



Des notaires proches de vous.

Une nouvelle entité regroupant des études notariales réparties sur le territoire français vient d'éclorre.

Tous ses membres, unis par une réflexion commune depuis 3 ans, ont décidé de s'allier pour le bénéfice de leurs clients.

La clé de notre relation est fondée sur l'**innovation** et la capacité à fournir à nos clients un **service adapté, et en relation avec leur environnement.**

Nous partageons des valeurs fortes qui s'expriment dans la **qualité du service client** que nous entendons apporter et dans sa mise en perspective au regard de la personne humaine.

Pour atteindre ces objectifs, une **vingtaine de notaires** et **cent cinquante collaborateurs**, disposent d'une réelle expertise dans chacun des nombreux domaines du notariat.

Rien n'existerait sans une organisation adéquate, fonctionnelle et agile. C'est pourquoi la **démarche qualité** de nos études est fondamentale et constitue la pierre angulaire de notre alliance, gage d'un service optimum.

Cette qualité se traduit par un esprit d'ouverture marqué, par la **proximité** et l'**expertise**, ainsi que par la **disponibilité** et la **réactivité**. Vous êtes informés du déroulement et de l'avancée du dossier que vous nous avez confié. À chaque étape, nous vous apportons des conseils avisés.

Nous sommes heureux de vous dévoiler ce « numéro 0 » dans le jargon de la presse écrite, qui ne serait rien sans vous.



Aider son enfant à acheter un logement.

Tout parent rêve que son enfant puisse devenir propriétaire de son logement. S'il était relativement aisé d'acheter autrefois, la hausse des prix de l'immobilier enregistrée depuis plus de dix ans rend l'accès à la propriété de plus en plus difficile pour les plus jeunes. Les parents peuvent aider leur progéniture de plusieurs manières :



Le prêt familial

Les parents versent une somme d'argent sur le compte bancaire de leur enfant. Celui-ci reconnaît par écrit devoir cette somme à ses parents et précise les modalités de remboursement (échéances mensuelles, paiement à terme en une seule fois, intérêts convenus ou non, etc.) ; il enregistre la reconnaissance de dette à la recette des impôts. **Pour éviter toute contestation de la réalité du prêt, les parents devront conserver les traces de remboursement (relevés bancaires, reçus d'encaissement).** Si les parents décèdent avant que le prêt ne soit entièrement remboursé, l'enfant pourra déduire le capital restant dû de sa part d'héritage.

La donation de somme d'argent

Là encore, les parents versent une somme d'argent sur le compte bancaire de leur enfant. Celui-ci doit porter le don à la connaissance de l'administration fiscale au moyen

de l'enregistrement d'une déclaration de don manuel ou de don familial de somme d'argent. **Sans payer d'impôt, chaque parent peut donner à chaque enfant une somme allant jusqu'à 100 000 € tous les 15 ans ainsi qu'une somme complémentaire de 31 865 € si le donateur a moins de 80 ans et que l'enfant est majeur.** Il est également possible de signer un acte notarié de donation ou donation-partage (dernière hypothèse lorsque plusieurs enfants sont gratifiés) pour éviter des difficultés lors du règlement futur de la succession des parents. **Consultez votre notaire !**

L'achat en indivision

Les parents peuvent décider d'acheter un logement en indivision avec leurs enfants. **Ainsi, s'ils investissent 25 % du prix et des frais d'acquisition, ils deviendront propriétaires de 25 % du bien.** L'enfant (même sous influence d'un tiers) ne pourra pas vendre le logement sans l'intervention

des parents. Ultérieurement, les parents pourront donner leur part du logement à l'enfant ou ce dernier pourra la racheter.

La transmission de votre PEL

Il est possible d'aider son enfant même si l'on dispose de peu de moyens. Ainsi, lorsque parents et enfant sont titulaire d'un compte ou d'un plan épargne logement, les parents peuvent céder à celui-ci les droits à prêts accumulés depuis des années. Concrètement, ils clôturent leur plan et retirent les fonds qu'ils donnent à leur enfant.

Vous porter caution

En se portant caution pour un enfant qui achète un logement, les parents consentent à payer le remboursement du prêt dans le cas où celui-ci n'y parviendrait plus. **Le banquier habituel des parents peut trouver dans cette solution un moyen d'accorder un prêt à l'enfant, notamment si le prêt est souscrit par son intermédiaire.** Les parents doivent étudier la portée de l'engagement pris car, s'ils n'arrivent pas à honorer les dettes de leur enfant, la banque pourra vendre ou hypothéquer leurs propres biens.



À RETENIR

➤ À chaque situation, une étude personnalisée. Pour des conseils avisés et un choix pertinent, consultez-nous.

Vendre vite et au bon prix.

Mon notaire un partenaire indispensable dans la vente d'un bien immobilier. Quelque soit le motif de la vente (succession, mutation, divorce, retraite), il est indispensable de prendre certaines précautions avant de mettre en vente.

Analyses juridiques et techniques du bien, il convient de vérifier :

- les diagnostics obligatoires,
- titre de propriété,
- l'existence de servitudes qui peuvent affecter ou profiter au bien vendu,
- la copropriété (analyse des plans, du règlement de copropriété, des trois dernières assemblées générales, des charges, des travaux votés ou envisagés, du pré-état daté),
- calcul d'éventuelles plus-values,
- le raccordement du bien à l'assainissement collectif,
- les spécificités du quartier.

Préalable indispensable à une vente réussie : une évaluation précise du bien.

Le notaire recherche des références de biens comparables sur la base nationale des valeurs immobilières (Perval) qui recense toutes les ventes enregistrées par les Notaires de France au prix réel. Lors de l'évaluation du bien, il prend en compte le niveau et la qualité des prestations ainsi que son environnement.

Outre la négociation traditionnelle, le notariat propose l'immo-interactif.

C'est un service exclusif et innovant qui permet une vente rapide par appel d'offre en toute transparence. L'annonce multidiffusée permet de cibler tous les acquéreurs potentiels. Le notaire se charge de l'analyse des dossiers et de sélectionner les candidats sérieux. Les amateurs agréés font leurs offres d'achat publiquement et en temps réel jusqu'à une date fixée. Le vendeur sélectionne l'offre de son choix et signe un avant-contrat de vente.

Plus d'infos, **consultez votre notaire !**



À RETENIR

La vente en immobilier interactif consiste en un appel d'offres :

- rapide,
- transparent,
- sécurisé et sécurisant,
- au prix du marché.

Le vendeur conserve le choix de son acquéreur.

À retrouver sur www.immobilier.notaires.fr



À NOTER !

1316

Ventes en 2018

15

Offres reçues par vente en moyenne

65%

Taux de vente au-dessus du prix du mandat



Le statut du couple.

Le choix du statut juridique du couple conditionne l'application d'un ensemble de règles pour les intéressés, tant au cours de l'union qu'à sa fin, notamment par la survivance d'un décès.

Trois statuts du couple existent dans notre droit :

- le mariage,
- le pacte civil de solidarité (PACS) et le concubinage,
- l'union libre.

Dans le cas d'un décès

- Dans le mariage, l'époux survivant a automatiquement dans la succession de l'autre, les droits du conjoint survivant et en franchise de droit de succession.
- Le partenaire d'un PACS n'est pas héritier de la succession de son partenaire. Il ne peut y venir qu'en vertu d'un testament à hauteur

éventuellement d'une quotité disponible mais avec, dans ce cas, les mêmes conditions fiscales que le conjoint survivant.

- Enfin dans l'union libre, le survivant n'a aucun droit dans la succession de l'autre, et en cas de testament, toujours possible et peut être dans la limite d'une éventuelle quotité légale, il est soumis au même régime fiscal que les tiers, (exonération à hauteur de 1.594€ puis taxé sur la part nette disponible au taux de 60%).

À la suite du décès de l'autre, se pose aussi la question de la réversion de la pension éventuelle dont pouvait bénéficier le prédécédé.

En cas de mariage, le conjoint survivant bénéficie en principe d'une réversion de la pension de l'autre.

Au contraire, ni le partenaire du PACS ni évidemment le concubin ne bénéficient de cette réversion.

En conclusion, le choix de l'un des statuts doit être réfléchi en fonction des sensibilités et situation personnelle des intéressés et sur le niveau de protection que chacun souhaite accorder à l'autre, ce qui implique une projection dans l'avenir.



TORRE • BAUDOUIN • MORGAN de RIVERY

23 bis boulevard Jean Jaurès - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Tél. (+33) 1 46 99 77 77

Étude certifiée ISO 9001

