



## Bloc-Not'

N° 11  
OCTOBRE 2011

Edito

Bienvenue dans nos nouveaux locaux, 2 Rue de l'Argilière !! (à l'entrée de Senlis, en face de la concession Renault). De nouveaux espaces plus accessibles et plus accueillants sont désormais à votre disposition depuis le 5 août 2011.

Un endroit très lumineux dans lequel nous serons heureux d'éclairer pour vous les nombreuses réformes de ces dernières semaines (plus-value, modifications en matière de droits de donation et de succession...).



# Coup de projecteur

## SURVILLIERS

Au coeur du centre de Survilliers, dans un environnement calme et agréable Le clos de la Margelle résidence de 23 appartements à l'architecture intégrée dans le paysage urbain offre des appartements modernes et fonctionnels, du 2 pièces au 4 pièces, avec jardins privatifs, terrasse et balcon. Certifiées BBC (Bâtiment Basse Consommation) et éligible loi Scellier BBC et PTZ. Livraison printemps 2013.

Prix : nous consulter



## ZOOM SUR LE SERVICE GESTION

### A quoi sert un service gestion ?

Le gestionnaire immobilier est un collaborateur du notaire dont le rôle est d'administrer les logements pour le compte de propriétaires. Ses tâches sont de nature juridique (rédaction de baux, consultation), comptable (encaissement de loyers de toutes natures, révision des loyers, relances des locataires, mise en place de procédure contentieuse, aide à la déclaration de revenus fonciers), commerciale (mise en publicité, recherche de locataire) ou technique (établissement des états des lieux, suivi de travaux, relation avec le syndic). Il est le lien entre le propriétaire et le locataire.

### Que m'apporte de plus mon notaire dans la gestion de mon portefeuille immobilier ?

Le gestionnaire immobilier travaille en étroite collaboration avec le notaire et est épaulé par des juristes.

### SENILIS

Beaucoup de charme et de grands volumes pour cette maison restaurée comprenant entrée, grande cuisine équipée et aménagée, salon avec cheminée, 6 chambres, 2 salles de douche, 1 salle de bain, grenier. Petit jardin plein sud. Magnifique cave voûtée. Garage. **DPE : E.**

970 000 € \*

### VILLAGE PROCHE SENILIS

Très belle propriété dans parc paysager de 3.500 m2 environ comprenant : entrée, double séjour avec cheminée, salle à manger, grande cuisine équipée et aménagée donnant sur terrasse sud, chambre et salle de bain en RDC, lingerie, 5 chambres, SDB, SDD, grenier aménageable. **DPE : E (242).**

870 000 € \*

### VILLERS-SAINT-FRAMBOURG

Beaucoup de charme pour cette maison ancienne comprenant vaste entrée, salon avec cheminée, cuisine équipée et aménagée avec coin repas, arrière cuisine, buanderie, 3 chambres, salle de bain, WC. Garage. Jardin de 710m<sup>2</sup> clos. **DPE : E (296).**

480 000 € \*

### SENILIS – Proche forêt

Au 1er étage appartement de 115m<sup>2</sup> comprenant entrée, cuisine équipée et aménagée avec cellier, séjour double de 31m<sup>2</sup> donnant sur balcon plein sud, 4 chambres, SDB et SDD. Nombreux placards. Cave. Travaux à prévoir. **DPE : E (242) GES : F (57).**

279 500 € \*

### BARON

Dans environnement calme maison indépendante de 1980 comprenant entrée, séjour avec poêle, cuisine ouverte équipée et aménagée, 4 chambres, 2 salles de bain dont une avec douche. Sous-sol total aménagé en garage 2Vl et salle de jeux. **DPE : 210.**

351 500 € \*

### SENILIS – Centre ville

Dans résidence de standing appartement de type F3 d'une surface de 62m<sup>2</sup> comprenant entrée avec placard, séjour, cuisine, 2 chambres parquetées, salle de bain et WC. 2 emplacements de stationnement sécurisés. **DPE : D (161) GES : E (37).**

199 000 € \*

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

## ZOOM SUR LE SERVICE GESTION (suite)

De plus, dans notre étude, le gestionnaire accomplit des tâches particulières au nom du propriétaire dont il assure la gestion : représentation en assemblée générale de copropriété, gestion de sinistres, ou suivi de chantier. Afin de satisfaire au mieux les propriétaires, l'étude a également souscrit un contrat d'assurance loyers impayés à un tarif négocié.

### Quel est le montant des honoraires de gestion ?

Les honoraires de gestion s'élèvent à 6,5% hors taxes de l'ensemble des sommes encaissées. Ces frais sont intégralement déductibles de vos revenus fonciers. De plus et en accord avec le propriétaire, certaines missions particulières peuvent faire l'objet d'une facturation séparée.

Alors n'attendez plus !

Service gestion-location : 03.44.53.99.30 Madame Marie-Laure DHOURY

## Location



### SENILIS – Centre ville

Dans résidence de standing studio de 29m<sup>2</sup> comprenant entrée avec placard, séjour avec coin cuisine aménagée, salle de bain avec WC. Emplacement de stationnement sécurisé. **DPE : D (228).**

Loyer : 500 € + 45 € charges  
Frais de bail : 300 €

## Location



### SENILIS – Résidence

Studio de 30 m2 comprenant pièce principale, cuisine, salle de bain avec WC. Emplacement de parking sécurisé. **DPE : F (334).**

Loyer : 500 € + 65 €  
Frais de bail : 294 €

## Location



### SENILIS

Dans hôtel particulier superbe appartement de type F2 de 62m<sup>2</sup> comprenant entrée, séjour, cuisine équipée et aménagée, chambre, salle de bain. **DPE : D (192).**

Loyer : 970 € + 30 € charges  
Frais de bail : 582 € Libre le 01/11/2011.

## Location



### COURTEUIL

Un environnement exceptionnel pour cet appartement de type T3 dans très belle propriété comprenant : entrée, séjour avec cheminée, cuisine ouverte, cellier, WC, 2 chambres. 2 emplacements de stationnement. **DPE : D (204).**

Loyer : 1 000 € + 60 € de charges.  
Frais de bail : 600 €

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.

## UN OUTIL MÉCONNU : LA DÉCLARATION D'INSAISSABILITÉ

Il est bon de rappeler que tout entrepreneur individuel (artisan, commerçant...) peut par simple déclaration devant notaire rendre insaisissables tout ou partie de ses biens immobiliers non professionnels. Une fois la déclaration établie, les créanciers professionnels ne pourront pas saisir le bien ainsi rendu insaisissable, et ce même en cas de liquidation judiciaire. Pensez-y avant qu'il ne soit trop tard...

## ZONAGE SISMIQUE DE LA FRANCE

La France dispose depuis le 22 octobre 2010 (entrée en vigueur le 1er mai 2011) d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire en 5 zones :

- zone 1 : l'aléa sismique est qualifié de très faible.
- zones 2 à 5 (zones faible à forte) : les règles de construction parasismique sont applicables aux nouvelles constructions et aux bâtiments anciens.

Pour information, le département de l'Oise est situé dans la zone de sismicité 1.

## DONS FAMILIAUX DE SOMMES D'ARGENT

Les conditions d'exonération des dons familiaux de sommes d'argent ont été assouplies.

L'âge limite pour faire un don en espèces est relevé de 65 à 80 ans pour les dons consentis à un enfant, neveu ou nièce. Chaque parent peut donc désormais faire un don d'argent exonéré à chaque enfant jusqu'à ses 80 ans (au lieu de 65 ans).

De plus, l'exonération est limitée à un plafond revalorisé chaque année (31.865 € en 2011). Désormais, ce plafond est renouvelable tous les dix ans. Ainsi, si vous donnez aujourd'hui à votre enfant 31.865 euros en argent, vous pourrez renouveler ce don à partir de 2021, en franchise de droits de donation.

## HAUSSE DES DROITS DE DONATION ET DE SUCCESSION

La première loi de finances rectificative pour 2011 portant réforme de la fiscalité du patrimoine est entrée en vigueur le 31 juillet 2011. Elle alourdit les droits de donation ou de succession, de la manière suivante :

- la reconstitution de l'abattement des donations est portée de six ans à dix ans. Ainsi, si vous donnez aujourd'hui à votre enfant 159.325 €, l'abattement ne sera reconstitué qu'en 2021.
- les taux en cas de transmission en ligne directe sont relevés pour les deux dernières tranches d'impositions : elles passent de 35 à 40% pour la tranche comprise entre 902.838 € et 1.805.677 € et de 40 à 45% au-delà de 1.805.677 €. Cette hausse s'applique également en cas de donation entre époux ou partenaires d'un PACS.
- les réductions de droits liées à l'âge du donateur sont supprimées, sauf pour certaines donations d'entreprises. Par exemple, si vous avez moins de 70 ans, vous ne bénéficierez plus d'une réduction de droits de 35% en cas de donation d'un bien en nue propriété.

En cas de donation consentie avant le 31 décembre, il existe toutefois certains aménagements favorables pour les donations de plus de six ans.

Toutes ces mesures peuvent avoir un impact important sur vos projets personnels. Votre notaire est là pour vous orienter dans vos choix, optimiser cette transmission et vous aider à trouver des solutions. N'hésitez pas à venir nous consulter.

## RÉFORME DES PLUS VALUES IMMOBILIÈRES

**L'exonération totale est acquise après 30 ans de détention et non plus 15 ans.**

Les nouvelles règles d'imposition des plus-values viennent d'être fixées par la loi de finances rectificative pour 2011 :

Depuis le 21/09/2011 : l'abattement de 1.000 € par cédant est supprimé.

A compter du 01/10/2011 : les prélèvements sociaux passant à 13,5%, la taxation des plus values immobilières des résidents fiscaux français passe de 31,3% à 32,5%.

A compter du 01/02/2012 (\*) : le taux de l'abattement pour durée de détention devient progressif :

- De la 1ère année de détention à la 5ème : pas d'abattement
- De la 6ème à la 17ème année : abattement de 2% par an
- De la 18ème à la 24ème année : abattement de 4% par an
- Après la 24ème année : abattement de 8% par an aboutissant à une exonération de plus-value après 30 ans de détention.

(\*) ce taux progressif a un effet rétroactif au 25/08/2011 pour les apports de biens immobiliers ou de droits sociaux relatifs à ces biens immobiliers, à une société.

## RELÈVEMENT DU TAUX DU DROIT DE PARTAGE

**Attention aux successions et divorces en cours.**

Le taux du droit de partage de 1,1% est relevé à 2,5 % à compter du 1er janvier 2012.

Il s'appliquera aux actes de partage, licitation et cession de droits successifs signés à compter du 1er janvier 2012.

- 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 :  
2 Rue de l'Argillère 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](mailto:drm.senlis@notaires.fr)