'enfant de ma conjointe. C'est possible ?

Dans les familles recomposées des liens d'affection de l'enfant du conjoint avec son beau parent ne sont pas rares ; ceci pouvant motiver un projet d'adoption. Il s'agit souvent d'une adoption simple afin de ne pas rompre le lien avec le parent d'origine. Ainsi l'enfant ne changera pas de nom mais pourra ajouter celui de son parent adoptif. Le beau parent doit être marié avec le parent d'origine et l'adoption se fera devant notaire qui recueillera les consentements de l'adoptant, des parents d'origine de l'enfant mineur, de l'enfant mineur de plus de 13 ans et du conjoint de l'adoptant si l'enfant est majeur. L'adoption crée une obligation alimentaire réciproque et des droits héréditaires. La différence d'âge entre adoptant et adopté est ramenée de 15 à 10 ans lorsqu'il s'agit de l'adoption de l'enfant du conjoint. Fiscalement l'enfant adopté du conjoint bénéficiera des mêmes abattements et fiscalité que tout autre enfant de l'adoptant.



Comment évolue l'immobilier ?

À fin février 2022, le volume de transactions de logements anciens en France atteint 1 187 000 transactions sur un an. Une lente décline des volumes se fait sentir. Concernant l'évolution des prix, les projections basées sur les avant-contrats, sont les suivantes à fin mai 2022 :

+4,1%
APPARTEMENT

+9,9%
MAISON

Claire TAULEIGNE ROBERT
Jean-François ROBERT
- Notaires





MARE DE CE PETIT BALCON ! JE VEUX UNE MAISON ET UN JARDIN !...PATIENCE !



Vous êtes lancés, le lotissement est trouvé, le terrain choisi, l'offre d'achat faite, vous allez acheter un terrain, construire une maison ! Vite fait, bien fait ! Bien fait certainement ! Vite fait ?

Certains délais sont incompressibles quand on achète en lotissement.

LE POINT DE DÉPART : L'OBTENTION DU PERMIS D'AMÉNAGER

La loi impose dans les lotissements soumis à permis d'aménager (qui est l'autorisation accordée à votre vendeur lotisseur de diviser le sol en plusieurs lots de terrain), qu'aucune signature d'avant contrat n'est possible avant la délivrance de l'arrêté de permis d'aménager.

ET ENSUITE ?

Ce n'est donc qu'une fois que le permis d'aménager sera obtenu que la signature d'une promesse unilatérale de vente devant notaire est possible. Cet acte vaut pour votre vendeur engagement de vendre pour la durée qui sera déterminée au contrat. Vous êtes bénéficiaire d'une option d'acquiescer sous réalisation de certaines conditions prévues dans l'acte : la première est celle concernant la réalisation des travaux de viabilité qui sont imposées au lotisseur. L'arrêté de permis d'aménager impose au lotisseur la réalisation de travaux spécifiques afin que

le terrain qui vous est vendu soit viabilisé c'est-à-dire que tous les réseaux et aménagements d'accès soient réalisés afin de permettre la desserte de votre future maison et son raccordement aux différents réseaux (eaux, électricité, téléphone etc...). La seconde et ce afin d'assurer votre parfaite protection sera l'obtention d'un permis de construire autorisant la construction de votre maison. La demande ne pourra être instruite et le permis de construire délivré qu'une fois que le lotisseur aura justifié de l'achèvement des travaux d'aménagement.

QUELLES CONSÉQUENCES ?

Ne soyez pas surpris, il est usuellement prévu dans les promesses de vente portant sur l'acquisition de terrains à bâtir généralement et en lotissement particulièrement des délais relativement longs afin de parvenir à la signature de l'acte définitif qui constatera le transfert de propriété à votre profit et ceci pour votre entière protection ! En effet, aucune vente concernant des terrains compris dans un lotissement ne peut être effectuée avant l'exécution des travaux imposés au lotisseur par le permis d'aménager. Il est donc indispensable d'avoir à l'esprit que la vente définitive ne sera pas signée avant que les travaux d'aménagement ne soient achevés et que vous soyez titulaire d'un permis de construire définitif, c'est-à-dire purgé de tous recours des tiers et du retrait administratif.

Votre notaire pourra vous expliquer en détail toutes les étapes de votre projet. N'hésitez pas à le consulter.

Caroline VINCENT
- Notaire



1
Obtention
du permis
d'aménager =
prerequis
obligatoire

2
Signature
de la promesse
de vente =
point de départ
du planning

3
Achevement des
travaux du
lotissement =
délai variable en
fonction de la
réalisation des
travaux

4
Obtention
du permis de
construire =
signature
promesse de vente
+ environ 6 mois

5
Permis de
construire
définitif =
date
d'obtention du
permis + 3 mois

6
Signature
de l'acte définitif
de vente =
signature
promesse de vente
+ environ 9 mois

FAUT-IL CONSERVER LES PLACEMENTS DONT ON HÉRITE ?



Si vous héritez, la vente des placements qui vous sont dévolus dans la succession ne doit pas être précipitée. Selon les caractéristiques des avoirs du défunt et votre propre situation fiscale et patrimoniale, les conséquences d'un rachat ne seront pas les mêmes.

Certains placements sont clôturés au décès de leur titulaire.

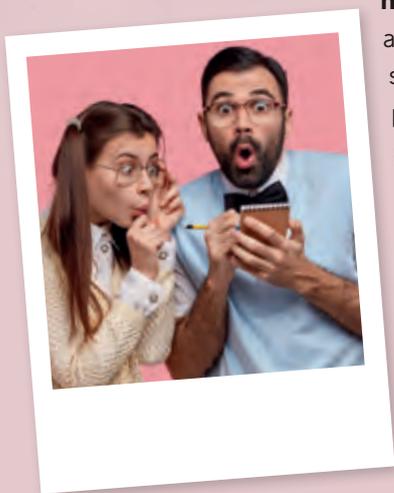
Sur production d'un certificat de décès, les contrats d'assurance-vie sont dénoués et les comptes et livrets bancaires sont bloqués. Les produits d'épargne réglementée (Livret A, LDDS, Livret Jeune, LEP, CEL) sont clôturés mais continuent à produire des intérêts jusqu'au règlement de la succession et attribution aux héritiers. Le décès entraîne également la clôture du Plan d'Épargne Populaire (PEP) et du Plan d'Épargne en Actions (PEA), avec une particularité pour ce dernier : le compte-espèces est viré sur le compte chèque du défunt, mais les titres transférés sur le compte-titre, immatriculé au nom de la succession, pourront être conservés et attribués rétroactivement au jour du décès dans le cadre d'un partage.

La clôture des autres investissements nécessite un ordre des héritiers.

Pour les autres placements de la personne décédée, la cession nécessite un ordre écrit des héritiers, soit directement soit par l'intermédiaire du notaire.

Il est judicieux de vendre au plus vite des placements tels que l'épargne salariale du défunt (PEE, Perco) pour laquelle les plus-values seront imposables six mois après le décès.

Mais attention à ne pas liquider sans distinction tous les placements : le principe de gratuité de la clôture d'un compte ne s'étend pas aux comptes de défunts, d'où l'application de frais de clôture, et vendre avant le règlement de la succession ne présente pas nécessairement d'intérêt pour tous les héritiers.



Il peut être judicieux de ne racheter un actif qu'à l'issue du partage.

Lorsque les héritiers sont contraints de puiser dans les actifs pour acquitter les droits de succession, mieux vaut ne pas différer le rachat d'un actif dont la valeur peut varier à la baisse (portefeuille d'actions). Hormis cette situation, **un placement avec échéance (compte à terme par exemple) pourra avantageusement être conservé ou transféré à un héritier dans le partage, pour n'être clôturé qu'à l'issue de la date d'échéance prévue.** L'attribution d'un placement à un héritier avant qu'il ne le cède peut aussi être justifiée par la fiscalité applicable au rachat : en présence de plusieurs héritiers aux profils différents, la cession d'un actif est réalisée sur la base d'une option fiscale unique et concordante. Elle suppose donc un choix arbitraire qui risque de pénaliser un héritier par rapport aux autres, suivant la situation fiscale de chacun.

L'attribution d'un placement à un héritier en adéquation avec son profil.

Préparer sa succession assisté du notaire permet de lotir par anticipation ses héritiers en adéquation avec leur profil. Même après le décès, l'attribution d'actifs peut être adaptée au profil de l'héritier. Si le défunt possédait un Plan d'Épargne Logement non arrivé à échéance, plutôt que le résilier et intégrer son montant à la succession, il peut être repris par un héritier, y compris si ce dernier en détient déjà un (seul cas de figure où une personne peut détenir deux Plans d'Épargne Logement). De la même manière, les parts de SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) de la succession peuvent apporter une réponse aux besoins spécifiques des héritiers, alors que des frais importants sont dus lors du retrait.

L'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE (UNOFI)

Direction Régionale de Grenoble

> 04 38 49 87 40 - grenoble@unofi.fr

Direction régionale de Montpellier (Ardèche)

> 04 67 15 60 40 - montpellier@unofi.fr



1^{ère} société européenne de recherche d'héritiers

46

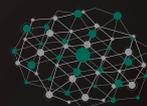
SUCCURSALES
DANS LE MONDE



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

5, rue Palanka - 38000 GRENOBLE - Tél : 04 72 69 48 37
grenoble@coutot-roehrig.com

43, rue Madier de Montjau - 26000 VALENCE - Tél : 04 72 69 48 37
valence@coutot-roehrig.com