

PASSEZ À  
**l'aCte!**  
conseils 100% authentiques

  
Notaires  
de France

     
[www.passezalacte.com](http://www.passezalacte.com)



NOTAIRES DRÔME - ISÈRE - HAUTES-ALPES - ARDECHE  
**N°27**  
Printemps  
2024

### ADOPTION

& famille recomposée  
Choisir sa famille est possible !

### PERMIS DE LOUER

Pour lutter contre  
> L'habitat indigne

### DIVORCE & LOGEMENT

Vendre, racheter  
> Déjouer les pièges



# sommaire & édito



**PERMIS DE LOUER**  
Pour lutter contre l'habitat indigne  
Page 3



**PERSONNES VULNERABLES**  
Pour un accompagnement réussi  
Page 4



**DONATIONS REALISEES PAR LE DEFUNT**  
Pourquoi faut-il tout dire au notaire ?  
Page 5



**ADOPTION & FAMILLE  
RECOMPOSEE**  
Choisir sa famille devient possible  
Page 6-7



**DIVORCE & LOGEMENT**  
Vendre et racheter, déjouer les pièges  
Page 8



**EN BREF**  
Des réponses en tout genre  
Page 9



**ISOLATION & VOISINAGE**  
Vous dépassez les limites ?  
Page 10



**UNOFI**  
Qu'est-ce qu'un contrat de  
capitalisation ?  
Page 11

## L'édito

### Par Aurélie Bouvier

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

#### Le logement et la famille.

Deux piliers de notre société qui sont plus que jamais au cœur de vos préoccupations.

Parce que les notaires sont vos **conseillers privilégiés** dans ces domaines, ils vous proposent plusieurs articles pour faire le point sur des sujets particulièrement sensibles, allant de **la protection des personnes vulnérables au sort du logement en cas de divorce, en passant par les familles recomposées.**

Une question ? Une doute ? N'hésitez pas à contacter votre notaire pour un conseil personnalisé.

NOTAIRES  
Drôme + Isère +  
Hautes-Alpes  
+ Ardèche







## PERMIS DE LOUER

### POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Après le "permis de tuer" de notre ami anglais, arrive dans nos pratiques gauloises le permis de louer de notre législateur français.

Il apparaît comme un outil bénéficiant aux communes pour lutter contre l'habitat indigne. En tant qu'investisseur locatif et en tant que notaire ayant un devoir de conseil, il impacte le projet d'achat lorsqu'il entre sur le ring.

Doux prolongement des objectifs "ALUR", nous allons tenter d'aborder les questions que le particulier pourrait être amené à se poser relativement à cette autorisation préalable de mise en location.

#### > L'HABITAT INDIGNE ?

Un habitat qui serait dans les faits utilisé à usage d'habitation par exemple alors qu'il ne s'y prêterait pas, un habitat avec une forte déperdition énergétique empêchant l'occupant de se chauffer dans des coûts raisonnés/ables, un bâtiment en cours de dégradation/péril/insalubrité...Le but est donc de lutter contre la mise en location de ce type de logement.

#### > QUI DÉCIDE D'INSTAURER LE PERMIS DE LOUER ?

La Commune.

#### > EST-CE SUR L'ENSEMBLE DE SON TERRITOIRE OU PEUT-ELLE DÉCIDER DE LE SECTORISER ?

Elle peut décider de l'imposer uniquement dans certains quartiers ou certaines rues. Pour exemple, sur ma commune, seuls quelques quartiers historiques sont concernés.

#### > QUI EST CONCERNÉ PAR L'OBTENTION DE CE PERMIS ?

Les propriétaires bailleurs dont le logement (immeuble construit avant 1974) se trouve dans le quartier concerné par l'obligation. L'agence immobilière en charge de la

gestion locative assiste souvent le propriétaire dans la démarche. Une fois la demande formulée, un délai d'un mois est opposé afin d'obtenir (ou pas) l'autorisation de mise en location. Aussi, ce permis s'impose pour toute nouvelle mise en location du logement (pas besoin de faire la demande pour un bail déjà en cours au jour où le permis de louer vient à entrer en vigueur sur le logement).

#### > TOUS LES TYPES DE BAUX D'HABITATION SONT-ILS CONCERNÉS ?

L'utilisateur de l'application rose semble échapper à la sentence puisque le permis concerne le logement en vue d'une résidence principale. Cependant que le bien soit loué meublé ou vide importe peu au législateur (attention portée aux loueurs sous la coupe fiscale du LMNP).

#### > QUELLE DURÉE DE VIE POUR CE PERMIS ?

Après 2 années, rebelotte, on y retourne ! La vigilance communale est constante.

#### > ET SI J'AI ENVIE D'AGIR EN "LOUEUR-BANDIT", JE RISQUE QUOI ?

Un trou dans mon portefeuille !



# PERSONNES VULNERABLES POUR UN ACCOMPAGNEMENT RÉUSSI

*Les innovations de la loi à ne pas ignorer.*

**Nombreux parmi nous sont confrontés aux difficultés d'accompagner des parents ou des proches, privés de leurs facultés, dans leurs démarches administratives, la gestion de leur patrimoine, la défense de leurs intérêts. Comment aider sans commettre d'erreur, au plus près des besoins de la personne vulnérable ? Comment anticiper et prévenir les situations de blocage ?**

La loi a innové, ces dernières années, afin de vous offrir des solutions adaptées, avec l'introduction du "mandat de protection future" et de "l'habilitation familiale". L'essentiel est de choisir le bon cadre juridique. En attendant d'interroger votre notaire, voici un premier éclairage sur les questions que vous vous posez.

**Pour l'instant j'ai toute ma tête, mais si je décline, est-ce que je peux choisir dès aujourd'hui quelqu'un pour m'aider ?**

Oui, le **mandat de protection future** est prévu pour cela. Vous pouvez dès aujourd'hui désigner la ou les personnes que vous souhaitez voir vous représenter lorsque n'aurez plus toutes vos facultés. Vous pouvez les **choisir au sein de votre famille ou non** : libre à vous. Ce qui compte, c'est qu'au moment où vous les désigniez, vous ayez toute votre tête. Les personnes que vous choisirez doivent accepter la mission que vous leur confiez.

**Comment s'y prendre ? Quelles sont les étapes pour la mise en place d'un mandat de protection future ?**

Pour conférer des pouvoirs étendus aux personnes que vous souhaitez désigner pour vous représenter, il faut régulariser le mandat de protection future **par-devant notaire**. Une fois l'acte signé, les personnes que vous avez désignées n'auront pas encore le pouvoir de vous représenter. C'est seulement lorsque vous aurez perdu vos facultés que le mandat prendra effet, après un examen médical pratiqué par un médecin inscrit sur la liste du procureur de la République. Vos futurs représentants devront **veiller au bon accomplissement des formalités** permettant au mandat de prendre effet, en se rapprochant du notaire bien sûr.

**Quels seront les pouvoirs du mandataire que j'aurai désigné dans un mandat de protection future, devra-t-il rendre des comptes et à qui ?**

Les pouvoirs que vous confèrerez à votre mandataire pourront

concerner votre personne et/ou vos biens : libre à vous de définir l'étendue de ses pouvoirs. Ceux-ci ne sont pas sans limite. Concernant votre logement, le mandataire ne pourra pas résilier votre bail ou vendre votre bien **sans demander au préalable une autorisation au juge des tutelles**. Et chaque fin d'année, le mandataire devra **rendre compte** de sa gestion au notaire ayant régularisé le mandat. Votre démarche est basée sur la confiance que vous placez en votre mandataire, celle-ci confortée par la certitude qu'un contrôle régulier évitera à votre mandataire les sorties de route.

**Un membre de ma famille n'est pas en état de signer un acte, existe-il une possibilité de le représenter pour cet acte uniquement ?**

Oui, le législateur a prévu une solution : **l'habilitation familiale**. Il s'agit d'une mesure judiciaire qui résulte d'une demande faite au juge. Le juge pourra habiliter une personne de la famille **à passer un ou plusieurs actes déterminés** pour le compte de la personne vulnérable ou momentanément empêchée. Pour autant, la mission de la personne habilitée sera limitée à passer ces actes : vente d'un bien immobilier par exemple. Pensez-y, car cette procédure est **moins lourde et contraignante qu'un régime de protection comme la tutelle**.

L'habilitation familiale peut également être sollicitée pour une **protection continue** de la personne vulnérable, à la différence d'une habilitation spéciale en prévision de la signature d'un acte déterminé.



Olivier FABRE  
Notaire







## Donations réalisées par le défunt

# POURQUOI FAUT-IL TOUT DIRE A VOTRE NOTAIRE ?

**Vous venez de perdre votre père ou votre mère et vous consultez votre notaire pour le règlement de la succession. Parmi tous les documents/informations à fournir, vous devez mentionner les donations dont vous avez pu bénéficier de la part de la personne décédée. Cette demande vous surprend peut-être, pourquoi en parler ? Après tout il s'agit du passé !**

Ces éléments sont pourtant essentiels à votre notaire pour régler la succession de votre parent, nous allons vous expliquer pour quelles raisons.

Celles-ci sont orientées autour de deux grands axes.

### LE RAPPEL FISCAL

Tout d'abord, cela tient à un aspect plutôt connu, il s'agit du rappel fiscal. Actuellement, il est possible de transmettre à chacun de ses enfants un montant de 100 000 € tous les 15 ans. Cela signifie qu'au moment de la succession, il faut regarder dans le rétroviseur pour savoir si le défunt a réalisé des donations 15 ans avant son décès.

Si c'est le cas, l'enfant qui a bénéficié de la donation ne bénéficiera plus de l'exonération de 100 000 € ou peut-être pas en totalité selon le montant qui lui a été donné.

**Prenons l'exemple d'une donation réalisée le 26 octobre 2017 par M. DUPONT à son fils Daniel pour un montant de 80 000 €. Lorsque M. DUPONT décède le 18 novembre**

**2021, la donation a 4 ans (donc moins de 15 ans !), ce qui signifie que dans la succession de son père, Daniel n'aura pas 100 000 € d'abattement mais plus que 20 000 € (100 000 € - 80 000 €).**

Vous le voyez cette information est donc importante pour que votre notaire puisse établir une déclaration fiscale de succession sans erreur.

### LE RAPPORT CIVIL

La seconde raison pour laquelle votre notaire doit connaître les donations réalisées par la personne décédée concerne cette fois le droit civil. C'est ce qu'on l'appelle le rapport civil.

L'objet de ce mécanisme est d'assurer l'égalité entre les héritiers en réintégrant fictivement les donations réalisées aux biens laissés à son décès par la personne décédée.

Les droits de chacun des enfants seront ainsi calculés sur ce total (biens donnés et biens existants au décès).

La répartition des biens restants sera différente entre les héritiers pour prendre en compte les donations

déjà réalisées : celui qui a bénéficié d'une donation recevra donc moins sur les biens existants au décès que son cohéritier qui n'a pas bénéficié de donation.

Dans ce domaine, il n'est plus du tout question de durée, cela concerne toutes les donations réalisées par le défunt au cours de sa vie, même plus de 15 ans avant le décès. Cette opération peut s'avérer complexe, surtout si la personne est décédée âgée en ayant commencé tôt à réaliser des donations.

**Prenons l'exemple de M. DURAND décédé à l'âge de 93 ans qui avait consenti une donation à sa fille Monique lorsqu'il avait l'âge de 42 ans. Monique devra donc rapporter à la succession de son père cette donation réalisée il y a plus de 50 ans !**

Vous l'aurez compris votre notaire n'est pas juste curieux, il souhaite simplement régler la succession que vous lui avez confiée avec toutes les cartes en mains.

Delphine GRANGEON  
Notaire







## ADOPTION & FAMILLE RECOMPOSÉE CHOISIR SA FAMILLE EST POSSIBLE

De plus en plus de familles recomposées franchissent la porte de nos études. Ces familles, composées notamment d'au moins un enfant non commun au couple, souhaitent consacrer juridiquement la relation nouée au fil du temps entre le beau-parent et son bel-enfant. La réponse réside alors dans l'adoption.

### > ON ÉVITE L'ADOPTION PLÉNIÈRE EN FAMILLE RECOMPOSÉE ...

Pour ces familles, le recours à l'adoption plénière n'est pas la solution. En effet, cette adoption est **irrévocable et rompt tout lien avec la famille d'origine**.

C'est une filiation de substitution : la famille d'origine disparaît définitivement au profit de la famille adoptive. Or, ce n'est pas le but recherché par les familles recomposées, **qui veulent ajouter une filiation**.

### > ... ET ON SE TOURNE VERS L'ADOPTION SIMPLE !

A l'inverse de l'adoption plénière, l'adoption simple offre un visage beaucoup plus souple avec le **maintien des liens avec la famille d'origine** et une possibilité de révocation judiciaire pour motifs graves.

C'est donc une filiation additionnelle en raison du maintien des liens avec la famille d'origine de l'adopté

et la création de liens avec la famille de l'adoptant. C'est aussi une **filiation élective, qui offre le choix de devenir le parent de son bel-enfant**.

### > LES CONDITIONS DE L'ADOPTION SIMPLE

Pour pouvoir recourir à l'adoption simple en famille recomposée, il faut remplir plusieurs conditions : **l'adoptant doit être âgé de 26 ans au moins, l'écart d'âge entre l'adoptant et l'adopté doit être de 15 ans minimum, et il faut respecter l'équilibre familial, surtout l'intérêt de l'enfant adopté et des autres enfants en présence**.

Le bel-enfant peut être adopté durant sa majorité ou sa minorité, il devra simplement consentir à son adoption s'il a plus de 13 ans.

Nota Bene : l'adoption simple a été réformée par la loi du 21 février 2022, qui a notamment **ouvert le droit**



d'adopter aux couples non mariés, qu'ils soient pacsés ou concubins.

### LES CONSÉQUENCES CIVILES

Le bel-enfant adopté devient un enfant comme un autre du beau-parent adoptant avec les mêmes droits et devoirs. Trois conséquences en résultent : **l'obligation alimentaire réciproque** entre l'adopté et l'adoptant, **l'ajout du nom de famille** de l'adoptant à celui de l'adopté, et **la qualité d'héritier** pour chacun. Le bel-enfant adopté reste héritier de ses parents d'origine.

### LES CONSÉQUENCES FISCALES

Le principe est un assujettissement au tarif entre non-parents en matière de droits de mutation à titre gratuit entre l'adopté et l'adoptant. Ainsi, en famille recomposée, **le beau-parent et le bel-enfant se voient appliquer le tarif de 60%** en vigueur entre personnes non-parentes au titre des droits de succession.

Mais, le législateur a prévu deux exceptions permettant l'application du régime fiscal parent-enfant.

La première réside dans **l'adoption simple de l'enfant du conjoint** (elle ne peut pas être appliquée en cas de PACS ou de concubinage).

La seconde se réfère **aux secours et soins apportés à l'enfant**. Ces soins et secours doivent avoir été prodigués de façon ininterrompue soit pendant 5 ans au moins durant la minorité de l'enfant, soit pendant 10 ans au moins durant la minorité et la majorité de l'enfant.

### LA PROCÉDURE DE L'ADOPTION SIMPLE

La réalisation de l'adoption simple nécessite **un acte notarié de consentement à l'adoption chez le notaire**. Il faudra ensuite déposer une requête auprès du tribunal contenant l'acte notarié, ainsi que d'autres documents (accord de l'autre parent si l'enfant est mineur par exemple, etc...).

Si toutes les conditions sont respectées, le juge prononcera l'adoption et une mention sera portée sur l'extrait d'acte de naissance de l'enfant adopté. Le notaire peut, là aussi, accompagner la famille dans cette mission.

Le bel-enfant et son beau-parent peuvent nouer un véritable lien d'affection, mais seule l'adoption simple permet d'établir un lien juridique. **Si le proverbe veut que l'on ne choisisse pas sa famille, avec l'adoption simple cela devient possible !**

Caroline BONNES-AGUILAR  
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







## DIVORCE & LOGEMENT VENDRE ET RACHETER PENDANT LE DIVORCE ?

**Comment dois-je faire pour acheter un bien immobilier alors que je suis en instance de divorce ? Je souhaite acquérir avec mon nouveau compagnon, mon conjoint doit-il vraiment intervenir à l'acte d'achat ? Comment déjouer les pièges de la vente du logement de la famille et de son rachat au moment du divorce ?**



### LA VENTE DE LA RÉSIDENCE FAMILIALE

**Je peux vendre seul : faux**

L'un des époux ne peut pas vendre le logement familial sans l'accord de son conjoint, quand bien même il en serait seul propriétaire.

**Résidence principale, pas d'impôt de plus-value : vrai et faux**

Pour bénéficier de l'exonération de l'impôt sur la plus-value, le bien immobilier doit constituer la résidence principale au moment de la vente. A titre indicatif, l'administration fiscale accorde le bénéfice de cette exonération à l'époux ayant quitté le domicile depuis moins d'une année.

**J'ai payé plus que toi, tu dois m'indemniser : vrai**

Il est l'heure de faire les comptes qui auront des répercussions sur la répartition du prix de vente lorsque l'un des époux a assumé des dépenses à la place de l'autre.

**Si nous vendons avant le divorce, les frais seront moindres : vrai pour les époux séparés de biens, faux pour les autres.**

Pour le cas particulier des époux mariés sous le régime de la communauté, il convient d'être particulièrement attentif sur la chronologie des opérations. Le droit de partage appliqué par l'administration porte sur le bien ou son prix de vente. Bonne nouvelle, le taux de cette taxe était de 2,50 % en 2020, puis 1,80 % en 2021 et 1,10 % en 2022. Pour éviter cette taxe, divorcer avant de vendre et prévoyez une convention d'indivision.

### L'ACQUISITION D'UN NOUVEAU LOGEMENT PAR L'UN DES ÉPOUX

Aucune difficulté pour les **époux mariés sous le régime de la séparation de biens** puisque leurs patrimoines sont indépendants.

En revanche, **sous le régime de la communauté**, le logement acquis par l'un risque d'entrer en communauté ce qui conférerait à l'autre époux des droits sur ce bien. Plusieurs techniques permettent d'éviter cette situation, il est donc impératif de consulter son notaire avant de s'engager dans une telle acquisition. La nature de la procédure de divorce influencera notamment le choix de la méthode à retenir.

La question du financement de l'acquisition doit également entrer en considération. Ainsi, si le bien doit être acquis avec des fonds provenant d'une donation familiale, l'autre époux n'aurait aucun droit sur le bien.

Si, au contraire, il est nécessaire de recourir à un emprunt bancaire, l'établissement financier pourrait exiger l'accord du conjoint (si le divorce n'était finalement pas prononcé, le prêt constituerait une dette de la communauté).

Enfin, si la nouvelle acquisition s'envisageait avec une tierce personne, il pourrait être judicieux de recourir à une société civile immobilière (SCI) pour éviter par exemple que cette tierce personne ne se retrouve en indivision avec l'autre conjoint, notamment en cas de décès avant que le divorce n'ait abouti.

**En conclusion, la vente ou l'acquisition de la résidence principale en cours de divorce regorge de potentielles difficultés pour lesquelles votre notaire pourra vous conseiller en amont.**

Emilie BONTOUX  
Notaire assitant  
Laurence CHAMPENOIS  
Notaire







## EN BREF

### Je vends mon local commercial. Mon locataire est-il prioritaire ?

Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer : le prix, les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier va alors disposer d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention

du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet. Ces formalités doivent être réitérées par le vendeur ou le notaire en charge de la vente, en cas de modifications ultérieures et plus avantageuses du prix ou des conditions de la vente. A noter que le droit de préférence n'est pas applicable dans les hypothèses suivantes : en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, et en cas de cession d'un local au conjoint du bailleur, à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

### Peut-on désigner un tuteur pour son enfant mineur ?

Les parents peuvent chacun en ce qui les concerne désigner un tuteur pour leur enfant mineur en cas de décès. Si l'un des parents décède, l'autre aura seul l'administration légale de l'enfant. Cependant pour des raisons qui lui sont personnelles, le parent souhaite que les biens dont hériterait son enfant soient gérés par une tierce personne. Il en va de même en cas du décès de l'autre parent, le parent survivant souhaite désigner un tuteur pour son enfant. Dans ces deux cas, il convient de procéder par testament ou d'établir une déclaration devant notaire. Le choix du tuteur est libre et n'est pas obligatoirement de la famille. Le notaire pourra conseiller quant aux pouvoirs donnés à ce tuteur qui pourra avoir la garde de l'enfant en assurant l'éducation, l'entretien, gérer son patrimoine...



La loupe des notaires !

### Quels diagnostics faut-il établir en cas de location d'un bien d'habitation ?

Trois diagnostics doivent être annexés à votre bail. 1) Le constat des risques d'exposition au plomb ayant une validité de 6 mois lorsque celui-ci révèle la présence d'un revêtement dégradé contenant du plomb et d'une durée illimitée en cas d'absence de revêtement dégradé ou en présence d'une concentration inférieure au seuil réglementaire (1mg/cm<sup>3</sup>). 2) L'Etat des Risques et Pollution valable 6 mois. 3) Le Diagnostic de Performance Energétique valable 10 ans.

### En cas de découverte d'un vice caché, dans quels délais peut-on agir contre le vendeur ?

L'acquéreur, s'il découvre que le bien acquis comporte des défauts connus du vendeur que ce dernier lui aurait cachés, peut exercer une action en justice, encadrée dans un double délai que la Cour de Cassation a précisé dans un arrêt du 21 juillet 2023. L'acquéreur a deux ans à compter du jour où il constate le vice, pour agir contre le vendeur dans la limite d'un délai de 20 ans, qui lui court à compter du jour de la vente. Le délai de deux ans peut être suspendu ou interrompu lorsqu'une mesure d'expertise est ordonnée.



Prix/m<sup>2</sup> médian des appartements  
Prix au 31 janvier 2024 - Evolution sur 1 an

1960€/m<sup>2</sup>

VALENCE

-0,7%

2550€/m<sup>2</sup>

GRENOBLE

-0,2%

2260€/m<sup>2</sup>

GAP

+5,6%

Les statistiques immobilières sont disponibles sur <http://passezalacte.com>

Claire TAULEIGNE ROBERT  
Jean-François ROBERT  
- Notaires







# ISOLATION & VOISINAGE

## VOUS DÉPASSEZ LES LIMITES ?

**Je souhaite isoler ma maison par l'extérieur mais l'un des murs à isoler est en limite de propriété. Que faire ?**



### DIVISION DE PARCELLE ET ACHAT DE LA BANDE DE TERRAIN

*"Afin d'éviter de dépasser sur le fonds voisin, fais en sorte qu'il ne le soit plus".*

En d'autres termes, la solution revient à acheter, ou à recevoir par donation, la bande de terrain, ou le

volume correspondant à l'empiètement de l'isolation par l'extérieur sur le fonds (terrain) voisin.

Cette solution nécessite bien entendu l'accord du propriétaire du fonds voisin, l'intervention d'un géomètre et le paiement d'un prix, sauf si votre voisin souhaite vous en faire cadeau.

### > LE DROIT DE SURPLOMB : EXPLICATIONS !

A défaut de pouvoir acquérir la bande de parcelle nécessaire à l'établissement d'une isolation par l'extérieur, le législateur a créé un droit de surplomb en la matière (article L113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation) dès lors que l'on respecte certaines conditions. Ce droit de surplomb s'accompagne d'un droit d'accès temporaire au fonds voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux.

Le surplomb ne doit pas excéder trente-cinq centimètres et il doit être justifié qu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs. **L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.** Enfin, une indemnité est due au propriétaire du fonds surplombé afin d'indemniser le préjudice causé par le surplomb mais

également par l'accès, certes temporaire, sur le fonds voisin, et les éventuelles dégradations engendrées par cet accès et les travaux.

### > MISE EN OEUVRE DU DROIT DE SURPLOMB

Les modalités de mise en œuvre de ce droit de surplomb sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publiés pour l'information des tiers au fichier immobilier, pour clarifier la nature de ce surplomb et pour éviter une prescription acquisitive. Une convention, sous seing privée ou par acte authentique, définit les modalités de mise en œuvre du droit d'accès, bien qu'en pratique, **les modalités du droit de surplomb et d'accès seront traitées en un seul acte, l'acte authentique.**

Avant tout commencement de travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler notifie au propriétaire du fonds voisin son intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds et de bénéficier du droit d'accès soit par lettre recommandée avec accusé de réception soit par acte de commissaire de justice, notification devant comporter certaines informations énumérées par le décret n° 2022-926 de juin 2022.

Une fois la procédure achevée prévue par cet article et par ce décret, **après signature de la ou des conventions et paiement des indemnités, le propriétaire du bâtiment à isoler peut réaliser les travaux.**

Ce droit de surplomb s'achève :

Lorsque le propriétaire du fonds surplombé a obtenu une autorisation administrative de construire en limite séparative ou en usant de ses droits mitoyens et que sa mise en œuvre nécessite la dépose de l'ouvrage d'isolation, les frais de cette dépose incombant au propriétaire du bâtiment isolé et l'indemnité demeurant acquise.

Lorsque le bien bénéficiant de l'isolation par l'extérieur est détruit.

Ces règles s'appliquent entre fonds privés mais pas lorsque le fonds voisin relève du domaine public.





# QU'EST-CE QU'UN CONTRAT DE CAPITALISATION ?

**A l'instar du contrat d'assurance-vie, le contrat de capitalisation est un outil patrimonial à ne pas négliger ! Gros plan sur son fonctionnement en 4 questions.**



## Quelle est la différence entre le contrat de capitalisation et le contrat d'assurance-vie ?

Les contrats de capitalisation et d'assurance-vie offrent des fonctionnements similaires et permettent tous deux une valorisation du capital à moyen-long terme. Malgré ces similitudes, ils n'en sont pas moins différents. Un contrat d'assurance-vie comporte un assuré sur la tête duquel repose le risque. Il ne peut pas être donné. La transmission n'aura lieu qu'au moment du décès du souscripteur, lors du dénouement du contrat, avec le versement des capitaux-décès aux bénéficiaires désignés. Le contrat de capitalisation ne repose pas, quant à lui, sur la couverture d'un risque et ne dépend pas de la durée de la vie humaine. Il ne se dénoue pas au décès du souscripteur. Il est transmis par succession aux héritiers comme tout actif.

## Le contrat de capitalisation est-il adapté à une donation ?

Si vous souhaitez anticiper la transmission de votre patrimoine, vous pouvez effectuer une donation de votre contrat de capitalisation à une personne de votre choix. Vous pouvez donner soit la pleine propriété du contrat (si vous n'avez pas besoin de revenus), soit la nue-propriété du contrat et vous réserver l'usufruit. Dans ce dernier cas, vous continuerez à percevoir votre vie durant, via des retraits, un « revenu » équivalent à l'excédent de la valeur du contrat par rapport aux primes investies (qualifiés de « fruits » dans un avenant). Le nu-propriétaire récupérera, quant à lui, le contrat de capitalisation en pleine propriété (et donc le capital investi) à votre décès. La donation doit faire l'objet d'un acte authentique.



## Combien de temps les sommes placées dans le contrat de capitalisation sont-elles bloquées ?

Il n'y a pas de délai à respecter pour pouvoir débloquer les sommes investies sur un contrat de capitalisation. Vous conservez l'entière disponibilité des liquidités placées. Vous pouvez récupérer une partie de votre placement (rachat partiel), voire la totalité (rachat total) quand vous le souhaitez, avec la fiscalité y afférente. De même, le contrat de capitalisation bénéficie d'une grande souplesse concernant les versements. Il peut être alimenté par une prime unique, des versements ponctuels ou programmés. En fonction des évolutions de votre situation financière, vous pouvez donc suspendre ou arrêter les versements programmés à tout moment.

## Le contrat de capitalisation est-il un placement adapté pour préparer sa retraite ?

Avec son large choix de supports d'investissement et ses différents modes de gestion, le contrat de capitalisation multisupport peut répondre à un objectif de complément de revenus. Il vous permet d'investir sur un fonds libellé en euro garantissant le capital. Vous pouvez également avoir accès à des marchés très diversifiés que ce soit en termes de classes d'actifs (immobilier, obligations, obligations convertibles, actions), de secteurs ou de zones géographiques. Au-delà de la possibilité de panacher ces différents supports, vous pouvez changer votre allocation, quand vous le souhaitez sans fiscalité. Vous pouvez mettre en place une stratégie d'investissement adaptée à votre situation. Vous pouvez, par exemple, commencer par privilégier une gestion dynamique (et donc plus risquée), puis sécuriser votre allocation au fur et à mesure que vous vous rapprochez de l'âge de la retraite. Le contrat de capitalisation permet ainsi de mettre en place, en permanence, une stratégie adaptée et adaptable à vos objectifs patrimoniaux.

**L'UNION NOTARIALE FINANCIERE (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<sup>ère</sup> société européenne de recherche d'héritiers

47  
SUCCURSALES  
DANS LE MONDE



350 collaborateurs  
à votre service



Un réseau mondial  
de correspondants  
exclusifs



Un milliard  
de données  
numérisées



130 ans  
d'expérience



Une garantie  
financière  
et une couverture  
d'assurance  
spécifique

5, rue Palanka - 38000 GRENOBLE - Tél : 04 76 43 48 86  
grenoble@coutot-roehrig.com

43, rue Madier de Montjau - 26000 VALENCE - Tél : 04 72 44 94 81  
valence@coutot-roehrig.com

www.coutot-roehrig.com