Clémence WISSOCQ
9 rue du Capitaine Quillien
56520 GUIDEL
0257940005
clemence.wissocq@notaires.fr
http://wissocq-guidel.notaires.fr

Sommaire

Les diagnostics immobiliers
Impôts et enfant majeur
L'achat d'un logement loué
Conclure un contrat de mariage, L habilitation familiale, Diviser son terrain, La servitude, Acheter en SCI
Résilier son bail, les 7 questions à se poser

CONCEPTION DU PÔLE MEDIA ET FORMATION ADNOV / SERVICECLIENT@ADNOV.FR / REPRODUCTION INTERDITE

Clémence WISSOCQ
9 rue du Capitaine Quillien
56520 GUIDEL
0257940005
clemence.wissocq@notaires.fr
http://wissocq-guidel.notaires.fr

FICHE DE CONSEILS

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Le législateur renforce l'information de l'acquéreur et du locataire. Vendeurs et bailleurs sont tenus de communiquer à leur cocontractant un dossier de diagnostic technique (DDT) qui regroupe tous les états à joindre à la promesse de vente ou à communiquer au locataire.

Nature du diagnostic	Logements concernés	Validité au jour de la vente
Diagnostic performance énergétique (DPE)	Tous logements à l'exception de ceux loués moins de 4 mois par an.	10 ans.
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)	Logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949.	Illimité si concentration en plomb dans les revêtements inférieur 1 mg/cm2 Sinon, 1 an en cas de vente. Et 6 mois en cas de location.
Etat d'amiante	Logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.	Illimitée sauf pour les diagnostics réalisés avant janvier 2013 qui doivent être renouvelés en cas de vente.
Etat relatif à la présence de termites	Logements situés dans les zones déclarées par un arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être bientôt.	6 mois.
Etat de l'installation intérieur de gaz	Logements dont l'installation a plus de 15 ans en cas de vente.	3 ans en cas de vente. 6 ans en cas de location.
Etat de l'installation intérieur d'électricité	Logements dont l'installation a plus de 15 ans en cas de vente.	3 ans en cas de vente. 6 ans en cas de location.
Etat de l'installation d'assainissement non collectif	Logements non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées	3 ans en cas de vente.
Etat des risques et pollutions	Biens situés dans des zones à risques.	Daté de moins de 6 mois avant la vente ou la location
Diagnostic bruit	Logements situés dans une zone d'exposition au bruit des aéroports	A chaque cession, le vendeur doit consulter le plan d'exposition au bruit (PEB) sur geoportail.gouv.fr

Texte de référence :
Article L271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation

En savoir + : **notaires.fr**
Dernière actualisation : **JANVIER 2021**

CONCEPTION DU PÔLE MEDIA ET FORMATION ADNOV / SERVICECLIENT@ADNOV.FR / REPRODUCTION INTERDITE

Clémence WISSOCQ
9 rue du Capitaine Quillien
56520 GUIDEL
0257940005
clemence.wissocq@notaires.fr
http://wissocq-guidel.notaires.fr

FICHE DE CONSEILS

IMPÔTS ET ENFANTS MAJEURS

Une fois majeur, toute personne est en principe imposée séparément de ses parents. Il existe toutefois des exceptions ...

Que l'enfant soit célibataire, en couple, ou chargé de famille, il peut, sous certaines conditions, être rattaché au foyer fiscal de ses parents.

Le rattachement de l'enfant majeur célibataire

L'enfant majeur célibataire peut être rattaché au foyer fiscal de ses parents sans condition s'il a moins de 21 ans au 1er janvier de l'année d'imposition et à la condition de poursuivre ses études s'il a entre 21 ans et 25 ans.
Les parents bénéficient alors d'une demi-part supplémentaire et l'enfant peut être pris en compte dans le calcul de la taxe d'habitation. Ils doivent en revanche déclarer tous les revenus de leur enfant issus de jobs étudiants dès lors s'ils sont supérieurs à trois fois le montant du SMIC mensuel.

Le rattachement de l'enfant majeur chargé de famille, pacsé ou marié

Un jeune, lui-même parent, marié ou pacsé peut demander son rattachement au foyer fiscal de ses parents ou de sa belle-famille, si lui ou la personne avec qui, il vit en couple, remplit l'une des conditions d'âges citées précédemment. Mais attention, dans ce cas, **les parents ne bénéficient pas d'une majoration de parts mais d'un abattement sur le revenu de 5 947 € par personne rattachée.**

Les démarches

C'est à l'enfant de demander le rattachement au foyer fiscal de ses parents, via une lettre qu'il adressera aux impôts. Quant aux parents, ils déclareront l'enfant à leur charge sur leur fiche d'impôts, en intégrant les éventuels revenus perçus par l'enfant.

Enfant à charge et déduction d'une pension alimentaire

En l'absence de rattachement fiscal, les parents peuvent déduire de leurs revenus la pension alimentaire versée à leur enfant majeur, que celui-ci soit héberge chez ses parents ou non. Deux options s'offrent à eux. Ils peuvent déduire la pension alimentaire sous la forme d'un forfait fixé à 3 542 € sans avoir à produire de justificatifs ou déduire des dépenses réellement engagées, dans la limite de 5 959 €.

Bon à savoir

Si l'enfant a fêté ses 18 ans en cours d'année, les parents peuvent le rattacher à leur foyer fiscal en déclarant les revenus perçus par le jeune, du jour de son anniversaire au 31 décembre.

Texte de référence :
Article 193 et suivants du Code général des impôts

En savoir + : **www.service-public.fr**
Dernière actualisation :
JANVIER 2021

CONCEPTION DU PÔLE MEDIA ET FORMATION ADNOV / SERVICECLIENT@ADNOV.FR / REPRODUCTION INTERDITE

Clémence WISSOCQ
9 rue du Capitaine Quillien
56520 GUIDEL
0257940005
clemence.wissocq@notaires.fr
http://wissocq-guidel.notaires.fr

FICHE DE CONSEILS

L'ACHAT D'UN LOGEMENT LOUÉ

L'achat d'un bien occupé apparaît bien souvent comme une alternative d'investissement immobilier attractive, à condition toutefois de prendre toutes les précautions nécessaires.

L'achat d'un bien occupé par un locataire ne pose aucune difficulté juridique pour le locataire, dans la mesure où le contrat de bail est lié à la chose louée et non à la personne du bailleur. Par conséquent, en cas de vente, le bail se poursuit avec le nouvel acquéreur-bailleur dans les mêmes conditions.

Pour l'acquéreur, en revanche, un certain nombre de vérifications s'imposent, avant et après la vente.

Les points à vérifier avant la vente
Avant d'acquérir un logement loué, il est impératif de consulter certains documents, d'étudier le bien et de faire connaissance avec le locataire en se rendant sur place.

L'acquéreur doit ainsi :
• Consulter le dossier de gestion locatif du vendeur ou de son gérant afin de vérifier la régularité du contrat de bail, ses modalités de révision, l'exécution par le locataire de ses obligations (paiement du loyer, souscription d'une assurance habitation, jouissance paisible des lieux, etc.).
• Visiter le bien pour s'assurer qu'il satisfait aux normes d'un logement décent.
• Rencontrer le locataire et éventuellement, évaluer les travaux que ce dernier sera en droit de réclamer afin d'en déduire le montant du prix de vente.

Les travaux incombant à l'acquéreur
Après la vente, le bail est transféré au nouvel acquéreur et avec lui tous les droits et obligations du bailleur comme du locataire. Le nouvel acquéreur devra donc assumer :
• les réparations non locatives,
• la remise en état éventuelle du logement pour cause de vétusté,
• les mises en conformité électriques ou du gaz,
• la régularisation des charges locatives.

Information du locataire
Le nouvel acquéreur doit informer le locataire en lui notifiant son nom et son domicile ou s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social, sous peine, notamment, de ne pas recevoir le paiement de ses loyers ...

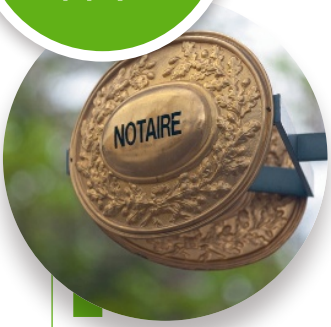
Le dépôt de garantie
En principe, le dépôt de garantie est transmis à l'acquéreur afin que ce dernier puisse le restituer au locataire en fin de bail. Mieux vaut s'en assurer ou le demander auprès de l'ancien propriétaire.

Bon à savoir :
La personne qui s'est portée caution du locataire voit son engagement prendre fin. Le nouvel acquéreur devra solliciter de nouveau sa caution.

Texte de référence :
Article 1743 du Code civil

En savoir + : ***notaires.fr***
Dernière actualisation : **Janvier 2021**

CONCEPTION DU PÔLE MEDIA ET FORMATION ADNOV / SERVICECLIENT@ADNOV.FR / REPRODUCTION INTERDITE



COMPRENDRE LES « FRAIS DE NOTAIRE »

La somme versée au notaire, lors de l'acquisition d'un bien immobilier, est pour l'essentiel composée d'impôts et de taxes qui reviennent directement à l'État. Revue de détails.

➜ De quoi s'agit-il?

Les « frais de notaires » sont associés à la signature d'un acte authentique: ils désignent l'ensemble des sommes qui sont facturées par le notaire à son client.

Contrairement à ce qu'on pourrait penser, celles-ci ne lui sont pas intégralement acquises.

Elles regroupent trois types de dépenses, à savoir :

- les impôts, taxes et contributions ;
- les débours;
- la rémunération du notaire.

➜ Les impôts

Environ 90 % des « frais de notaire » concernent les **droits d'enregistrement et les taxes** qui vont à l'État et aux collectivités locales.

Leur montant varie selon:

- la nature de l'acte (vente immobilière, donation...) ;
- la nature du bien (habitation, commerce, terrain).

➜ Les débours

Il s'agit des frais engagés par le notaire pour le compte de son client. Ils sont destinés à :

- **rémunérer les intervenants** : syndic de copropriété, géomètre-expert, administration...
- **payer le coût des documents** nécessaires à la réalisation du dossier : cadastre, urbanisme, service de la publicité foncière...
- **régler les frais exceptionnels** engagés à la demande du client, comme les frais de déplacement.

Le notaire est tenu de fournir une facture détaillée.

➜ La rémunération du notaire

Pour un acte authentique, le notaire peut percevoir deux types de rémunération:

- **des émoluments de rédaction** qui sont proportionnels à la valeur sur laquelle porte l'acte; leur montant et la méthode de calcul sont fixés par la loi. Ainsi, tous les clients payent la même somme pour la même opération, indépendamment de la complexité du dossier ou du lieu de situation du notaire.
- **des émoluments de formalités** qui sont fixes et correspondent aux démarches effectuées par le notaire avant et après la signature.
- **des honoraires:** pour les actes et prestations non couverts par le tarif réglementé (baux commerciaux, droit des sociétés, fonds de commerce...).

La TVA s'applique sur les émoluments et honoraires.

Bon à savoir

Si les frais s'avèrent inférieurs à la provision versée, le notaire est tenu de rembourser le trop-perçu.

FICHE **PRATIQUE** N°8

SOUSCRIRE UN CONTRAT D'ASSURANCE-VIE

Par ce contrat, le souscripteur va pouvoir garantir, en payant des primes à l'assureur, le versement d'une somme d'argent aux personnes de son choix lorsque surviendra un événement particulier.

➜ Les catégories de contrats

L'assurance-vie peut prendre plusieurs formes. Vous pouvez opter pour l'une ou pour l'autre selon vos besoins et objectifs.

- Par **le contrat en cas de vie**, véritable outil d'épargne, l'assureur va s'engager à vous verser la somme d'argent (capital ou rente) si vous êtes encore en vie au terme du contrat. Dans ce cas, c'est à vous de déterminer librement sa durée.
- Vous pouvez aussi souscrire un **contrat en cas de décès**, perçu comme un outil de transmission de capital, et choisir entre :
  - **l'assurance temporaire**, où le risque décès est couvert pendant la durée du contrat (l'assureur ne versera l'argent que si la mort survient avant cette date) ;
  - **l'assurance vie entière**, où le risque décès est couvert sans date limite ;
  - le **contrat obsèques**, qui garantit au bénéficiaire le versement d'un capital permettant de financer vos funérailles ;
  - enfin, le **contrat vie et décès** couvre à la fois le risque vie et le risque décès. Ici, l'assureur versera le capital ou la rente soit à l'assuré s'il est encore en vie à la date prévue au contrat, soit au bénéficiaire en cas de décès avant la date.

Une fois le contrat signé, vous avez jusqu'à 30 jours pour vous rétracter par lettre recommandée avec accusé de réception.

➜ Les conditions à remplir

En qualité de souscripteur, vous devez impérativement :

- avoir la capacité juridique ;
- respecter les limites d'âge indiquées par l'assureur ;
- vous engager à payer les primes prévues par le contrat ;
- remplir un questionnaire médical.

➜ Choisir son/ses bénéficiaire(s)

La clause bénéficiaire vous permet de désigner les personnes qui percevront le capital ou la rente après votre décès.

Vous pouvez choisir un ou plusieurs bénéficiaires selon la procédure indiquée par l'assureur : mention directement insérée au contrat, testament, lettre écrite à l'assurance…

Vous pouvez modifier, sous conditions, le ou les personnes désignées tout au long du contrat.

De même, le bénéficiaire peut manifester son accord concernant cette désignation afin de lui donner un caractère irrévocable. Cette démarche n'est effective qu'à l'issue d'un délai de 30 jours à partir de la conclusion du contrat.

FICHE **PRATIQUE** N°9

BIENS IMMOBILIERS DE L'ENTREPRENEUR: QUELLES PROTECTIONS?

Depuis la loi du 6 août 2015, la résidence principale de l'entrepreneur individuel est automatiquement protégée des créanciers. Il n'en est pas de même pour les autres biens immobiliers.

➜ Insaisissabilité de la résidence principale

- La résidence principale de l'entrepreneur ne peut pas être saisie par les créanciers. Il n'est donc plus utile de procéder à une déclaration d'insaisissabilité.
- Lorsque la résidence principale est aussi utilisée pour un **usage professionnel**, seul l'espace consacré à l'habitation est insaisissable de droit.
- **En cas de vente de la résidence principale**, cette protection s'applique également au prix de cession à condition que la somme soit réemployée dans l'année qui suit pour acquérir le nouveau logement de l'entrepreneur.

Les créanciers d'un entrepreneur individuel ne peuvent saisir son logement pour obtenir le paiement de leur créance, sauf s'il a renoncé à ce droit.

➜ Protection des autres biens immobiliers

- Les autres biens immobiliers, qui ne sont affectés ni à un usage professionnel ni constitutifs de la résidence principale, **ne bénéficient pas automatiquement** de cette protection.
- L'entrepreneur peut en faire la demande au moyen d'une **déclaration d'insaisissabilité** qui doit être publiée au fichier immobilier. Cette déclaration ne produira ses effets qu'à l'égard des créanciers dont les droits sont apparus après cette publicité.

Pour rappel, la déclaration d'insaisissabilité est obligatoirement effectuée par acte notarié.

➜ Les effets de l'insaisissabilité

- La protection de la résidence principale ou des autres biens (après déclaration) s'appliquent également **après la dissolution du régime matrimonial ou le décès du professionnel.**
- L'insaisissabilité n'est pas opposable à l'administration fiscale lorsque celle-ci relève de **fraudes, défauts de paiements ou de déclarations**.

➜ La renonciation à la protection

- À tout moment, l'entrepreneur peut renoncer à l'insaisissabilité de tout ou partie de sa résidence principale en faveur d'un ou plusieurs créanciers.
- Cette renonciation doit impérativement être effectuée par **acte authentique**.

FICHE **PRATIQUE** N°10

CONTESTER UNE DÉCISION DE JUSTICE

Toute décision de justice met fin à un conflit et doit être appliquée par les parties. Elles peuvent néanmoins s'y opposer, sous conditions.

➜ Interjeter appel

- Vous n'êtes pas satisfait du jugement rendu en première instance? L'appel peut vous permettre de le faire **réformer ou annuler** par une juridiction de second degré. L'affaire sera jugée une seconde fois par d'autres juges.
- **Le droit d'appel appartient à toutes les parties au procès**, que vous soyez celle qui a attaqué ou celle qui s'est défendue.
- **Tous les jugements sont contestables**, sauf ceux qualifiés de « rendus en premier et dernier ressort » ou lorsque le montant du litige est trop faible (moins de 4 000 €).

Quels délais pour faire appel?

- **Un mois en matière civile**, à compter de la signification de la décision par huissier ou de sa notification par le greffe (attention: des délais spéciaux existent pour les référés, les décisions en matière gracieuse, les décisions du juge de l'exécution...) ;
- **Dix jours en matière pénale**, à partir de la lecture du jugement.

Attention, les cas d'ouverture de pourvoi en cassation sont limités: défaut de motivation, vice de forme, violation de la loi et défaut de base légale.

➜ Se pourvoir en cassation

- Le pourvoi en cassation est ouvert à l'encontre des **décisions rendues en dernier ressort** (en appel ou insusceptibles d'appel).
- La Cour de cassation peut censurer la non-conformité de la décision par rapport aux **règles du droit,** sans se prononcer à nouveau sur le fond du litige.
- Vous pouvez former un pourvoi dans les deux mois suivant la décision. C'est à votre avocat de s'en charger.

➜ Les autres voies de recours

- **L'opposition**: pour faire rejuger par le même tribunal une décision rendue en l'absence de la partie qui en fait l'objet.
- **La tierce opposition** : si vous subissez les conséquences d'une décision dont vous n'avez pas été partie.
- **La révision :** pour demander à réexaminer la décision en raison d'éléments nouveaux. Si vous avez assez d'éléments, il n'y a aucune limite de temps pour déposer la demande.

Pour exercer l'une ou l'autre, adressez-vous directement au greffe du tribunal qui a rendu la décision contestée.

Les juridictions administratives

- *La compétence de l'appel des décisions est répartie entre les cours administratives d'appel et le Conseil d'État.*
- *Le pourvoi en cassation, porté devant le Conseil d'État, est ouvert contre toutes les décisions rendues en dernier ressort par un tribunal administratif ou une cour administrative d'appel.*
- *L'opposition et la tierce opposition sont également possibles, comme le recours en révision.*

FICHE **PRATIQUE** N°1

CONCLURE UN CONTRAT DE MARIAGE

Sans contrat, les époux sont automatiquement soumis au régime de la communauté de biens. Pour adopter un autre régime matrimonial, le passage chez le notaire est indispensable.

➜ Les différents régimes matrimoniaux

Il existe quatre régimes matrimoniaux:

- **la communauté d'acquêts**, régime légal qui s'applique automatiquement sans contrat. Ce régime peut être aménagé par contrat en prévoyant des clauses spécifiques;
- **la communauté universelle**, où tous les biens des époux (meubles et immeubles, présents et à venir) seront communs;
- **la séparation de biens**, où le patrimoine de chacun des époux sera distinct;
- **la participation aux acquêts,** où la séparation de biens s'applique pendant le mariage, mais les époux partagent l'enrichissement lors de la dissolution.

➜ Quel est l'intérêt du contrat de mariage?

Conclure un contrat de mariage permet de choisir un autre régime que celui de la communauté d'acquêts (sans contrat), selon lequel:

- les biens communs sont ceux acquis pendant le mariage;
- les biens propres sont ceux dont chaque époux était propriétaire avant le mariage ou reçus par héritage, donation ou testament.

BONUS APPLI

Consultez la fiche des différents régimes matrimoniaux

À savoir

Avec le contrat de mariage, vous pouvez opter pour un autre régime.

Il est possible de l'établir avant ou après la célébration. Mais, dans ce dernier cas, il faut respecter un délai de deux ans.

➜ Quelles démarches entreprendre?

Que vous souhaitiez établir le contrat avant ou après le mariage, il est indispensable de s'adresser à un notaire avant le mariage. Après vous avoir conseillé, il va le rédiger puis procéder à son enregistrement pour le rendre applicable.

Vous êtes totalement libres quant au choix des clauses contenues dans le contrat.

Néanmoins, vous ne pouvez pas:

- déroger aux droits et devoirs qui résultent du mariage (vie commune, secours, assistance, éducation des enfants, obligation alimentaire...);
- déroger aux règles de l'autorité parentale;
- déshériter vos héritiers réservataires.

➜ Combien ça coûte?

Les frais dépendent de l'importance et de la nature des biens meubles ou immeubles mentionnés dans le contrat.

Dans les cas les plus simples, les époux doivent s'acquitter de 420 € comprenant:

- des émoluments de notaire pour l'établissement du contrat;
- un droit fixe de 125 €.

FICHE **PRATIQUE** N°2

L'HABILITATION FAMILIALE

Plus souple que la tutelle ou la curatelle, elle permet de protéger une personne majeure dont les facultés mentales ou corporelles sont altérées.

➜ En quoi cela consiste?

- Par l'habilitation familiale, vous pouvez solliciter du juge des tutelles l'autorisation de représenter l'un de vos proches manifestement incapable d'exprimer sa volonté.
- Vous pourrez ainsi l'accompagner dans tous les actes de la vie courante ou seulement pour certains, en fonction de son état.

➜ Les proches concernés

L'habilitation familiale peut être délivrée par le juge à:

- un ascendant ou un descendant;
- un frère ou une sœur;
- l'époux, le partenaire de Pacs ou le concubin.

Les membres de la famille doivent s'accorder sur le choix du proche chargé de l'exercice de la mesure. Une fois autorisé, il effectue sa mission à titre gratuit et n'est pas tenu de rendre un compte de gestion.

Le juge peut également désigner plusieurs proches pour représenter une seule personne. Dans ce cas, il détermine les conditions d'exercice pour chacune d'elles.

L'habilitation familiale est définie à l'article 494-1 et suivants du Code civil

➜ Les actes concernés

L'habilitation peut être spéciale, c'est-à-dire limitée à un ou plusieurs actes déterminés, relatifs:

- **aux biens**: paiement ou perception d'un loyer, gestion courante du compte bancaire, souscription à une assurance…
- **ou à la personne du majeur protégé**: choix du lieu de vie ou démarches liées à la santé.

L'habilitation peut être générale et porter sur l'ensemble des actes relatifs à la personne protégée. Dans ce cas, elle doit être mentionnée en marge de l'acte de naissance.

- La personne habilitée devra solliciter l'autorisation du juge des tutelles pour accomplir un acte de disposition à titre gratuit (une donation par exemple).
- En principe, le juge n'intervient qu'au moment du prononcé de l'habilitation.
- Les proches du majeur protégé ou le procureur de la République pourront néanmoins le saisir en cas de difficultés.

Pour en savoir plus, consultez le Guide de la dépendance *Conseils des notaires*
(voir page 48)

➜ Les documents à fournir

Vous devez accompagner la requête auprès du juge des tutelles de certaines pièces:

- **des justificatifs**: acte de naissance, identité, domicile, lien de parenté…
- **le certificat médical** circonstancié d'un médecin inscrit sur une liste établie par le procureur de la République ;
- **l'énoncé des faits** qui appellent à la mise en place de l'habilitation. Transmettez le dossier au juge des tutelles du tribunal d'instance du domicile de la personne à protéger. Il va ensuite l'auditionner, si son état le permet, examiner la demande et y faire droit ou non.

DIVISER SON TERRAIN

La division foncière, à l'initiative du propriétaire du terrain, a pour but de créer plusieurs lots sur une seule et même parcelle. Mais plusieurs conditions doivent être réunies.

➜ Satisfaire les règles d'urbanisme

Pour pouvoir diviser votre terrain (soit pour le rattacher à une propriété voisine, soit pour y construire), assurez-vous du respect des règles d'urbanisme en vigueur, notamment:

- le plan local d'urbanisme (PLU);
- le règlement national d'urbanisme, s'il n'existe pas de réglementation communale;
- le plan de zone d'un monument historique ou d'un site;
- le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), si le terrain se trouve dans une zone potentiellement inondable;
- l'autorisation des architectes des bâtiments de France (ABF), si le terrain se trouve à moins de 500 mètres d'un monument classé.

➜ La configuration du terrain

En théorie, tous les terrains sont divisibles. Mais certains critères peuvent rendre la tâche difficile :

- concernant la superficie, une surface minimum peut être exigée;
- le respect de distance d'implantation des constructions par rapport aux limites du terrain.

➜ La procédure

Si vous souhaitez vendre un ou plusieurs terrains à bâtir, vous devez au minimum déclarer ce projet en mairie.

- La première étape consiste à y solliciter un certificat d'urbanisme opérationnel pour s'assurer que le projet de division est viable.
- Selon la nature du terrain, sa superficie et le nombre de lots souhaités, vous serez ensuite orienté vers le dépôt d'une déclaration préalable de lotissement ou une demande de permis d'aménager.
- Pour le volet « technique » du dossier, vous aurez à nouveau besoin d'un géomètre-expert, seul professionnel pouvant conduire une opération de division foncière.
- Le géomètre-expert s'occupe du bornage qui, une fois constaté dans un procès-verbal, rendra définitive la division en l'inscrivant au cadastre.
- Le bornage est obligatoire si le terrain issu de la division est destiné à recevoir des constructions.

FICHE **PRATIQUE** N°4

PARLEZ-VOUS « SERVITUDE » ?

Le Code civil consacre une grande partie de ses articles aux servitudes. Si ce mot évoque d'abord la privation de la liberté, il s'agit avant tout d'une charte des relations de bon voisinage, dont les règles reposent sur le bon sens.

➜ Les différentes catégories

- **Les servitudes du fait de l'homme :** elles naissent par un accord entre deux ou plusieurs voisins (un droit de passage, une servitude de non-construction...) ;
- **Les servitudes légales :** elles sont prévues par le Code civil (la servitude due à l'enclave, les vues, les plantations) ;
- **Les servitudes découlant de la situation des lieux** (l'écoulement des eaux...) ;
- **Les servitudes par destination** : elles existaient sur une propriété initiale avant sa division.

➜ La nature d'une servitude

- **apparente** : droit de passage d'une ligne électrique en aérien ;
- **occulte** : droit de passage pour une canalisation ;
- **continue** : la ligne électrique ;
- **discontinue** : le droit de passer à pied ou en voiture sur le terrain d'autrui ;
- **temporaire** : pour une durée déterminée ;
- **perpétuelle** : sans durée ;
- **personnelle** : au profit de telle personne ;
- **réelle** : au profit d'un bien immobilier quel qu'en soit le propriétaire ;
- **publique** : imposée par la loi pour des besoins publics ;
- **privée** : conventionnelle ou légale mais dans un but privé (passage pour cause d'enclave et passage conventionnel).

➜ L'intérêt de l'acte notarié

Même lorsqu'une servitude est évidente, il est judicieux d'en préciser les contours, les conditions d'exercice et les conditions d'entretien. En dehors des servitudes légales, une servitude est avant tout une convention entre deux ou plusieurs propriétaires.

FICHE PRATIQUE N°5

ACHETER EN SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

La SCI est un bon moyen pour faciliter la gestion de son patrimoine immobilier et en préparer la transmission.

➜ Qu'est-ce qu'une SCI?

La SCI est une personne morale par laquelle plusieurs personnes physiques ou morales (les associés) décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers, en vue de :

- partager les bénéfices ou profiter de l'économie qui pourrait en résulter;
- contribuer aux pertes.

Il s'agit d'une société dotée de la personnalité juridique et ayant un objet immobilier.

La SCI, notamment familiale, peut être un très bon outil de stratégie patrimoniale, en particulier en matière de transmission. Mais elle peut aussi servir à réaliser une opération de construction immobilière, à gérer un patrimoine professionnel ou encore à bénéficier d'avantages fiscaux.

➜ Sa création

- Deux personnes suffisent pour créer une SCI, sans qu'un capital minimal ne soit requis.
- Il est recommandé de vous rapprocher d'un notaire pour établir et enregistrer ses statuts. Il se chargera ensuite d'effectuer toutes les formalités nécessaires: publicité légale, enregistrement de la SCI auprès du Registre du commerce et des sociétés...

La SCI n'a pas de but commercial: les associés ne peuvent pas acheter de bien immobilier dans le seul but de le revendre.

➜ Son fonctionnement

- Ce sont les statuts qui régissent le fonctionnement de la SCI, d'où l'importance de les faire établir par un professionnel du droit. Vous avez toute liberté pour rédiger les clauses que vous désirez dès lors qu'elles sont conformes à la loi.
- Un gérant est nommé pour représenter la société.
- Les décisions les plus importantes sont prises en assemblée, selon la majorité fixée par les statuts.
- La durée de vie de la SCI est de 99 ans au plus.

Attention, la SCI implique la tenue d'une comptabilité et d'une assemblée générale annuelle. À défaut, elle peut être requalifiée de fictive.

➜ Ses avantages

- La SCI est une alternative intéressante à l'indivision et à la copropriété car elle garantit la pérennité de l'opération immobilière.
- Le gérant peut être investi de pouvoirs étendus.
- Les statuts sont rédigés « sur mesure », c'est-à-dire adaptés aux volontés de chacun des associés. Ils pourront ainsi convenir à toutes les situations et prévoir leurs propres conditions de revente, de séparation et de transmission.
- La SCI peut, par exemple, vous permettre de constituer un patrimoine immobilier et de le transmettre, peu à peu, à vos enfants en leur cédant des parts sociales, tout en restant le gérant et, au besoin, en gardant l'usufruit.

FICHE **PRATIQUE** N°6

ACHETER UN APPARTEMENT LOUÉ

Cette acquisition, qui peut s'avérer une bonne affaire, nécessite des précautions spécifiques. Explications.

➜ Des avantages financiers

Acheter un logement occupé par un locataire, dont le bail est en cours, permet de bénéficier de certains avantages, comme :

- **la décote**: le prix d'achat est généralement moins élevé que celui d'un logement vide présentant les mêmes caractéristiques. Cette décote varie selon la durée du bail, le niveau du loyer par rapport au marché et la situation du locataire (notamment son âge) ;
- **des loyers assurés**: vous n'avez plus à rechercher un locataire et profitez immédiatement d'un complément de revenus ;
- **la confiance des établissements prêteurs** : ils savent dans quelles conditions vous allez rembourser votre crédit.

Un historique fourni par le propriétaire précédent vous permettra de vérifier la régularité des paiements du locataire et l'absence de litige en cours entre les deux parties.

Depuis le 1er janvier 2018, les propriétaires qui souhaitent donner congé à leur locataire pour reprise ou vente du logement, doivent obligatoirement joindre une notice d'information à leur courrier.

➜ Quelques précautions à prendre

L'achat du bien déjà occupé vous lie avec le locataire actuel. Il est donc nécessaire d'**étudier attentivement le bail en cours.**

Surtout, vérifiez la durée et le montant du loyer. Celui-ci doit correspondre à vos attentes : si aucune clause de révision annuelle ne figure dans le contrat, vous ne pourrez pas le renégocier. À défaut, le locataire pourra rester dans votre logement en versant un loyer identique.

➜ Les droits du locataire

Le locataire a le droit d'occuper les lieux tant que le bail qu'il a signé avec le précédent propriétaire est en cours. Vous ne pouvez pas l'obliger à quitter le logement afin de l'habiter vous-même.

Si vous souhaitez récupérer votre bien à l'issue du contrat, vous devez respecter certaines conditions :

- informer le locataire, au moins six mois avant la fin du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ; **en cas d'achat d'un bien loué, la reprise pour habiter ne peut se faire qu'après un délai de deux ans minimum à partir de l'acquisition.**
- motiver la nécessité par le fait que vous souhaitez y habiter vous-même, y loger un proche (ascendant, descendant, conjoint, concubin...) ou le revendre.

Attention, en cas de congé délivré pour vendre, le locataire bénéficie d'un droit de préemption
il est prioritaire dans l'achat du bien. Vous devez lui faire une offre et il dispose de deux mois pour l'accepter. S'il la refuse et que vous trouvez un acheteur à un prix inférieur, vous devez l'en informer et procéder à une nouvelle offre.

Résilier son bail : les 7 questions à se poser

Pour éviter de verser des loyers après votre déménagement, le respect scrupuleux des règles de résiliation et des durées de préavis s'impose.

1. Je souhaite résilier mon bail d'habitation. Comment procéder ?

Vous pouvez résilier votre bail d'habitation, auprès de votre bailleur, à tout moment, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte d'huissier de justice, soit par remise en main propre contre émargement ou récépissé. Un congé adressé par courrier électronique n'est pas valide. À noter que vous ne pourrez ensuite plus revenir sur votre décision, sauf si votre bailleur est d'accord.

2. Quelles mentions dois-je indiquer dans ma lettre de congé ?

Il est d'usage de préciser la date d'effet du congé qui doit respecter la durée de préavis.
Si vous bénéficiez d'un préavis réduit, par exemple suite à une perte d'emploi, vous devez joindre les justificatifs.

3. Je suis en colocation, y a-t-il des règles spécifiques ?

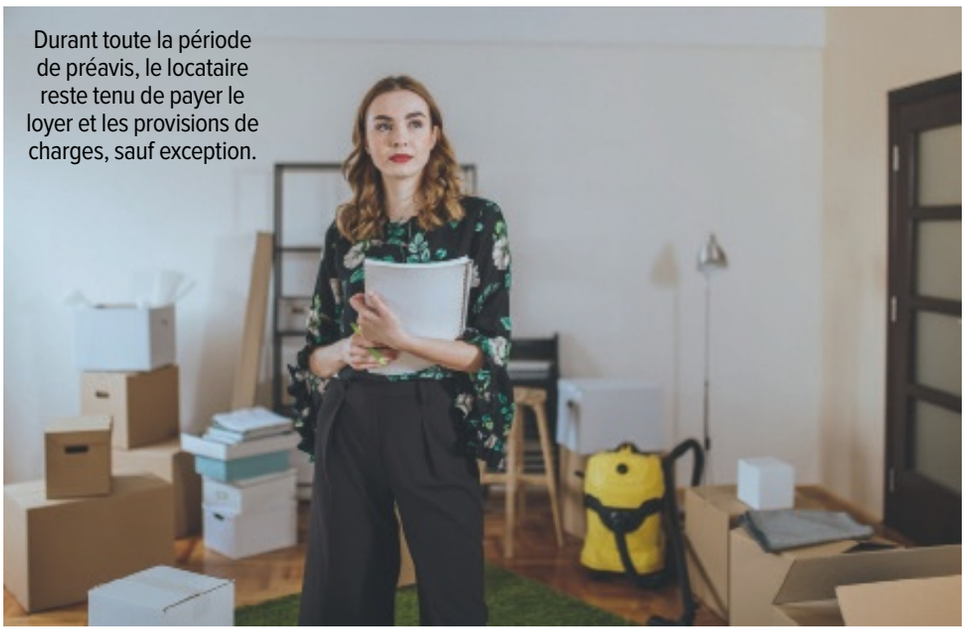
Le congé donné par un colocataire n'a d'effet qu'à son égard, le bail se poursuivant avec les autres colocataires. Toutefois, si le bail contient une clause de solidarité pour le paiement des loyers et des charges, la solidarité du colocataire cesse à l'issue de la période de préavis si un nouveau colocataire le remplace. À défaut, la solidarité prend fin six mois après la fin de la période de préavis.

4. Quelle est la durée de préavis ?

En général, la durée de préavis est de trois mois. Le congé n'a pas à être motivé. Si le bailleur retrouve un autre locataire avant la fin de ce délai et que le locataire est déjà parti, la durée du préavis est réduite à proportion du délai restant à courir.

5. Dans quels cas la durée du préavis est-elle réduite ?

La durée du préavis est réduite à un mois si le locataire obtient un logement social, ou s'il perçoit le Revenu de solidarité active (RSA) ou l'Allocation aux adultes handicapés (AAH). Il en est de même si son état de santé justifie son changement de domicile, ou s'il vient d'obtenir son premier emploi, de le perdre ou encore s'il a trouvé un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou, enfin, s'il est muté. La durée de préavis d'un mois s'applique également en cas de location meublée.


Durant toute la période de préavis, le locataire reste tenu de payer le loyer et les provisions de charges, sauf exception.

De même si le logement se situe en zone tendue. Il s'agit des 28 agglomérations où le marché immobilier est déséquilibré, la demande étant bien supérieure à l'offre. Ces zones sont situées à Paris et en région parisienne, dans les grandes agglomérations, sur le littoral atlantique et méditerranéen ou à proximité de la Suisse. Un décret du 10 mai 2013 liste les communes concernées.

6. Quel est le point de départ du préavis ?

Le délai de préavis court à partir de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception par le bailleur, ou de la date de signification par l'huissier de justice, ou de la date de remise en main propre.
Si le bailleur est absent et reçoit le courrier avec retard, le délai est repoussé d'autant. Si la lettre ne peut pas être remise au bailleur et est renvoyée au locataire, la notification n'est pas valable.

Concrètement, si la lettre recommandée est reçue par le bailleur le 10 février, le préavis court jusqu'au 10 mars à minuit si le préavis est d'un mois. À défaut de chiffre identique, le bail expire le dernier jour du mois comme en février. Si le préavis se termine un week-end ou un jour férié, il finit bien ce jour-là.

7. Dois-je continuer à payer mon loyer pendant le préavis ?

Durant toute la période de préavis, le locataire reste tenu de payer le loyer et les provisions de charges sauf s'il a quitté les lieux et que le bailleur a trouvé un nouveau locataire qui occupe déjà le logement. En aucun cas, le locataire n'a le droit de compenser le loyer dû avec le montant du dépôt de garantie.
Lors du dernier mois, le montant du loyer est calculé au prorata du nombre de jours restant à courir jusqu'à la fin du bail. ■

THIERRY DESCHANELS