



Notaires

Boulogne-Billancourt

VOUS ET VOTRE NOTAIRE

Numéro 31, Mai 2017

Dans ce numéro

Le nouveau divorce par
consentement mutuel

2

La stratégie patrimoniale d'une
donation avant cession

2

Le droit de préemption urbain et
la Métropole du Grand Paris

3

La possibilité d'un dégrèvement
de taxe foncière

3

La négociation immobilière
vous est proposée par l'étude

4

Les questions à se poser avant
toute expatriation

4

Notariat, confiance et sécurité

Le notaire, juriste conseil et magistrat de l'amiable, est une profession des pays de droit latin ou germanique. Investi d'une mission de service public, il est tenu d'un devoir d'équilibre et d'efficacité du contrat, dont il assume la responsabilité, seul ou solidairement avec les autres notaires participants.

Le droit anglo-saxon ne connaît pas l'institution notariale. Chacune des parties est donc contrainte d'avoir ses propres avocats conseils, de les rémunérer, et à défaut de responsable unique, de souscrire une assurance garantissant l'existence et l'étendue du droit transmis par le contrat.

L'efficacité du notariat romano-germanique a fait ses preuves : moins d'un litige judiciaire pour 1000 actes de vente alors que le taux anglo-saxon est de un pour trois....

C'est pourquoi la Russie et la Chine ont choisi au cours des vingt dernières années le modèle notarial français.

La confiance et la sécurité sont des valeurs essentielles, le notariat en est le gardien.



L'essentiel :

*L'efficacité confirmée du notariat
latin dans le monde*

Edito

*Le divorce par consentement
mutuel ne requiert plus
l'intervention du juge*

Page 2

*L'étude peut vous trouver un
acquéreur pour votre
bien immobilier*

Page 4

Prix de l'immobilier



L'important niveau de l'activité immobilière francilienne est une nouvelle fois observé.

Le nombre élevé de transactions confirme que les acquéreurs semblent bien décidés à profiter de la faiblesse des taux malgré les périodes électorales souvent synonymes d'attentisme.

Les prix des logements anciens restent en hausse annuelle de 2,8 % en Ile-de-France avec des progressions plus fortes pour les appartements (+3,3%) que pour les maisons (+1,7%) mais avec une faible variation au cours du 1^{er} trimestre 2017.

Le prix au m² des appartements anciens sur Paris s'établit à 8.360 euros en janvier 2017 et pourrait atteindre les 8.570 euros en mai d'après les données issues des avant-contrats.

Concernant Boulogne-Billancourt, le prix moyen au m² est de 7.320 euros, il a progressé de 6,5% en un an.

Malgré l'ascension programmée des taux d'intérêt, les crédits immobiliers restent intéressants et le marché conserve donc son dynamisme.



Le rôle du notaire dans la nouvelle procédure de divorce par consentement mutuel

Depuis le 1er janvier 2017, les époux qui optent pour un divorce par consentement mutuel ne passent plus devant le juge mais déposent une convention chez un notaire.

La loi de modernisation de la justice du XXI^e siècle a institué une nouvelle procédure pour les époux qui sont d'accord sur le principe et toutes les conséquences de leur séparation : partage des biens, autorité parentale, pension alimentaire à verser pour les enfants, prestation compensatoire ...

Chacun des époux doit être assisté d'un avocat. Une convention de divorce est préparée par les époux et leurs avocats. Lorsqu'ils ont des enfants dotés de discernement, les époux doivent informer ces derniers qu'ils peuvent être entendus par le juge aux affaires familiales. Si les enfants renoncent à cette possibilité, ils signent un imprimé le confirmant. Une fois finalisée, la convention est adressée à chaque époux par son avocat pour faire courir un délai de réflexion de quinze jours. La convention est ensuite signée par les époux et leurs avocats puis transmise à un notaire. Celui-ci donne date certaine au divorce et force exécutoire à la convention, en la déposant au rang de ses minutes pour en assurer la conservation.

En principe, la convention est immédiatement applicable entre les époux. Le divorce produit ses effets à l'égard des tiers à compter seulement de la mention du divorce en marge de l'acte de naissance et de l'acte de mariage.

En sa qualité d'expert en liquidation des régimes matrimoniaux, le notaire est un conseil utile aux époux lors de l'élaboration de la convention. Son intervention est obligatoire lorsque les époux sont propriétaires de biens immobiliers. La mission du notaire consiste alors à recenser les biens/ dettes des époux et à établir si les époux se doivent l'un à l'autre des sommes d'argent (créances / récompenses) puis à déterminer les droits des parties et à fixer les modalités du partage. L'état liquidatif est joint à la convention de divorce.

Donations avant cession

Sécurisation des pratiques et nouvelles opportunités

Les donations préalables à la vente de leur objet (immeuble ou, plus fréquemment, titres de société) constituent un levier classique d'optimisation fiscale de la transmission du patrimoine. Elles permettent de gommer l'intégralité des plus values, voire de créer des moins values imputables à l'impôt sur le revenu du donataire, lorsque celui-ci acquittera les droits de donation éventuellement dus en cette occasion.



L'Administration se montre très hostile à l'égard de telles opérations, tentant le plus souvent possible, même en pure perte, de les remettre en cause sur le fondement de l'abus de droit (utilisation de dispositifs légaux à unique dessein d'échapper à l'impôt), qu'il lui revient de démontrer.

Or, si le schéma de base ne court aucun risque à ce sujet, il est habituel que les donateurs désirent conserver des sources de revenus leur permettant de maintenir leur niveau de vie. La tentation de ne s'en déposséder qu'*a minima* en y greffant des clauses contractuelles encadrant le devenir du prix de vente (obligation de remploi des fonds) et leur en réservant l'usufruit, voire de se le réapproprier par le biais d'un quasi-usufruit (usufruit de sommes d'argent) sera alors très grande ; autant de stipulations qui, au regard du principe "donner et retenir ne vaut", pourraient fournir à l'Administration fiscale un commencement de preuve de la fictivité des transmissions.

La plus haute juridiction administrative française a opportunément, les 10 février et 31 mars 2017, rassuré les contribuables et leurs conseils. Elle a en effet jugé que n'étaient pas, à eux seuls, constitutifs de manœuvres frauduleuses de nature à remettre en cause la donation :

- ⇒ ni les brefs délais entre les différentes phases de l'opération,
- ⇒ ni les restrictions imposées aux donataires aux droits d'aliéner, de donner en garantie les biens transmis et d'utiliser le prix de vente en résultant (y compris indirectement et sans garde-fous).

Droit de préemption urbain

Le millefeuille des compétences

Le droit de préemption urbain permet à une personne publique de se porter acquéreur d'un bien immobilier dont le propriétaire envisage la vente afin de réaliser un projet d'intérêt public.

Qui a la compétence pour exercer ce droit ?

La Métropole du Grand Paris (MGP) ? Laquelle regroupe depuis le 1^{er} janvier 2016 Paris, 123 communes des trois départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val de Marne et 7 communes des départements limitrophes de l'Essonne et du Val d'Oise, communes réparties en 12 établissements publics territoriaux ; La MGP bénéficie d'une compétence pour toute action d'intérêt métropolitain.

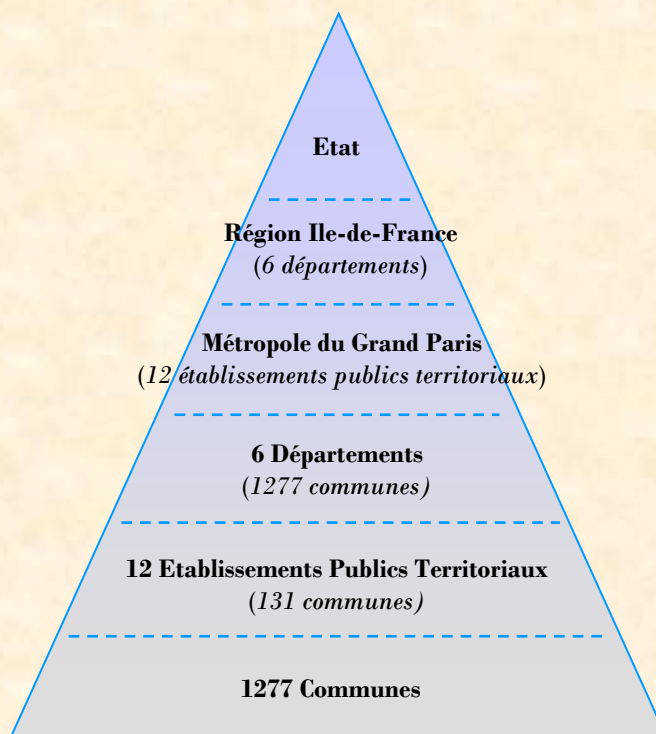
Les communes ? Elles ont programmé les projets d'intérêt public de leur ville, et bénéficiaient de ce droit de préemption, à l'exception de celles en état de carence de logements sociaux, pour lesquelles le droit de préemption est exercé par l'Etat.

Les établissements publics territoriaux (EPT) ? Depuis le 1^{er} janvier 2016 ils sont compétents pour élaborer des plans locaux d'urbanisme intercommunaux, modifier et réviser les documents d'urbanisme à l'exception de Paris qui a conservé sa propre compétence.

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté a tranché : c'est en principe les EPT dans le périmètre de la MGP. Lesquels, pour diverses raisons politiques et budgétaires (ils n'ont pas de ressources propres) ont re-transféréaux communes ... l'exercice de ce droit en tout ou partie sur leur territoire.

Merci, tout redevient clair !

Les Collectivités Publiques de l'Ile-de-France



Taxe foncière

Dégrèvement pour cause de vacance ou d'inexploitation

L'article 1389, I du Code général des impôts prévoit la possibilité d'obtenir le dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties en cas de vacance d'un bien normalement destiné à la location à usage d'habitation (sauf locations saisonnières ou meublées) ou d'inexploitation d'un immeuble utilisé par le contribuable lui-même à usage commercial ou industriel.

Le dégrèvement est subordonné à trois conditions cumulatives :

- 1 - que la vacance ou l'inexploitation soit indépendante de la volonté du contribuable ;
- 2 - qu'elle ait une durée minimale de trois mois consécutifs ;
- 3 - et qu'elle concerne la totalité de l'immeuble ou une partie susceptible d'exploitation ou de location séparée.

Le dégrèvement est alors accordé à partir du premier jour du mois suivant celui du début de la vacance ou de l'inexploitation, jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel la vacance ou l'inexploitation a pris fin. Les réclamations tendant à obtenir le dégrèvement doivent en principe être présentées au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle la vacance ou l'inexploitation atteint la durée minimale exigée.

Dans un communiqué du 24 février 2017, le Conseil constitutionnel a déclaré ces dispositions conformes à la constitution.

A noter que le Conseil d'Etat a jugé dans un arrêt du 16 mars 2016 que le propriétaire peut bénéficier du dégrèvement de taxe foncière pour cause de vacance alors même que le bien n'a jamais été loué. Cette position n'est toutefois pas celle de l'Administration pour le moment.



Négociation immobilière

L'étude, par sa connaissance précise du marché immobilier, vous propose de rechercher l'acquéreur de votre bien.

Nous intervenons de l'estimation du bien jusqu'à la régularisation de l'acte de vente .

L'intérêt du recours à la négociation notariale est de vous aider à fixer le « juste prix », clef d'une mise en vente efficace et de vous assister dans la réunion des pièces de votre dossier.

Une évaluation trop élevée réduit l'attractivité du bien et l'immobilise pour une longue durée.

**N'hésitez pas à prendre attache avec la négociatrice de notre étude
au 06.52.94.32.29**

Expatriation

Quelques points à garder en mémoire

Selon de récents sondages, au moins un Français sur cinq envisage de s'expatrier.

La réussite de ce projet suppose d'échapper à la définition du résident fiscal français et de satisfaire non seulement aux critères de résidence du pays d'accueil, mais aussi à ceux, souvent plus exigeants, de la convention fiscale internationale le cas échéant concernée (foyer d'habitation permanent, centre des intérêts vitaux de la personne, lieu de séjour habituel ou, à défaut, nationalité).



Hors problématique *d'exit tax*, les avantages résultant des dispositifs Censi-Bouvard, Duflot-Pinel, Girardin, Scellier, Malraux, et Monuments historiques seront en général perdus. Seules les transmissions, dont l'ensemble des parties et objets sont situés hors de France, pourront totalement échapper à la compétence française.

Si l'impôt sur le revenu ne concernera désormais plus que ceux de source française (à l'exception des produits de certains placements financiers), le bénéfice du plafonnement de l'ISF ne pourra en revanche plus jouer.

Enfin, la présence d'enfants mineurs (qui devront poursuivre leur scolarité au sein de collèges, lycées et universités français de l'étranger difficilement accessibles) et les différences de protection sociale (que la carte européenne d'assurance maladie et la caisse des français de l'étranger ne résoudront que partiellement) doivent inciter, sinon à la réflexion, assurément à l'anticipation.



*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 / 27040.4

JL Morin et associés, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial
téléphone : 01 46 99 77 77 e-mail : jlmorinetassociés@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/>