



Notaires

Boulogne-Billancourt

VOUS ET VOTRE NOTAIRE

Numéro 31 Janvier 2017

Dans ce numéro :

- Les cumuls d'exonérations applicables aux transmissions anticipées de patrimoine **2**
- La reconnaissance d'une union civile à l'international **2**
- L'intérêt d'anticiper la constitution du dossier nécessaire à la vente d'un bien immobilier **3**
- L'immatriculation des syndicats de copropriétaires **4**
- Le dossier technique global de l'immeuble **4**

Pour vous rendre un service encore plus complet, nous vous proposons dorénavant de trouver un acquéreur pour les biens immobiliers que vous souhaitez vendre.

En Ile de France, la négociation est une part peu connue de l'activité des notaires. Toutefois, nous avons un réel savoir-faire et pouvons ainsi accompagner nos clients depuis le projet de vente jusqu'à la publication de l'acte authentique.

Une campagne de communication nationale est lancée pour que les français identifient les notaires comme des interlocuteurs pour acheter ou vendre leur maison ou leur appartement grâce à une marque unique (immobilier.notaires®) et une signalétique uniforme (panneaux de couleur orange).



Nous vous proposons des techniques innovantes, telles que immo-interactif®, salle de vente en ligne qui permet de trouver l'acquéreur le plus offrant sous 45 jours, avec toutes les garanties d'un service notarié.

En nous sollicitant, vous bénéficierez de notre connaissance du marché immobilier local et de notre accès aux bases de données notariales. Nous pourrions ainsi proposer une estimation fiable du bien, limitant les délais de vente.

Nous serons votre interlocuteur unique, puisque nous vous accompagnerons dans la constitution du dossier qui s'est alourdi ces dernières années avec les lois SRU et ALUR (cf infra). Nous pourrions procéder à toutes les vérifications très en amont, ce qui permet de fiabiliser le dossier et de gagner du temps. N'hésitez pas à nous interroger.

L'essentiel :

Votre notaire vous propose dorénavant de trouver un acquéreur pour les biens immobiliers que vous souhaitez vendre

Edito

Le vendeur a intérêt à réunir les documents obligatoires pour la signature de l'avant-contrat avant de chercher un acquéreur

Page 3

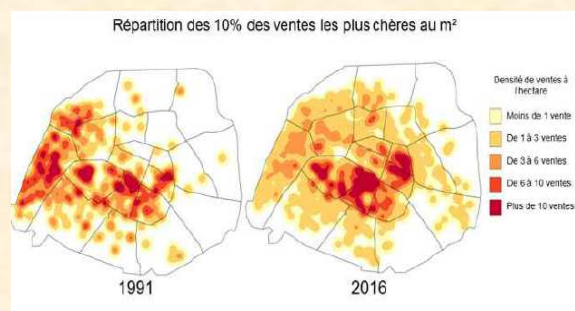
Les travaux nécessaires à la conservation des immeubles en copropriété seront identifiés dans un diagnostic technique global et leur financement prévu par la constitution d'un « fonds de travaux »

Page 4

Prix de l'immobilier :

Biens plus chers, un déplacement de l'ouest vers le cœur de la Capitale

La dernière étude du notariat francilien constate que les prix s'homogénéisent dans Paris. Les quartiers de l'ouest parisien voient leur prix progresser moins vite que ceux du cœur de la Capitale et de l'est (10e, 19e et 20e arrondissements).



Les prix au m² les plus élevés se déplacent vers le centre. Ils ne se rapportent plus seulement aux grands et très grands logements.

En 2016, une vente de bien cher sur quatre est une vente de studio !

La tendance haussière des prix constatée en 2016 se prolongera tant que les taux d'intérêt resteront attractifs.

Fiscalité : Cumuls d'exonérations : dernières opportunités !

Les échéances électorales appellent et annoncent usuellement de nombreuses mesures de réforme fiscale, celle de l'année n'y fera pas exception. Conjoncture et conjuncture obligent, 2017 s'annonce des plus austères.

Vous avez pu bénéficier du dispositif des « dons exceptionnels Sarkozy » qui permettait de transmettre à un enfant, en franchise d'impôt, une somme de 20.000 € entre le 1^{er} juin 2004 et le 7 février 2005, somme portée à 30.000 € entre le 8 février et le 31 décembre 2005. Vous pouvez toujours vous prévaloir de l'exonération relative aux « dons familiaux de sommes d'argent » permettant la transmission de 31.865 € par parent âgé de moins de 80 ans à chaque enfant majeur.

De la même manière, vous pouvez cumuler l'exonération relative aux « dons familiaux de sommes d'argent » avec celle, dit générale, de 100.000 € par parent et par enfant. L'abattement de 159.325 €, existant en faveur des personnes handicapées, se cumule avec les précédents.

Enfin, il existe un abattement spécifique de 100.000 €, par parent et par enfant, pour toute donation d'un logement neuf effectuée dans les trois années de la délivrance du permis de construire, ce dernier devant avoir été obtenu entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016.

Votre notaire vous aidera à déterminer si votre projet de transmission est éligible aux dispositifs existants. Il peut également vous proposer une analyse des opportunités de transmission anticipée de votre patrimoine.



Droit de la famille : La reconnaissance du partenariat civil dans un pays autre que celui dans lequel il a été conclu

La reconnaissance à l'étranger des partenariats conclus en France

Par principe, le pacte civil de solidarité est soumis à la loi du pays où il a été rédigé et enregistré. Toutefois, certaines règles restent dépendantes de la loi du pays dont un des partenaires est national.

Ainsi, la loi française s'appliquera à un PACS conclu en France par deux personnes de nationalité française.

Lorsque l'un – au moins – des partenaires est de nationalité étrangère, le PACS doit être mentionné sur un registre spécial du Greffe du Tribunal de Grande Instance de Paris. Un extrait dudit registre devra être obtenu par les partenaires et présenté, accompagné du PACS, à l'occasion de toute opération patrimoniale ultérieure, en France comme à l'étranger.

Lorsque les partenaires vivent en France, chacun d'eux pourra rédiger un testament désignant la loi française comme loi applicable au règlement de sa succession et instituant l'autre comme héritier.

Si les partenaires partent à l'étranger, ils devront vérifier que la loi du pays dans lequel ils s'installent reconnaît le PACS et permet la mise en œuvre des dispositions prises. La reconnaissance - ou non - à l'étranger, tant de cette institution française que de ses effets, s'appréciera à l'aune des règles de droit international privé du pays de destination.

La reconnaissance en France des partenariats conclus à l'étranger

Les partenaires français ou de nationalités différentes ayant conclu un partenariat civil à l'étranger doivent justifier de sa possible assimilation avec le PACS, de préférence par le biais d'un certificat de coutume obtenu de juristes ou d'autorités publiques locales ou consulaires.

La loi française impose une solidarité financière entre tous partenaires à l'égard des tiers pour ce qui concerne les dettes contractées pour les besoins de la vie commune.

Elle refusera cependant, au nom de l'ordre public, de reconnaître et de donner effet sur son territoire aux partenariats conclus entre membres d'une même famille, personnes déjà mariées ou liées par partenariat avec une autre personne, ou encore entre mineurs.

L'administration fiscale française a dressé une liste des partenariats étrangers automatiquement reconnus par ses services, incluant les *civil partnership* britannique, *domestic partnership* californien, contrat de cohabitation légale *wettelijke samenwoning* belge, partenariat légal luxembourgeois, partenariat enregistré suisse, *geregistereerd partnerschap* néerlandais, *eingetragene leben partnerschaft* allemand, *unio estable de parella* espagnol et *uniao de facto* portugais, en vue de l'application des règles fiscales françaises à leurs signataires résidant en France ou y réalisant une opération patrimoniale.

Droit immobilier :

L'intérêt d'anticiper la constitution du dossier

La loi ALUR du 24 mars 2014 oblige désormais le vendeur à remettre à l'acquéreur de nombreux documents lors de la promesse de vente. Pour signer rapidement l'avant-contrat, le vendeur doit, en amont, prévoir la constitution du dossier.



Comment anticiper ?

Après un premier contact avec l'étude, vous recevrez un courriel récapitulant les documents à produire.

Il vous sera demandé de compléter une note de renseignements sur le bien vendu (état des lieux, travaux réalisés, problèmes récurrents éventuels, etc.). La communication de ces informations à votre acquéreur est obligatoire depuis le 1^{er} octobre 2016, date d'entrée en vigueur de la réforme du droit des obligations.

Vous devez aussi fournir les diagnostics légaux à faire établir par un professionnel agréé.

Il conviendra que vous obteniez de votre syndic de copropriété le pré état-daté, le carnet d'entretien, le règlement de copropriété et ses modificatifs ainsi que les diagnostics parties communes.

La réunion de l'intégralité des pièces peut s'avérer longue et fastidieuse.

Si vous faites les démarches vous-même, il sera nécessaire que nous intervenions pour demander l'état hypothécaire et les copies de plans. Une provision sur frais de 300 euros vous sera demandée à cet effet.

vous pourriez nous demander de réaliser ces à votre place. Nous le ferons moyennant un coût qui vous sera communiqué sur simple demande.



Quels avantages à anticiper la constitution du dossier ?

- ⇒ Une fois votre acquéreur trouvé, le rendez-vous de signature de promesse peut être envisagé à brève échéance.
- ⇒ La rapidité de signature de la promesse de vente permet d'éviter toute lassitude de l'acquéreur et le risque qu'il revienne sur son projet.
- ⇒ Une communication anticipée des documents à l'acquéreur évitera une découverte tardive d'informations de nature à entraîner une rétractation.

Location meublée de courte durée à Paris et en proche banlieue



Dans les villes de plus de 200.000 habitants, dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, tout propriétaire d'un local à usage d'habitation qui souhaite louer à la nuitée, à la semaine ou au mois, doit obtenir une autorisation administrative (déclaration et autorisation temporaire de changement d'usage).

Sont également concernées les villes de plus de 50.000 habitants en « zone tendue » où l'offre de logements ne suffit pas à répondre à la demande.

Ces formalités doivent être effectuées sous peine d'amende.

A Paris par exemple, le coût du changement d'usage d'un lot d'habitation varie selon les arrondissements et entraîne l'obligation de transformer concomitamment en habitation des locaux ayant un autre usage dans le même arrondissement.

Exceptions : Ne sont pas soumis à ces formalités les personnes qui louent au maximum quatre mois (120 jours) par an leur habitation principale.

Attention toutefois, le règlement de copropriété de l'immeuble peut ne pas tolérer les locations meublées de courte durée.

COPROPRIETE

L'immatriculation des syndicats de copropriétaires

Afin de faciliter la connaissance par les pouvoirs publics des copropriétés, la loi ALUR a instauré un registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires qui administrent des immeubles à usage partiel ou total d'habitation.



Cette immatriculation est impérative depuis le 1er janvier 2017 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux. Elle est réalisée par le syndic de copropriété et le défaut d'immatriculation retardera la conclusion de la vente.

Pour éviter tout retard dans la conclusion de la vente, prenez attache avec votre syndic afin de vous assurer qu'il fait le nécessaire.



Le Diagnostic Technique Global (DTG)

Depuis le 1er janvier 2017, le Code de la Construction et de l'Habitation impose la réalisation d'un diagnostic technique global pour tout immeuble à usage partiel ou total d'habitation :

- achevé depuis plus de 5 ans et relevant du statut de la copropriété,
- pour toute mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans.

Le syndic des copropriétaires doit porter à l'ordre du jour de la première assemblée générale qui suit le 1er janvier 2017 et chaque année, tant qu'il n'est pas voté, la question de la réalisation ou non d'un DTG ; cette décision est votée à la majorité simple.

Deux exceptions :

- si le DTG ne mentionne pas de travaux
- si l'immeuble comporte moins de 10 lots (mais les copropriétaires doivent décider à l'unanimité de ne pas constituer ce fonds).

Ce diagnostic permet l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, avec évaluation sommaire de leurs coûts.

Il est important de préciser que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndic.

L'assemblée générale se prononce sur la constitution d'un fonds de travaux alimenté par une cotisation annuelle obligatoire, appelée chaque trimestre, pour un montant minimum de 5% du budget annuel prévisionnel de charges.

Au moment de la vente d'un lot, le vendeur devra communiquer à l'acquéreur :

- le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation versée par le copropriétaire au titre de son lot,
- le carnet d'entretien de l'immeuble comprenant le plan pluriannuel de travaux ainsi que les conclusions du DTG.



*L'équipe de rédaction : Jean-Luc MORIN, Laurence TORRE, Grégoire BAUDOUIN, Guillaume MORGAN de RIVERY
Caroline LE GREVES, Stephen OLIVIER
Assistante de rédaction: Audrey PILLIAS*



N° 2006 / 27040

JL Morin et associés, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial
téléphone : 01 46 99 77 77 e-mail : jlmorinetassocies@paris.notaires.fr télécopie : 01 49 09 00 03
23 bis, boulevard Jean Jaurès 92660 Boulogne – Billancourt Cedex RCS : Nanterre D 325 546 059
<http://morin-torre-baudouin-morganderivery-boulogne-billancourt.notaires.fr/>