



Bloc-Not'

N° 10
AVRIL 2011

Edito

Le printemps est propice aux modifications législatives. Depuis la loi de modernisation des professions judiciaires du 28 mars, les Notaires peuvent vous accompagner pour l'ensemble des formalités liées au PACS. Les projets de modification de la fiscalité font craindre un durcissement des droits de succession de donation. Il est peut être urgent d'anticiper.

LE SAVEZ-VOUS ? DÉTECTEUR DE FUMÉE

D'ici le 8 mars 2015, tous les occupants d'un logement, qu'ils soient locataires ou propriétaires devront équiper leur habitation d'un détecteur de fumée. L'appareil doit à la fois «détecter les fumées émises dès le début d'un incendie» et «émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne». Une fois le détecteur installé, l'occupant du logement devra fournir une attestation à l'assureur en charge de son contrat d'habitation.



«Lors de la vente d'un bien recueilli par succession, pour le calcul de la plus value, la valeur «acquisition» à retenir est celle figurant dans la déclaration de succession.

En l'absence de déclaration de succession, il convient de retenir une valeur d'acquisition de «0».

Par mesure de tempérament, l'Administration Fiscale

admet que soit retenue la valeur figurant dans l'attestation de propriété immobilière établie après le décès.

Pensez à consulter votre Notaire lorsque survient un décès, il vous renseignera sur les formalités à accomplir, et les conséquences de leur absence...

Coup de projecteur

SENLIS

Cadre exceptionnel pour cette superbe propriété récente sur un parc paysagé de 5.000 m² comprenant séjour de 60 m² avec cheminée, 6 chambres, 1 salle de bain, 2 salles d'eau. Piscine chauffée avec pool house. Prestations haut de gamme et chauffage basse consommation. **CLASSE ENERGIE : C.**

Prix : nous consulter



LE BAIL AUTHENTIQUE PRÉSENTE DE NOMBREUX AVANTAGES :

- il est le gage d'une convention équilibrée, qui tiendra compte des intérêts du locataire et du bailleur ;
 - il a force probante, c'est-à-dire qu'il ne peut être contesté ;
 - il a «date certaine», ce qui signifie qu'il est opposable aux tiers. Ainsi, si le bailleur souhaite vendre le logement occupé, le locataire pourra opposer le bail en cours au nouveau propriétaire qui ne pourra l'expulser.
 - le bail notarié constitue un titre exécutoire. Cela permet au propriétaire de procéder plus simplement par l'intermédiaire d'un huissier de justice à des mesures de saisies à l'égard du locataire qui ne remplit pas ses obligations en matière de paiement de loyer.
- Le bail rédigé par le Notaire permet d'assurer sa conformité avec les lois en vigueur. Son coût est partagé par moitié entre bailleur et locataire.

SENLIS – Centre Historique

Coup de cœur pour cette maison ancienne, belle hauteur sous plafond, triple réception, cuisine équipée et aménagée, 6 chambres, 2 salles de bain, caves anciennes. Jardin exposé sud. Idéal maison familiale. **CLASSE ENERGIE : D.**

1 135 000 € *

SENLIS – Proche Centre Ville

Agréable environnement pour cette maison de 240 m² habitable comprenant : entrée, séjour de 60 m² donnant sur terrasse, cuisine équipée et aménagée, 2 chambres en RDC avec SDB et dressing, palier-bibliothèque, suite parentale avec dressing et SDB, 2 chambres avec salle de douche. Sous-sol total comprenant 2 studios, buanderie/chaufferie, cave à vin, garage 2 VL. **CLASSE ENERGIE : D.**

790 000 € *

SENLIS

Très belle maison bourgeoise proche centre ville comprenant : entrée, séjour parqueté avec cheminée, cuisine équipée et aménagée, 3 chambres, suite parentale, salle de bain, salle de douche. Sous-sol total avec cave à vin, buanderie et chaufferie. **CLASSE ENERGIE : D.**

530 000 € *

PONTARMÉ – Dans quartier calme

Pavillon traditionnel récent de 2008 comprenant entrée avec placard, séjour de 36 m², cuisine équipée et aménagée, 4 chambres et 1 bureau, 2 salles de bain. Garage 1VL. Jardin de 235m². Etat impeccable. **CLASSE ENERGIE : D.**

349 000 € *

ERMENONVILLE

Beaucoup de charme pour cette maison ancienne entièrement restaurée de 100 m² habitable à deux pas du château comprenant : salon, séjour avec cuisine ouverte, 2 chambres, salle de bains, WC, cellier-buanderie. Terrasse pavée, petite jardin clos de murs avec dépendance aménagée en bureau. **CLASSE ENERGIE : F.**

299 000 € *

Village proche SENLIS

Maison contemporaine de 2008 comprenant entrée, grand séjour avec cuisine ouverte de 60 m², cellier, suite parentale avec SDD et dressing, 3 chambres, salle de bain avec douche, WC. Garage. Sous-sol total. Terrain clos de 800 m². **CLASSE ENERGIE : C.**

434 000 € *

* Sauf mention contraire, les prix de vente incluent les honoraires de négociation.

ACHETER À DEUX SANS ETRE MARIÉS OU PACSÉS

La loi impose peu d'obligations aux concubins et ne leur accorde que peu de droits.

Se constituer un patrimoine nécessite de définir des règles et de s'assurer une protection.

Seul celui des concubins qui figure dans l'acte d'acquisition sera propriétaire.

Les concubins sont juridiquement des étrangers. Comment s'assurer alors une protection ?

Acheter en indivision ? il faudra déterminer les proportions d'acquisition ; insérer dans l'acte une clause d'origine des fonds, une convention d'indivision, une faculté de rachat prioritaire, pourra sembler prudent.

Créer une SCI ? la rédaction des statuts devra être attentive (démembrement de propriété, agrément des associés...)

Recourir à la clause de tontine ? attention à sa rigidité juridique et à l'enjeu fiscal.

Si vous avez un projet, n'hésitez pas à anticiper et à prendre rendez-vous à l'Étude ; Votre Notaire saura vous diriger vers la solution adaptée à votre situation.

Location



SENLIS – Proche centre ville

Très bel appartement ancien restauré d'une surface de 160 m² comprenant vaste entrée, salon parqueté, salle à manger, cuisine équipée et aménagée, 3 chambres, 2 salle de bains. Jouissance d'une cour pavée.

Loyer : 1 790 €. Frais de bail : 1 074 € Libre le 07/06/2011.

Location



COURTEUIL

Maison neuve sur sous-sol total comprenant séjour lumineux avec baie vitrée donnant sur terrasse, cuisine ouverte aménagée, WC, 3 chambres, salle de douche, grande chambre sous combles avec dressing. Jardin clos. Garage 1 VL. Chauffage gaz de ville.

Loyer : 1 380 €. Frais de bail : 828 € Libre de suite.

Location



SENLIS – Dans résidence de standing

Appartement de type F3 de 66 m² comprenant entrée avec placard, séjour parqueté, cuisine, 2 chambres, salle de bain et WC. Chauffage gaz de ville. Emplacement de stationnement sécurisé.

Loyer : 900 €.+ 150 € de charges (eau comprise). Libre le 01/05/2011.

Location



SURVILLIERS – Dans résidence de standing

Appartement de type F2 comprenant entrée avec placard, séjour avec balcon, chambre avec placard, salle de bain et WC. Garage 1 VL et emplacement de stationnement sécurisé.

Loyer : 700 €.+ 70 € de charges. Libre le 14/05/2011.

Nul ne peut vous imposer le choix de votre notaire

Pour toute convention, vous avez le libre choix de votre notaire, aucun intermédiaire n'a le droit de vous en imposer un autre. En toutes circonstances, vous pouvez, sans frais supplémentaires,

vous faire assister par votre notaire qui, en collaboration avec le notaire des autres parties, veillera à la protection de vos intérêts, et cela sans aucun délai supplémentaire.

TAXES SUR LES VENTES DE TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES

DONATION ENTRE ÉPOUX

La donation entre époux est communément appelée « donation au dernier vivant ».

Il s'agit d'un abus de langage : cet acte permet certes dans tous les cas d'augmenter les droits du conjoint survivant, mais ne déshérite pas les enfants du défunt qui viendront à sa succession en même temps que le conjoint survivant.

PACS

Depuis le 31 mars 2011, le notaire peut désormais se charger intégralement des formalités liées à l'enregistrement de votre PACS.

Vous n'aurez donc plus à vous déplacer au greffe du tribunal de votre lieu de domicile pour effectuer ces formalités, votre notaire s'en chargera pour vous.

La vente d'un terrain devenu constructible peut être grevée d'une double taxation :

	TAXE «NATIONALE»	TAXE COMMUNALE
Exigibilité	<ul style="list-style-type: none">• Première vente de terrains nus classés en zone constructible après le 13/01/2010• Et si le prix de vente > prix d'acquisition x 10	<ul style="list-style-type: none">• Si la commune a institué une taxe forfaitaire sur la première vente de terrains nus devenus constructibles
Redevable	Vendeur	Vendeur
Exonération	<ul style="list-style-type: none">• En cas d'expropriation• Si le terrain a été classé en zone constructible depuis plus de 18 ans• Si le prix de vente < 15000 €	<ul style="list-style-type: none">• Pour les cessions exonérées en matière de plus values immobilières des particuliers• Si le terrain a été classé constructible depuis plus de 18 ans• Si le prix de vente < au prix d'acquisition x 3
Base d'imposition	Prix de cession – prix d'acquisition	Prix de cession – prix d'acquisition
Taux	Progressif de 5% à 10%	10%
Cumul avec d'autres taxes	<ul style="list-style-type: none">• Imposition plus-value• Taxe communale terrains devenus constructibles	<ul style="list-style-type: none">• Imposition plus-value• Taxe « nationale » terrains devenus constructibles depuis le 13/01/2010

- Par téléphone au **standard** : 03.44.53.20.66
- Par téléphone au **service négociation** : 03.44.53.99.40
- Par téléphone au **service location - gestion** : 03.44.53.99.30
- Par télécopie : 03.44.53.99.35
- Par e-mail : office.60072.senlis@notaires.fr

Ce Bloc-Not' est diffusé directement par la SCP DAUDRUY-ROUZE-LANTEZ-VAN OVERBEKE :
22 rue de Villevert 60 300 Senlis.

Il est disponible sur le site de l'étude : <http://daudruy-rouze-lantez-vanoverbeke.notaires.fr>

Enfin il est diffusé par e-mail sur abonnement à l'adresse suivante : drm.senlis@notaires.fr