

PASSEZ À
l'aCte!
conseils 100% authentiques


Notaires
de France


www.passezalacte.com

> Offert par votre notaire



NOTAIRES DRÔME - ISÈRE - HAUTES-ALPES - ARDÈCHE
N°28
Automne
2024

DONNER

C'est donner...ou presque
> Eclairage sur le quasi-usufruit

AGRANDIR-DIVISER

son appartement
> Faut-il demander l'autorisation ?

CHARGES DU MARIAGE

et separation de biens
> Font-elles bon ménage ?

sommaire & édito



CHARGES DU MARIAGE
et séparation de biens : font-elles
bon ménage ?
Page 3



DONNER, C'EST DONNER
ou presque !
Eclairage sur le quasi-usufruit
Page 4-5



AGRANDIR OU DIVISER
son appartement
Faut-il demander l'autorisation ?
Page 6-7



EN BREF
Des réponses en tout genre
Page 8



DIVORCE
Être bien accompagné pour bien
divorcer
Page 9



PARCELLE BOISEE
et droit de préemption
Page 10



UNOFI
Page 11

L'édito

Par Aurélie Bouvier

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

Rencontrez-nous !

En cette période automnale, les notaires
du Dauphiné vont à votre rencontre
pour vous offrir des conseils juridiques.

Aussi, vous pourrez nous retrouver :
à l'occasion de la nuit du droit, le 3
octobre prochain, dans les villes centres
de nos départements,

lors des salons du mariage, les 5 et 6
octobre à Valence, les 26 et 27 octobre à
Bourgoin-Jallieu, les 2 et 3 novembre à
Gap et les 16 et 17 novembre à Grenoble,
aux congrès des maires départementaux,
le 27 septembre à Gap, le 12 octobre à
Crolles, le 16 octobre à Valence, le 24
octobre à Guilhaud-Granges,

ou encore lors de la nuit de l'orientation,
le 15 novembre à Gap, le 22 novembre
à Grenoble, le 28 novembre à Valence...

Nous vous accueillerons aussi pour une
conférence publique, le 28 novembre à
la maison du notariat (Seyssins, Isère),
sur le thème "couples et patrimoine" qui
sera retransmise en live sur internet.

Retrouvez toutes les manifestations sur
notre site <http://passezalacte.com>.

Et bien entendu, les 500 notaires du
Dauphiné et leurs 1300 collaborateurs
ainsi que les 79 notaires de l'Ardèche
et leurs 300 collaborateurs, sont à
votre disposition quotidiennement
dans leur office pour répondre à toutes
vos questions. N'hésitez pas à prendre
rendez-vous.

NOTAIRES
Drôme + Isère +
Hautes-Alpes
+ Ardèche





CHARGES DU MARIAGE & SÉPARATION DE BIENS

Font-elles bon ménage ?

Les époux mariés sous le régime de la séparation des biens bénéficient d'une grande liberté quant à la gestion de leurs biens et la propriété de leurs biens et revenus. Il n'en demeure pas moins qu'ils sont contraints de respecter le régime primaire impératif, qui est l'ensemble de règles qui s'imposent à tous les couples mariés prévues par les articles 214 et suivants du Code civil. Parmi ces règles, il en est une qui fait couler beaucoup d'encre : c'est la notion de contribution aux charges du mariage prévue à l'article 214.

> LES CHARGES DU MARIAGE, C'EST QUOI ?

Les charges du mariage correspondent à toutes les dépenses qui visent à assurer le fonctionnement du ménage : dépenses relatives à la nourriture, au logement, à l'éducation des enfants, dépenses liées au train de vie des époux et conformes à l'intérêt de la famille. Les différentes décisions de la Cour de cassation depuis 4-5 ans, ont élargi le champ d'application de la notion de charges du mariage.

> CHARGES OU PAS CHARGES, SELON LES JUGES ?

C'est ainsi que les juges ont considéré que les dépenses d'investissement visant à acquérir le logement familial sont qualifiées de charges du mariage, tout comme le remboursement de l'emprunt pour acheter ou améliorer le domicile conjugal, le remboursement de l'emprunt pour acheter un bien indivis, sauf sur-contribution de l'époux ou encore l'investissement dans une résidence secondaire.

En revanche, les juges de la Cour de cassation ont exclu de cette notion de charges du mariage les dépenses dans un but locatif et d'épargne et l'apport en capital provenant de la vente d'un bien personnel pour financer la part indivise de son conjoint d'un bien affecté à l'usage de la famille.

C'est dans cette ligne jurisprudentielle que, s'agissant du financement par un époux, d'opérations portant sur un immeuble, la Cour de cassation distingue selon le mode de financement. **Lorsqu'il se fait par un emprunt bancaire, il participe en principe de la contribution aux charges du mariage qu'il s'agisse du domicile conjugal ou d'une résidence secondaire, et lorsque ce financement se fait par l'apport d'un capital, la Cour de cassation considère que cela ne constitue pas une contribution aux charges du mariage.**

Un arrêt du 5 avril 2023 vient conforter cette solution en élargissant l'exclusion de notion de charges du mariage, lorsque l'époux par son épargne, vient améliorer le bien personnel de son conjoint. Toutefois le juge précise que ces solutions sont applicables sauf convention contraire.

> ATTENTION À LA RÉDACTION DE LA CLAUSE

C'est la raison pour laquelle il est impératif **de bien rédiger la clause concernant la contribution aux charges du mariage dans le contrat de mariage.** La clause est souvent libellée de la manière suivante : "les époux contribuent aux charges du mariage à proportion de leurs facultés respectives et chacun est réputé avoir fourni, au jour le jour, sa part contributive". Ce qui signifie qu'ils ne seront assujettis à aucun compte entre eux.

Cela peut donc créer un contentieux important quant à l'application de cette clause en cas de divorce des époux mariés sous le régime de la séparation de biens. L'un des époux soumis au régime de la séparation de biens par contrat de mariage paie plus que sa proportion et rétribue la part de l'autre époux. Lors du divorce, un contentieux peut surgir au sujet du remboursement de la créance par l'époux estimant avoir dépassé sa contribution aux charges du mariage.

Il faudra donc préciser dans le contrat de mariage ce que les époux considèrent comme charges du mariage ou pas et préciser qu'il pourra être fait des comptes entre eux lors de l'état liquidatif dans le cadre d'une procédure de divorce.





DONNER, C'EST DONNER... OU PRESQUE !

Qui n'a pas entendu dans la cours de récréation "Donner, c'est donner, reprendre c'est voler" ? Et il faut bien reconnaître que la vérité sort de la bouche de nos jeunes enfants. Nos ancêtres ne disaient-ils pas "Donner et retenir ne vaut" ? Et pourtant, l'acte de donation, notamment en démembrement de propriété, peut susciter des interrogations pour le moins vitaminées.

> JE SUIS USUFRUITIER DE MA MAISON ET MES ENFANTS NUS-PROPRIÉTAIRES. EN CAS DE VENTE FAUT-IL COUPER LA POIRE EN DEUX OU PLUS ?

La pleine propriété d'un bien regroupe tous les droits qu'une personne peut avoir sur ce bien : **le droit d'habiter (usus), le droit de percevoir les loyers (fructus) et le droit de vente ou de donner (abusus)**. Faire un démembrement de propriété, c'est céder l'abusus à une personne, le nu-propiétaire, et conserver l'usus et le fructus (l'usufruit).

En cas de vente, le prix est réparti entre usufruit et nue-propiété dans des proportions qui dépendent de l'âge de l'usufruitier. Plus l'usufruitier est mûr, moins la valeur de l'usufruit est élevée et plus la valeur de la nue-propiété augmente. L'usufruit s'éteint automatiquement à la mort de l'usufruitier, sans acte et sans fiscalité.

Le démembrement de propriété peut apparaître à la suite d'une succession (le conjoint survivant est usufruitier de la succession et les enfants nus-propiétaires), ou bien être créé du vivant par une donation de nue-propiété.

Dans les deux cas, la vente ne peut avoir lieu que d'un commun accord entre usufruitier et nu-propiétaire. A la vente du bien, si rien n'est prévu, les enfants percevront la fraction du prix de vente correspondant à leur nue-propiété. Par exemple si l'usufruitier a 62 ans, le nu-propiétaire recevra 60% du prix.

> ET LE « QUASI-USUFRUIT », C'EST QUOI ?

Il ne s'agit pas d'une boisson pleine de vitamines que l'on prend pour le petit déjeuner, mais bien d'une notion juridique. Usufruitier et nu-propiétaire peuvent décider ensemble de **signer une convention de quasi-usufruit**

permettant à l'usufruitier de conserver l'intégralité du prix de vente. L'usufruit se reporte ainsi sur une somme d'argent, et on parle de quasi-usufruit.

Le quasi-usufruitier a l'obligation de conserver le capital, il n'a le droit de dépenser que les fruits de ces sommes, soit les intérêts.

> JE VEUX DONNER LA NUE-PROPRIÉTÉ DE MON APPARTEMENT, MAIS JE NE VEUX PAS ÊTRE BONNE POMME ET SOUHAITE POUVOIR ÊTRE LIBRE DE DISPOSER DES FONDS EN CAS DE VENTE. EST-CE POSSIBLE ?

En cas de donation en nue-propiété des biens, il est possible de prévoir deux types de clauses permettant à l'usufruitier de garder "une poire pour la soif" :

La clause de subrogation, qui permet de prévoir qu'en cas de vente du bien donné, le démembrement de propriété se reportera automatiquement sur le prix de vente. L'usufruitier devenant ainsi quasi-usufruitier du prix de vente pourra replacer les fonds et profiter des intérêts.

La cerise sur le gâteau, c'est de prévoir une clause de subrogation couplée à une clause de remploi permettant à l'usufruitier d'imposer au nu-propiétaire de réinvestir les fonds dans l'acquisition d'un nouveau bien immobilier par exemple, de nouveau en démembrement de propriété. Ainsi l'avantage fiscal procuré par la donation en démembrement de propriété sera reporté sur le nouveau bien acquis.

> COMBIEN ÇA COÛTE ?

Le quasi-usufruit, c'est pas des queues de prunes ! **L'usufruitier a l'obligation de conserver la somme en capital, et à son décès, l'intégralité de cette somme sera restituée au nu-propiétaire.**

Lorsque le quasi-usufruit d'une somme d'argent est issu d'une succession, ou constitué sur le prix de vente d'un bien, le montant de la créance de quasi-usufruit est déductible de l'actif successoral. Dans tous les autres cas la créance de restitution du quasi-usufruitier ne sera pas déductible de l'actif successoral au moment de son décès.

Si cet article a suscité votre curiosité, n'hésitez pas à contacter votre notaire, il vous aidera à vous y retrouver dans cette petite salade de (d'usu)fruits !

Pauline BERNERD
notaire
Petite-fille de primeur !



PASSEZ À
l'acte!

CONSEILS 100% GRATUITS
& AUTHENTIQUES



SUIVEZ-NOUS !



LISEZ NOS ARTICLES

Écoutez nos Podcasts

Abonnez-vous à la newsletter



WWW.PASSEZALACTE.COM





AGRANDIR OU DIVISER SON APPARTEMENT FAUT-IL DEMANDER L'AUTORISATION ?

La famille s'agrandit ? Vous envisagez de réunir deux lots de copropriété pour gagner de l'espace de vie ? Ou au contraire, vous souhaitez diviser votre appartement en deux pour en louer une partie ?

Question essentielle : dans quels cas devez-vous obtenir des autorisations ?

AUTORISATIONS PRÉALABLES À OBTENIR POUR DIVISER OU RÉUNIR DEUX LOTS DE COPROPRIÉTÉ

Par principe, la division ou la réunion de lots de copropriété est libre (*article 9 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété*). Cependant, un principe ne va pas sans exception. Et une telle opération peut nécessiter d'obtenir au préalable, une ou plusieurs autorisations. Il peut alors s'agir de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et/ou d'une autorisation administrative.

DANS QUELS CAS FAUT-IL UNE AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

Le premier réflexe doit toujours être celui de consulter le règlement de copropriété. S'il comporte des clauses limitant la division ou la réunion de lots, elles devront être respectées.

Dans le cas contraire, il conviendra de vérifier : si la modification envisagée est de nature à porter atteinte à la destination de l'immeuble (ex : division d'un appartement en studios dans un immeuble de grand standing), ou à affecter les droits des autres copropriétaires. Si tel est le cas, l'opération doit être autorisée à l'unanimité des copropriétaires (*art. 26 de la loi du 10 juillet 1965*).

Il se peut également que l'opération envisagée s'accompagne de mesures annexes, telles que des travaux

affectant les parties communes (par exemple dans le cas d'une division de lot), ou une appropriation des parties communes (notamment dans le cas de réunion de lots). Ce qui rend nécessaire, à ce titre, une autorisation spéciale de l'assemblée qui se prononcera à la majorité de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965. Attention, il est en pratique indispensable que cette autorisation soit obtenue avant que la division de lot ne soit réalisée.

Contactez rapidement le syndic pour mettre l'autorisation à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

DANS QUELS CAS FAUT-IL UNE AUTORISATION ADMINISTRATIVE ?

Outre les autorisations propres à la copropriété, il sera dans certains cas indispensable d'obtenir une autorisation administrative en fonction des travaux envisagés.

C'est le cas notamment dans l'hypothèse d'un changement de destination des locaux (vous transformez un appartement en local professionnel par exemple) ; d'une modification de l'aspect extérieur du bâtiment (fenêtre, volet, toiture, climatisation, etc...). En matière d'urbanisme, les règles varient selon les départements et les communes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie pour vérifier en amont quelles sont les autorisations d'urbanisme nécessaires en fonction de votre projet.

CAS PARTICULIERS DE DIVISION DE LOTS

Ces précisions générales spécifiées, il convient en outre de vérifier que l'opération ne contrevient pas aux dispositions de l'article L 126-17 2° et 3° du Code de la construction et de l'habitation, ce qui entraînerait la nullité de l'opération. Ces interdictions ne s'appliquent qu'en cas de mise à disposition des locaux pour un usage d'habitation. Si votre projet est de diviser votre lot pour pouvoir louer ensuite, soyez particulièrement attentif aux dispositions qui suivent. Ainsi, il est **interdit de réaliser toute division d'immeuble** en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une **superficie habitable inférieure à 14 m² et d'un volume habitable inférieur à 33 m³** ; ou qui ne sont **pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique** ; ou qui n'ont pas fait l'objet **du diagnostic amiante ou du constat de risque d'exposition au plomb**.

CAS PARTICULIERS DE RÉUNION DE LOTS

Dans certaines situations spécifiques, il peut être interdit de réunir deux lots de copropriété lorsqu'ils sont grevés de droits ou de charges différents, notamment d'hypothèques ou de privilèges ; lorsque l'un d'eux est un local secondaire (chambre de service par exemple), sauf si la réunion a pour effet de créer un local principal, comme un appartement.

Ainsi, si vous avez grevé l'un de vos lots de copropriété d'une hypothèque lors de l'achat ou postérieurement, vous ne pourrez pas le réunir avec un lot non grevé. Sauf à obtenir l'accord de la banque pour réaliser la mainlevée d'hypothèque avant l'opération de réunion.

QUELLE EST LA SANCTION EN CAS DE RÉUNION DE LOTS IRRÉGULIÈRE ?

En cas de réunion de lots de copropriété pratiquée irrégulièrement, une action tendant à obtenir la remise des lieux en leur état antérieur peut être intentée par le syndicat des copropriétaires, ou par tout copropriétaire pendant une durée de 5 ans. Précision faite que cette durée est portée à 30 ans dans le cas d'une appropriation des parties communes. Au-delà des réunions interdites, il convient d'être vigilant dans deux autres cas particuliers :

1/ Réunion de tous les lots en une même main

Cette opération entraîne nécessairement la dissolution du syndicat de copropriétaires. Il faut alors se préoccuper des modalités de sa liquidation.

2/ Réunion de lots dépendant d'immeubles voisins

Le fait de réunir un lot situé dans un immeuble en copropriété et un local dépendant d'un immeuble voisin est susceptible de porter atteinte à la destination de

l'immeuble, et donc soumis à autorisation.

FORMALITÉS À ACCOMPLIR SUITE À LA RÉUNION OU LA DIVISION DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ

Approbation a posteriori par le Syndicat des copropriétaires

Même dans les cas où l'opération envisagée peut être réalisée librement, la question de la nouvelle répartition des charges doit être posée. Deux possibilités en pratique : le règlement de copropriété fixe les règles permettant de procéder au calcul de la nouvelle répartition des charges ; aucune disposition du règlement de copropriété ne permet d'établir la nouvelle répartition.

Dans le premier cas, aucune formalité postérieure n'est à accomplir auprès du Syndicat.

Dans le second cas en revanche, la nouvelle répartition envisagée doit être soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24 (*article 11 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965*).

FORMALITÉS DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Reconnaître au copropriétaire la faculté de diviser ou réunir ses lots librement n'aurait aucun sens si elle ne s'accompagnait pas de la possibilité d'effectuer seul les démarches imposées par les règles de la publicité foncière. En conséquence, ***la modification de l'état descriptif de division et la publication de cette modification sont effectuées par un notaire sur simple demande du copropriétaire auteur de la division ou de la réunion, sans intervention du syndicat des copropriétaires.***

Notons que le notaire peut également être requis d'établir un modificatif par des tiers qui y ont intérêt.

INFORMATION DU SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

De manière logique, le syndic devra être informé de la modification intervenue.

Et si vous ne deviez retenir qu'un seul conseil, qu'il s'agisse d'une réunion ou d'une division de lots et quelle que soit la simplicité apparente de l'opération, ce serait de consulter votre notaire en amont du projet pour vérifier précisément avec lui tous les points évoqués. L'anticipation sera la clé d'un projet réalisé en toute sécurité juridique.



swanny BOUTENOUE
Notaire





EN BREF

Quelles sont les conditions de transmission de l'entreprise individuelle avec le pacte Dutreil ?

L'exonération Dutreuil (exonération des droits de donation ou de succession en démembrement ou non à concurrence de 75% de sa valeur) s'applique également pour les entreprises individuelles et non uniquement pour les parts de société. Dans le cas de l'entreprise individuelle, l'exonération ne porte que sur les biens nécessaires à l'exploitation (article 787 CGI). Cette exonération est soumise à des conditions strictes : l'entreprise doit avoir été détenue par le défunt ou le donateur depuis au moins deux ans (aucune durée n'est imposée si l'entreprise a été transmise à titre gratuite ou créée).

Chacun des héritiers, légataires ou donataires doit s'engager à conserver l'ensemble des biens affectés à

l'exploitation de l'entreprise pendant quatre ans. Enfin, l'un des héritiers ou donataires doit s'engager à poursuivre l'exploitation de l'entreprise pendant 3 ans à compter de la transmission, c'est-à-dire en faire son activité professionnelle principale. Compte-tenu de la complexité et du caractère stricte de ces conditions, le notaire est là pour vous guider et vous conseiller.

Je vends un immeuble suite à une division. Le locataire a-t-il un droit de préemption ?

En cas de vente à la découpe (1^{ère} vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou mixte, suite à la division de tout ou partie d'un immeuble), et avant toute vente, le bailleur doit faire connaître par LRAR au locataire le prix et les conditions de la vente projetée. Le locataire a deux mois pour faire connaître son intention d'acquiescer ou son refus. En cas de refus, le locataire reste dans les lieux. La sanction de la vente passée en infraction à cette règle est la nullité de l'acte.

Peut-on renoncer à un usufruit ?

Lorsque l'usufruitier souhaite renoncer, sans intention libérale, à son usufruit, souvent en raison de la lourdeur des obligations qui en découlent, il fait alors une renonciation abdicative à son usufruit. Cet acte doit être fait devant notaire et est unilatéral puisqu'il délaisse son droit sans aucune collusion apparente entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. Cet acte est nécessairement neutre c'est-à-dire ni à titre gratuit ni à titre onéreux. Une fois signé, cet acte, valable sans que le consentement du nu-propiétaire ne soit requis, éteint immédiatement l'usufruit. Par suite une renonciation purement extinctive ou abdicative est assujettie au seul droit fixe prévu à l'article 680 du CGI.



La loupe des notaires !

Logement à louer : que doit indiquer l'annonce du propriétaire ?

Si vous êtes propriétaire et que vous mettez en location un logement avec un bail d'habitation, votre annonce doit respecter certaines règles qui sont différentes selon que le logement se situe ou non dans certaines des communes soumises à l'encadrement des loyers. Quel que soit le support où elle est publiée (journaux, internet, petites annonces...), l'annonce doit indiquer les informations suivantes :

- mention que le logement à louer est un logement meublé, si tel est le cas, montant du loyer mensuel, indiquer charges comprises ou non,
- montant des charges locatives,
- montant du dépôt de garantie,
- montant TTC de la réalisation de l'état des lieux payable par le locataire,
- mention de la commune (et de l'arrondissement) où est situé le logement à louer,
- surface du logement à louer en m² (surface habitable),
- classement du logement en matière de performance énergétique,
- classement du logement en matière d'émissions de gaz à effet de serre,
- montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation).



Prix/m² médian des appartements
Prix au 31 mai 2024. Evolution sur 1 an

1950 €/m²

VALENCE

-1,6%

2500 €/m²

GRENOBLE

-3,2%

2220 €/m²

GAP

-2,5%

1470 €/m²

PRIVAS

-11%

Claire TAULEIGNE ROBERT
Jean-François ROBERT
- Notaires



Statistiques immobilières disponibles sur <http://passezalacte.com> et auprès de votre notaire.



DIVORCE

ÊTRE BIEN ACCOMPAGNÉ POUR BIEN DIVORCER

Lorsque que des époux ont décidé de divorcer, c'est un peu le parcours du combattant pour eux. Ils se trouvent en étroite relation avec plusieurs professionnels, les avocats bien sûr, le notaire dans la plupart des cas et parfois le banquier.

Il existe deux grands types de procédures de divorce. **Le divorce par consentement mutuel depuis le 1^{er} janvier 2017**, date de l'entrée en vigueur de la loi du 18 novembre 2016. C'est le cas dans lequel les époux sont d'accord sur le principe du divorce et sur toutes ses conséquences, appelé aussi le divorce sans juge. **Tous les autres cas de divorce sont appelés divorces contentieux**, régis suivant une procédure réformée par une loi du 23 mars 2019, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

DANS LA PROCÉDURE DE DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL SANS JUGE, les **avocats** doivent établir une **convention de divorce** dont un projet est envoyé aux époux et à laquelle est joint un état liquidatif. **Lorsqu'il comprend des biens immobiliers**, cet état liquidatif est établi par **acte notarié** et devra déterminer les droits respectifs de chacun des époux. Selon l'accord de ces derniers, il permettra la liquidation de leur régime matrimonial.

La plupart du temps et sauf si les époux ne veulent pas dans un premier temps partager les biens (signature d'une convention d'indivision), le partage implique nécessairement le versement par l'époux attributaire du bien immobilier (ancienne résidence principale commune), d'une somme d'argent, appelée soulte, à titre de compensation financière. Si cette soulte est payée par un prêt, total ou partiel, l'époux attributaire du bien devra, préalablement à la signature de l'état liquidatif, obtenir le financement correspondant auprès de sa banque.

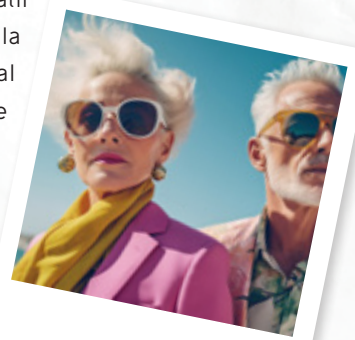
Si l'époux attributaire de ce même bien conserve à sa seule charge le prêt contracté lors de l'achat initial par les deux époux, il devra obtenir de **la banque** un accord de désolidarisation de l'autre époux au titre de ce prêt. Par la suite, ce même époux ne sera donc plus tenu d'aucune obligation de remboursement à l'égard de la banque.

Dans une réponse ministérielle du 24 décembre 2019, il a été préconisé de privilégier en la matière le circuit court, c'est-à-dire que **les avocats respectifs des époux leur envoient un projet de convention de divorce, à laquelle est joint un projet d'état liquidatif**. Dès que le délai de réflexion des époux de 15 jours est passé, **avocats et notaire organisent un rendez-vous commun** pour signer conjointement l'état liquidatif, la convention de divorce et le dépôt de ces actes au rang des minutes du notaire (avec paiement concomitant de la soulte due à l'un des époux), ce qui entérine et prononce définitivement le divorce. Toutefois et comme le souligne cette réponse ministérielle, une signature en deux temps, état liquidatif puis convention de divorce après écoulement du délai de réflexion de 15 jours, ne pose aucune difficulté.

QUANT AUX DIVORCES CONTENTIEUX, le préalable nécessaire consiste en une demande en divorce ou une requête conjointe, sans qu'aucun état liquidatif ne puisse être signé. La demande devra comprendre des propositions de règlement pécuniaires. Il sera donc prévu de joindre à la demande en divorce un état liquidatif signé par les époux, comprenant la liquidation du régime matrimonial et le partage des biens, ou une convention d'indivision soumise à l'approbation du juge.

Dès l'ouverture de la procédure, l'accompagnement des époux nécessitera une étroite collaboration entre avocat et notaire, garante d'un suivi et d'une compréhension satisfaisants et transparents pour les parties.

Philippe CASTETS
Notaire





PARCELLE BOISEE

En cas de vente, mon voisin, la commune ou même l'Etat peuvent être prioritaires !



LE DROIT DE PRÉFÉRENCE DES PROPRIÉTAIRES FORESTIERS VOISINS

Ne s'applique qu'en cas de vente, de cession de droits indivis ou de droits réels de jouissance relatifs à une propriété classée, au cadastre, en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à 4 hectares, **Ne bénéficie qu'aux propriétaires d'une parcelle boisée contiguë** désignés sur les documents cadastraux.

Le droit de préférence est écarté dans 8 hypothèses, notamment lorsque la vente doit intervenir :

- Au profit d'un propriétaire d'une parcelle contiguë en nature de bois ;
- Au profit du conjoint, du partenaire lié par un PACS, du concubin, des parents ou alliés du vendeur jusqu'au 4^{ème} degré inclus

- Au profit d'un co-indivisaire (c'est-à-dire lors d'un partage) ;

- En cas de reconstitution de la pleine propriété (vente entre un nu-propriétaire et un usufruitier) ;

- Ou encore, en cas de vente de biens mixtes (une propriété comportant un terrain classé au cadastre en nature

de bois et un ou plusieurs autres biens bâtis ou non).

Le vendeur doit procéder à la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant le prix et les conditions de la cession projetée, à l'adresse du propriétaire (ou de chaque co-indivisaire ou d'un nu propriétaire et de l'usufruitier), telle qu'elle est indiquée au cadastre ou par remise contre récépissé.

La vente peut aussi être rendue publique par voie d'affichage en mairie et de publication d'un avis sur un support habilité à recevoir les annonces légales lorsque le nombre de notification est supérieur ou égal à dix.

En pratique, le notaire se charge lui-même de l'accomplissement des formalités de notification, un mandat doit alors lui être confié par le vendeur.

LES AUTRES DROITS DE PRIORITÉS

Le droit de préférence de la commune. Même si elle ne possède aucune parcelle contiguë, la commune bénéficie elle aussi d'un droit de préférence qu'elle peut faire valoir, avec les mêmes exceptions que celui des propriétaires forestiers voisins.

Lorsque plusieurs propriétaires de parcelles contiguës ou la mairie veulent exercer leur droit de préférence, le vendeur choisit librement celui auquel il souhaite céder son bien.

Le droit de préemption de la commune. Si la commune possède une parcelle boisée contiguë et gérée conformément à un document d'aménagement (établi par l'ONF dans le cadre du régime forestier), elle bénéficie alors d'un droit de préemption qui prime le droit de préférence des autres propriétaires forestiers voisins.

Le vendeur, comme pour la purge du droit de préférence, est donc tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le droit de préemption de l'État.

Si une des parcelles de la propriété, classée au cadastre en nature de bois et d'une superficie totale inférieure à 4 hectares jouxte une forêt domaniale, l'État bénéficie d'un droit de préemption qui prime sur les droits de la commune et ceux des voisins. La loi prévoit qu'il appartient au notaire chargé de la vente d'informer le préfet de département.

En cas de manquement à la notification des droits de préférence ou de préemption, la sanction qui en découle est celle de la nullité absolue de l'acte.

Cette action se prescrit par 5 ans et ne peut être exercée que par ceux des propriétaires de terrains boisés à qui la notification devait être adressée ou par leurs ayants droits.



LA TRANSMISSION GRAND-PARENT / PETIT-ENFANT



Il est possible de gratifier un petit-enfant par différents moyens (dons, legs, désignation bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie...). Voici quelques exemples et les points de vigilance en la matière.

Le présent d'usage peut-il être fait à tout moment ?

Le « présent d'usage » n'est pas taxable aux droits de donation s'il répond à deux conditions :

- il doit être consenti à l'occasion de certains événements où il est d'usage d'offrir un cadeau (anniversaire, Noël, obtention d'un diplôme, mariage...). Ecrire un mot de félicitations avec la date peut par conséquent s'avérer judicieux.

- sa valeur doit être proportionnée à l'état de fortune du disposant à la date où le présent est consenti. L'administration fiscale ne fixe aucun pourcentage par rapport à la fortune ou aux revenus du donateur. Elle apprécie au cas par cas la nature du don, en fonction de l'ensemble des circonstances de fait ayant entouré ledit présent.

Attention, ces critères sont cumulatifs !

En matière de dons, quel montant maximum peut-on donner en exonération à chaque petit-enfant ?

Il existe un abattement de droit commun de 31 865 euros en matière de donation consentie par un grand-parent à un petit-enfant, et ce quelle que soit la nature du bien transmis. Cet abattement se renouvelle tous les 15 ans.

De plus, il existe une exonération spécifique de 31 865 euros pour les dons familiaux de sommes d'argent (remise d'espèces, chèque, virement), sous réserve de remplir des conditions. Le grand parent devra être âgé de moins de 80 ans et le petit-enfant devra être majeur au jour de la transmission. La déclaration auprès de l'administration fiscale devra intervenir dans le mois suivant le don.

L'exonération est applicable tous les 15 ans.

Cette exonération des dons de somme d'argent se cumule avec l'abattement de droit commun.

Ainsi, si les conditions sont remplies, il est possible pour chaque grand-parent de donner à chaque petit-enfant une somme de 63 730 euros en franchise de droits.

Peut-on désigner un petit-enfant bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie ?

Le grand-parent, souscripteur du contrat, a la possibilité de désigner les bénéficiaires de son choix. La fiscalité applicable à l'assurance-vie dépendra de l'âge de l'assuré lors du versement des primes.

Pour les versements effectués avant les 70 ans du grand-parent assuré, les capitaux-décès seront soumis, après un abattement de 152 500 euros par bénéficiaire, à un prélèvement de 20 % jusqu'à 700 000 euros et 31,25 % au-delà.

Pour les versements effectués après les 70 ans de l'assuré, les primes seront soumises aux droits de succession après un abattement global de 30 500 euros, les produits étant exonérés.

Comment faire pour éviter que le petit-enfant ne « dilapide », à sa majorité, les capitaux versés ?

Pour protéger le petit-enfant contre les impudences liées à son jeune âge, il est possible de prévoir, dans la clause bénéficiaire, une obligation de emploi et une clause d'inaliénabilité temporaire (par exemple jusqu'à ses 25 ans du petit-enfant). Ainsi, au dénouement du contrat, si le petit-enfant est âgé de moins de 25 ans, sa prestation lui sera versée à charge pour lui de verser ladite somme sur un contrat de capitalisation par exemple. Le contrat sera indisponible (pas de retrait possible) jusqu'à ses 25 ans. Il est également possible de désigner une personne (par exemple le père ou la mère) susceptible de lever cette interdiction avant les 25 ans.

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^{ère} société européenne de recherche d'héritiers

47

SUCCESSALES
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



Généalogistes
de France