

BANQUE
DES TARIFS
STABLES
EN 2022 **P.2**

LOGEMENTS
VACANTS
LA TAXE BIENTÔT
ÉTENDUE **P.4**

MAPRIMERÉNOV'
OUVERTURE
DU DISPOSITIF
À L'OUTRE-MER **P.5**

ASSOCIATIONS
DÉCLARATION
OBLIGATOIRE
DES DONS **P.5**

ARGENT · PATRIMOINE · FAMILLE

7 bonnes résolutions pour débuter l'année

Lire page 8

© hxdzxy



1%

Taux de croissance prévu
par le gouvernement pour 2023
(minefi.gouv.fr)

4,2%



Taux d'inflation prévu
par le gouvernement
pour 2023
(minefi.gouv.fr)

Éditorial

Une présidente chez les notaires

Pour la première fois depuis que leur profession existe, les notaires ont élu une présidente : M^e Sophie Sabot-Barcet, notaire à Monistrol-sur-Loire.

Comme toutes les autres professions, le notariat s'est très largement féminisé, à tel point que les jeunes notaires sont majoritairement des femmes. C'est donc bien naturellement qu'une présidente va diriger la profession pendant ces deux prochaines années. Mais puisque c'est la première, il fallait le signaler.



Pierre Lemée,
rédacteur en chef

L'année 2022 se termine à l'opposé des espoirs qu'elle a fait naître. Si la Covid a été moins présente, l'inflation, la hausse des taux, la pénurie d'énergie et la guerre à l'Est n'étaient pas au programme, et ont plombé le moral de tous. Je profite de cette fin d'année pour vous adresser mes meilleurs vœux de joie, prospérité et santé.

Directeur de la publication: Jean-Pierre Adéjès /
Rédacteur en chef: Pierre Lemée / Rédactrices en chef adjointes:
Barbara Bénichou, Florence Ganivet / Rédaction: Ariane Boone /
Rosine Maiolo / Réalisation: A CONSEIL
Manager publicité: Marie-Laure Clavel. Tél.: 06 33 75 47 06,
marie-laure.clavel@adnov.fr
Rédaction, administration: 3, rue de Stockholm, 75008 Paris.
Tél.: 01 40 82 00 36 - conseils@notaires.fr
Abonnements: 01 70 92 81 42 - conseilsdesnotaires.abo@intersa.fr
Supplément mensuel du magazine trimestriel *Conseils
des notaires* édité par Adnov, SASU au capital de 2 421 820 €
Imprimeries SIEP / Commission paritaire (CPPAP): 0225 T 86077
ISSN 2552-3228

RETROUVEZ L'INTÉGRALITÉ DES TEXTES
CITÉS ET INFORMATIONS SUR NOTRE APPLI
CONSEILS, TÉLÉCHARGEABLE SUR
APP STORE ET GOOGLE PLAY

Si vous êtes déjà abonné,
téléchargez la nouvelle appli en utilisant
vos identifiants et mot de passe (email et
numéro d'abonné) pour accéder de façon
gratuite et illimitée à tous les contenus.
Attention! Pensez à désinstaller
l'ancienne appli auparavant.

Si vous n'êtes pas abonné,
vous pouvez télécharger l'appli gratuite-
ment mais vous n'aurez accès qu'à
un contenu limité.

Si vous souhaitez vous abonner,
rendez-vous page 9.

ÉNERGIE

Ecogaz et Écowatt, deux outils
pour adapter sa consommation

GRTgaz, entreprise française de gestion de transport de gaz, propose, depuis le 24 octobre dernier, une plateforme en ligne permettant aux particuliers, aux collectivités et aux entreprises de gérer leur consommation de gaz. Chaque internaute est ainsi informé, par un système d'alerte, du niveau de tension de gaz et des bons gestes à adopter. Un dispositif similaire est proposé par RTE pour l'électricité.

monecowatt.fr et myecogaz.com
Décret n° 2022-495 du 7 avril 2022

BANQUE

Tarifs stables en 2022

Comme chaque année, l'Observatoire des tarifs bancaires (OTB) a passé au crible les tarifs d'une centaine d'établissements bancaires représentant 98,8 % du marché. Il en ressort que 8 tarifs sur 14 sont stables. Le tarif de l'abonnement aux services à distance enregistre même une baisse. À l'inverse, les frais de tenue de compte actif et les virements en agence enregistrent des hausses. Enfin, le tarif des cartes de paiement à débit immédiat rejoint désormais celui pratiqué pour les cartes de paiement à débit différé.
www.ccsfin.fr

EN DÉCEMBRE ET JANVIER, PENSEZ À

Mettre en application vos bonnes résolutions financières. Face à l'inflation, c'est le moment de renégocier vos contrats d'assurance, vos frais bancaires... sans oublier de faire preuve de générosité en effectuant des dons aux associations reconnues d'utilité publique avant le 31 décembre 2022.

FONDATION
30
MILLIONS
D'AMIS
reconnue d'utilité publique

LEGS / DONATION / ASSURANCE-VIE

ILS VOUS ONT AIMÉ TOUS LES JOURS,
AIMEZ-LES POUR TOUJOURS.

Témoignez-leur tout l'amour qu'ils vous ont donné chaque jour par un legs,
une assurance-vie ou une donation en faveur de la Fondation 30 Millions d'Amis.

DEMANDEZ DÈS AUJOURD'HUI VOTRE BROCHURE LEGS, DONATION ET ASSURANCE-VIE
par téléphone au 01 56 59 04 17, par mail : service.legs@30millionsdamis.fr ou sur legs.30millionsdamis.fr

Énergie

Plan de sobriété,
comment ça marche ?

Le plan de sobriété énergétique présenté par le gouvernement le 6 octobre compte 15 mesures phares, parmi lesquelles quelques bonus incitatifs pour les particuliers.

Du fait de l'arrêt presque total des livraisons de gaz russe en Europe et du manque de disponibilité du parc nucléaire, la France fait face à une tension inédite de ses approvisionnements en gaz et en électricité. Le plan de sobriété énergétique a pour objectif de passer l'hiver sans pénurie et de s'inscrire dans la réduction de la consommation d'énergie de 40 % d'ici 2050 afin d'atteindre la neutralité carbone.

Les bonus pour les « bons élèves »

Largement relayée dans les médias, la mesure phare qui concerne aussi bien les particuliers, les acteurs publics que les entreprises vise tout simplement à ne pas dépasser 19 degrés chez soi ou dans les bureaux. Il est également recommandé de baisser cette température à 16 degrés la nuit et à 8 degrés lorsque le bâtiment est fermé plus de trois jours. À cela s'ajoute l'incitation à décaler la période de début et de fin de chauffe de quinze jours. Les « bons élèves » pourront être récompensés par un bonus sobriété proposé par plusieurs fournisseurs d'énergie. Ce bonus prendra la forme d'une prime sur les factures des ménages ayant scrupuleusement maîtrisé leur consommation. Il en est de même concernant la réduction du recours à l'automobile dans ses déplacements. Ainsi, tout nouveau covoitureur, qui s'inscrit sur une plateforme, bénéficiera également d'un bonus.

L'exemplarité de l'État

Dans ce contexte, l'État et les collectivités territoriales se doivent de montrer l'exemple. Ainsi, les nouvelles règles de chauffage seront appliquées à tous les bâtiments publics. De même, l'éclairage public des communes sera considérablement réduit et le recours à des ampoules moins énergivores largement plébiscité. Enfin, les périodes d'éclairage et les températures de chauffage des sites sportifs seront également revues à la baisse.

L'engagement des entreprises

Les entreprises se joignent à cette mobilisation. Ainsi, les organisations patronales et syndicales et l'ensemble des fédérations s'engagent à proposer à l'ensemble des entreprises, y compris industrielles, un plan d'actions de sobriété. En appui, la plateforme « Les entreprises s'engagent » recense les ressources, supports, meilleures pratiques... À ce jour, plus de 30 entreprises du CAC 40 ont rejoint cette plateforme.

BARBARA BÉNICHOU

MaPrimRénov'

Pour rappel, le dispositif MaPrimRénov' permet d'accéder à une aide pouvant atteindre 9 000 € pour passer d'une chaudière au gaz à une pompe à chaleur.

2/3
de notre consommation
énergétique repose
sur les énergies fossiles
(gouvernement.fr)

47 %
de l'électricité est consommée
par les entreprises
et les professionnels
(gouvernement.fr)

Baromètre
de l'immobilier

APPARTEMENTS
ANCIENS

	Prix au m ²	Évolution sur 1 an
Paris	10 630 €	-1,2 %

Source: Base de données BIEN - Indice Notaires Insee
Période d'observation: août 2022
notairesdugrandparis.fr

Rang	Commune	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
1	Lyon	5 100 €	1,2 %
2	Bordeaux	4 630 €	1,4 %
3	Nice	4 320 €	5,4 %
4	Nantes	3 950 €	3,5 %
5	Lille	3 790 €	4,3 %
6	Rennes	3 750 €	7,8 %
7	Strasbourg	3 380 €	8,1 %
8	Toulouse	3 230 €	1,9 %
9	Montpellier	3 210 €	6 %
10	Marseille	2 930 €	7,3 %

MAISONS
ANCIENNES

Rang	Agglomération	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
1	Nice	572 000 €	8,7 %
2	Lyon	431 000 €	7,3 %
3	Rennes	414 400 €	9 %
4	Montpellier	407 000 €	9,4 %
5	Marseille - Aix	390 000 €	10,7 %
6	Bordeaux	382 000 €	3,3 %
7	Strasbourg	375 000 €	11,9 %
8	Nantes	365 000 €	5,8 %
9	Toulouse	322 500 €	4,6 %
10	Lille	230 000 €	7 %

Source: Notaires de France - Base de données Perval
Période d'observation : du 1^{er} sept 2021 au 31 août 2022

Retrouvez les dernières tendances sur
<http://barometre.immobilier.notaires.fr>

IMMOBILIER

Diagnostic assainissement à Paris et en banlieue

Le dossier de diagnostic technique, constitué pour la vente de logements situés à Paris et dans certaines communes franciliennes, doit désormais comprendre un diagnostic assainissement. L'obligation est entrée en vigueur le 1^{er} juillet dernier en prévision de certaines épreuves des Jeux Olympiques de 2024. Il s'agit de rendre salubres les eaux de la Seine et de la Marne. Jusque-là, seuls les vendeurs de logements équipés d'un système d'assainissement non collectif y étaient soumis. Pour rappel, le diagnostic doit être annexé à la promesse de vente.

Le notaire, chargé de la transaction, est d'ailleurs tenu de transmettre à l'autorité compétente en matière d'assainissement, une attestation contenant la date de la vente, les informations nécessaires à l'identification du bien vendu ainsi que le nom et l'adresse du nouveau propriétaire. La liste des communes concernées est disponible sur legifrance.gouv.fr. Décret n° 2022-93 du 31 janvier 2022

Entre 2 500 et 4 500 €
Prix moyen
du raccordement
au tout-à-l'égout
(prix-pose.com)

Promesse de vente sous condition

Dans cette affaire, un couple de Monégasques signe avec le représentant d'une SARL, une promesse de vente dans laquelle les parties prévoient que la vente ne sera formée que s'ils réitèrent leur engagement dans un délai de deux ans. Deux années s'écoulent sans que cet événement n'intervienne. Pour l'acquéreur, la promesse est caduque mais pas pour les vendeurs qui onze ans plus tard, viennent réclamer l'exécution forcée de la vente. Pour ce faire, ils s'appuient sur l'article 1589 du Code civil : « La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. » Ils font en conséquence valoir que l'échéance du terme

constituait simplement la date à partir de laquelle ils étaient en droit d'exiger que les engagements pris dans la promesse soient exécutés. Ils sont déboutés de leur demande. La Cour de cassation approuve les juges du fond d'avoir considéré « que la promesse de vente ne valait pas vente et que le terme de la condition essentielle ayant été dépassé sans que la réalisation de la vente ait été sollicitée, le contrat de vente ne s'était pas valablement formé et que la promesse était devenue caduque. »
Cour de cassation, 3^e chambre civile, 7 septembre 2022, n°21-17.628

Logements vacants, vers une nouvelle taxe?

Sous réserve de l'adoption définitive de la loi de finances, la taxe sur les logements vacants et les résidences secondaires pourrait être élargie. En effet, jusqu'à aujourd'hui, seules les communes situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants pouvaient taxer les logements vacants. Ce critère serait supprimé. Ainsi, cette possibilité serait désormais ouverte aux communes marquées par un niveau élevé des loyers et des prix de vente dans l'ancien ou par une large proportion de résidences secondaires par rapport à l'ensemble du parc du logement. 5 000 communes seraient concernées (contre 1 140 actuellement), principalement le long des côtes atlantique et méditerranéenne, en Corse et dans les zones de montagne. Les communes auraient jusqu'au 28 février 2023 pour décider d'instaurer la taxe qui s'appliquerait directement après un an de vacance volontaire. Enfin, le taux de la taxe sur les logements vacants passera l'an prochain à 17 % lors de

la vente. Il faudra prouver que le vendeur a sciemment caché les vices résultant des travaux ou que l'absence d'irrégularité dans ces derniers constituait pour l'acheteur un élément déterminant de son engagement.

Quels conseils donneriez-vous à l'acheteur d'un lot en copropriété?

D'être curieux ! Il est important qu'il se renseigne auprès du propriétaire sur la réalisation et le descriptif des travaux effectués. Il peut lui demander de fournir les factures des artisans et les attestations de leur garantie décennale, voire celle de l'assurance dommage-ouvrage que le vendeur aurait pu souscrire. Il a également intérêt à solliciter les justificatifs des éventuelles autorisations de la copropriété ou d'un banissement certifiant la régularité des travaux.

Propos recueillis par Ariane Boone



3 questions à Maître Louis Dejoie, notaire à Vertou (44)

Le syndicat des copropriétaires peut-il demander des comptes au nouveau copropriétaire?

Si son prédécesseur a effectué des travaux non conformes aux prescriptions de la copropriété ou fragilisant la structure de l'immeuble, la jurisprudence a confirmé qu'il revenait au syndicat des copropriétaires de se retourner contre l'actuel copropriétaire pour y remédier. Bien qu'il ne soit pas à l'origine des désordres, celui-ci ne peut se défendre en invoquant le fait que les travaux ont été réalisés avant la vente. Sauf exceptions, le délai pour agir est de 10 ans.

L'acheteur dispose-t-il d'un recours contre son vendeur?

Il peut appeler le vendeur en garantie afin qu'il prenne en charge le coût d'une mise en conformité et/ou demander des dommages et intérêts pour manquement à son devoir d'information. Il est, en revanche, plus difficile d'obtenir l'annulation

En kiosque

Découvrez le nouveau **Guide des seniors Conseils des notaires**, actuellement en vente chez votre marchand de journaux.



Le nouveau *Guide des seniors Conseils des notaires* est le seul guide juridique et pratique qui accompagne les particuliers dans l'organisation de leur patrimoine, l'aide aux enfants et petits-enfants mais aussi dans l'assistance à leurs parents ou l'anticipation de leur propre dépendance. Sans oublier un cahier spécial de fiches pratiques pour mener à bien toutes vos démarches: l'embauche d'une aide à domicile, la procuration notariée, les avantages fiscaux accordés aux personnes âgées...

Et parce que cet âge est aussi celui du temps libre et des loisirs, Conseils des notaires vous propose une sélection de stations thermales pour allier bien-être et culture.

• 92 pages. 6,50 € • conseilsdesnotaires.fr

la première année de vacance et de 25 % à 34 % les années suivantes.

Projet de loi de finances pour 2023

Ouverture de MaPrimeRénov' à l'outre-mer

Depuis le 15 octobre dernier, le dispositif MaPrimeRénov' est étendu aux biens situés dans les départements et régions d'outre-mer (DROM), avec certaines spécificités. Ainsi, les aides sont réservées aux logements achevés depuis plus de deux ans (contre quinze en métropole). Par ailleurs, les forfaits attribués pour les équipements de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire thermique sont moins élevés.

Décret n°2022-1319 du 13 octobre 2022

FAMILLE

Nullité d'un testament mystique

Un testament est dit « mystique » lorsqu'il est rédigé manuscritement ou dactylographié par le testateur dans le plus grand secret, avant

d'être remis, cacheté ou scellé au notaire. Dans cette affaire, l'auteur du testament a remis au notaire un document dactylographié alors qu'il était sous tutelle et atteint de la maladie neurodégénérative de Steel Richardson. Il ressort qu'aucun élément extérieur ne permet de comprendre comment le testateur aurait pu être en mesure de rédiger et de lire son propre testament. Par conséquent, la Cour de cassation confirme l'arrêt de la cour d'appel qui prononce la nullité du document.
Cour de cassation, 1^{ère} chambre civile, 12 octobre 2022, n°21-11.408

ASSOCIATIONS

Déclaration des dons et reçus fiscaux obligatoire

Les organismes sans but lucratif sont tenus, pour la première fois, de déclarer les dons, émanant de particuliers et d'entreprises et ouvrant droit à une réduction fiscale, perçus depuis le 1^{er} janvier 2021. Les associations devront également préciser

le nombre de reçus, attestations ou autres qu'elles ont délivrés durant cette période. La déclaration devra être effectuée avant le 31 décembre 2022.

Article 19 de la loi n°2019-1109 du 24 août 2021

ANIMAUX

Un nouveau délai de réflexion de 7 jours

Depuis le 1^{er} octobre 2022, toute personne, qui souhaite acheter ou adopter gracieusement un animal de compagnie (chien, chat, lapin...), devra signer un certificat d'engagement et de connaissance sept jours avant d'accueillir l'animal. Ce document est délivré par une personne titulaire de l'Attestation de connaissances pour les animaux de compagnie d'espèces domestiques (Acaced) ou d'une certification professionnelle équivalente: vétérinaire, éleveur, responsable de refuge ou d'association de protection animale... Il vise à éviter les achats d'impulsion et à s'assurer que les futurs propriétaires sont bien informés sur les besoins et les comportements de l'animal, son coût d'entretien, et l'obligation d'enregistrer son identification. Ce certificat sera également obligatoire pour les chevaux, poneys, ânes à compter du 31 décembre 2022.

Décret n° 2022-1354 du 24 octobre 2022

80 millions
d'animaux
de compagnie
en France,
soit dans
un foyer sur deux
(francebleu.fr)

VRAI / FAUX

Vérités et idées fausses

La SCOP est une structure coopérative.

VRAI. Dans la SCOP (société coopérative de production), les associés sont aussi les salariés. Ils participent à l'activité de la société. Cette structure peut prendre la forme d'une SA, SARL ou SAS. Elle est soumise à l'impôt sur les sociétés. La SCOP s'adapte à tous les secteurs d'activités: commerce, industrie, artisanat, services et même certaines professions libérales réglementées (architectes, géomètres-experts).

Dans une SCOP, les salariés sont associés majoritaires.

VRAI. Les salariés doivent en principe détenir plus de 50 % du capital social et au moins 65 % des droits de vote. Aucun associé ne peut détenir seul la moitié du capital social. Si tous les salariés ne sont pas associés, ils peuvent le devenir. En cas de départ, le capital investi est remboursé.

Les bénéficiaires de l'entreprise sont répartis entre la société et les associés.

FAUX. Les bénéficiaires sont partagés en trois parts: la part de la société (dont 15 % affectés à la réserve légale), la part « salariés » (25 % minimum, sous forme de complément de salaire, d'intéressement ou de participation) et la part « associés » (versée sous forme d'intérêts). Cette part ne peut dépasser ni les réserves, ni la part des salariés.

Le dirigeant peut conserver plus de 50 % du capital social.

VRAI & FAUX. Depuis 2014, le dirigeant peut conserver plus de 50 % du capital social pour une durée maximale de 7 ans à compter de la transformation en SCOP. Les statuts peuvent prévoir que les associés non-coopérateurs disposent d'un nombre de voix proportionnel au capital qu'ils détiennent (dans la limite de 35 %). L'assemblée générale peut décider d'utiliser les réserves de la SCOP pour racheter les parts sociales du dirigeant. Le notaire a un rôle important dans le conseil et l'accompagnement du dirigeant dans cette modalité spécifique de transmission d'entreprise aux salariés.

La transformation en SCOP est neutre fiscalement pour la société.

VRAI. Elle est neutre fiscalement sous réserve de prendre certains engagements fiscaux. Sur la plus-value de cession de leurs titres, les dirigeants liquidant leur retraite dans les deux ans peuvent bénéficier de l'abattement de 500 000 € s'ils remplissent les conditions du régime de faveur.

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE
UNOFI

LA FAUSSE BONNE IDÉE !

**Transformer un bail commercial en bail dérogatoire**

Louer des locaux à un commerçant en tentant d'éviter, par tous les moyens, la signature d'un bail commercial, plus protecteur pour le locataire, peut s'avérer dangereux. Explications.

Entre bail commercial et bail dérogatoire

Le bail commercial se conclut pour une durée de neuf ans. Il permet au locataire de vendre son fonds de commerce et lui ouvre un droit au renouvellement du bail : un statut véritablement très protecteur pour le locataire. D'où la tentation du propriétaire de conclure un bail dit « dérogatoire » d'une durée de moins de 36 mois qui ne permet ni de vendre son fonds de commerce, ni de renouveler le bail. Ce type de bail est généralement adapté à de petites activités, pour lesquelles le commerçant souhaite tenter sa chance pour une première période courte.

Faire le bon choix lors du renouvellement

À l'issue de la période de trois ans, le commerçant, satisfait de ses résultats, souhaite rester dans les lieux et y poursuivre son activité. De son côté, le propriétaire n'a eu aucun souci avec ce locataire. Poursuivre serait donc une bonne chose. Pensant trouver l'astuce parfaite, le propriétaire propose au locataire de faire une petite pause de quinze



© monkeybusinessimages

jours à l'issue du bail, et de renouveler ensuite un nouveau bail de 36 mois. Mieux encore, le locataire reste dans les lieux, continue à payer son loyer mais le propriétaire opte pour le bail verbal.

Le bail dérogatoire devient commercial

Résultat: que le bail soit non écrit ou renouvelé de 36 mois, la sanction est identique. Le bail dérogatoire ou verbal se transforme en bail commercial d'une durée de neuf ans, automatiquement. En outre, le locataire peut vendre son activité, dispose d'un droit au renouvellement. Et, cerise sur le gâteau, si le propriétaire souhaite récupérer ses locaux avant la fin du bail, il devra tout simplement rembourser au locataire la valeur de son fonds de commerce.

Barbara Bénichou

**LA QUESTION DU MOIS ACHAT D'UN LOGEMENT HLM, FRAIS RÉDUITS**

Je souhaite acquérir un logement HLM ancien.

Quels sont les conditions et le montant des frais d'acquisition?

Samir A.

Vous pouvez acheter le logement social dont vous êtes locataire depuis au moins deux ans. Cette possibilité est également ouverte à votre conjoint, partenaire de Pacs, à l'un de vos ascendants ou descendants, sous conditions de ressources. Le logement HLM peut

être vendu s'il est conforme aux normes minimales d'habitabilité et de performance énergétique, et s'il a été acheté ou construit par un bailleur social depuis plus de dix ans. Vous pouvez financer votre achat par un prêt à taux zéro si vous remplissez les conditions



© EBASCOL/Shutterstock

de ressources. Enfin, certains départements exonèrent ces ventes de tout droit d'enregistrement.

SOLIDARITÉ

Aide financière pour l'accueil de réfugiés ukrainiens

Depuis le 24 février 2022, la France a accueilli plus de 100 000 réfugiés ukrainiens. Le gouvernement met en place une aide financière de 150 € par mois pour les familles qui ont hébergé ces réfugiés au moins 90 jours du 1^{er} avril au 31 décembre 2022. Le versement de cette somme s'applique si les personnes accueillies sont bénéficiaires de la protection temporaire accordée par l'Union européenne aux personnes déplacées par la guerre en Ukraine, quelle que soit leur nationalité. Les dossiers pour l'année 2022 pourront être déposés jusqu'au 30 avril 2023 sur un site Internet qui devrait être mis en place très prochainement. www.gouvernement.fr

FORMATION

Renforcement de la sécurité du CPF

Face à la multiplication des escroqueries autour du Compte personnel de formation (CPF), de nouvelles modalités d'achat des formations sont mises en place. Ainsi, depuis le 25 octobre 2022, l'acquisition d'une formation avec son CPF sur la plateforme « Mon compte formation » n'est possible qu'en s'identifiant via FranceConnect+, qui passe par l'identité numérique de La Poste. La création préalable d'un compte sur FranceConnect+ est nécessaire. www.moncompteformation.gouv.fr

38,8 millions de Français ont un CPF

(moncompteformation.gouv.fr)

LE POINT SUR

**Aider financièrement une commune pour installer la fibre**

© PongWoj/Shutterstock

Dans les communes rurales, certaines habitations principales ou secondaires se trouvent éloignées du centre bourg. L'installation de la fibre optique, nécessaire pour le développement du télétravail et favorisant directement le maintien de la population en zone rurale, peut engendrer une dépense hors de proportion avec le budget communal. Certains propriétaires proposent de prendre à leur charge tout ou partie de cette dépense. Explications.

Est-ce légal ?

Il n'est pas interdit à un particulier d'apporter une aide financière à sa commune dans le cadre des projets. Cette aide prend la forme d'une « offre de concours ».

Comment procéder ?

Cette offre est susceptible de revêtir des formes très diverses : somme d'argent, cession gratuite d'un immeuble bâti ou non bâti, renonciation à indemnité, donation.

Attention ! Cette offre ne peut être la contrepartie de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Cette règle est d'application stricte.

En conclusion, les règles de la comptabilité publique, ni aucune autre, ne paraissent interdire à un particulier d'apporter son concours financier à la réalisation d'un réseau de communications électroniques d'initiative publique.

OLIVIER GOUSSARD
NOTAIRE HONORAIRE, MÉDIATEUR

**Indicateurs de l'immobilier**

Indice de référence des loyers (variation annuelle)		Coût de la construction Insee (variation annuelle)		Indice des loyers commerciaux (variation annuelle)	
3 ^e trim. 2022	136,27 (+3,49 %)	2 ^e trim. 2022	1 966 (+0,92 %)	2 ^e trim. 2022	123,65 (+4,43 %)
2 ^e trim. 2022	135,84 (+3,60 %)	1 ^{er} trim. 2022	1 948 (+6,92 %)	1 ^{er} trim. 2022	120,61 (+3,32 %)
1 ^{er} trim. 2022	133,93 (+2,48 %)	4 ^e trim. 2021	1 886 (+5,07 %)	4 ^e trim. 2021	118,59 (+2,42 %)
4 ^e trim. 2021	132,62 (+1,61 %)	3 ^e trim. 2021	1 886 (+6,86 %)	3 ^e trim. 2021	119,70 (+3,46 %)

Indice de référence des loyers: référence 100 au 4^e trimestre 1998 • Indice du coût de la construction: base 100 au 4^e trimestre 1953
• Indice des loyers commerciaux: référence 100 au 1^{er} trimestre 2008

ARGENT - FAMILLE



7 résolutions pour bien démarrer l'année

Saisissez l'occasion de cette fin d'année pour faire le point sur votre situation et prendre les décisions nécessaires à la poursuite de vos objectifs.

1 Préparer un bilan patrimonial

Avant d'établir une stratégie patrimoniale, la réalisation d'un bilan s'impose. Le notaire est un interlocuteur de choix dans la mesure où il possède une vision globale de votre situation. Pour mener à bien sa mission, il effectue un point précis sur votre patrimoine afin de s'assurer que rien ne lui a échappé : biens immobiliers, actifs financiers, emprunts, contrats d'assurance et de prévoyance... Il vous questionne sur votre situation familiale (types d'union, remariage, enfants, etc.) et les dispositions juridiques prises (contrat de mariage, donation, testament...) ainsi que vos projets à court ou moyen terme (création d'une entreprise, achat immobilier etc.). Enfin, il définit avec vous vos objectifs : valoriser votre patrimoine ;

protéger votre conjoint ; aider vos enfants ; disposer de revenus complémentaires pour votre future retraite ; préparer votre transmission ; réduire la pression fiscale, etc. Après étude, ses propositions sont adaptées à votre situation et à vos objectifs : donation, vente d'un bien, modification de régime matrimonial, etc.

2 Protéger son conjoint

Vous souhaitez que votre époux(se) soit le plus à l'abri possible ? Selon votre situation, la protection de votre conjoint peut passer par le choix d'un régime matrimonial plus approprié. La démarche peut aussi se limiter à un aménagement du régime initial à travers une convention matrimoniale où vous indiquez, par exemple, que le loge-

ment reviendra en pleine propriété au conjoint survivant. Elle peut aussi prendre la forme d'un changement de régime, typiquement en adoptant un régime de communauté, voire de communauté universelle avec clause d'attribution intégrale au survivant. Autre solution, une donation entre époux, communément appelée « donation au dernier vivant », permet d'augmenter les droits successoraux du survivant. Enfin, l'assurance-vie demeure une option intéressante dans la mesure où le capital transmis au décès s'ajoute à la part que le conjoint recueille du fait de la loi ou de la donation entre époux.

3 Aider ses enfants

Les jeunes adultes se heurtent à des difficultés pour vivre dans un appartement convenable et boucler les fins de mois. Bien souvent, l'aide des parents se révèle déterminante, particulièrement quand ils sont étudiants. Si l'emplacement du logement lui convient, vous pouvez par exemple profiter du départ de votre locataire ou d'un logement vide pour proposer à votre enfant d'y habiter. La loi vous autorise à résilier un bail d'habitation à son échéance pour loger un de vos proches (avec respect d'un préavis de 6 mois). Votre

réflexion peut aussi vous conduire à investir et acquérir un petit studio dans la ville étudiante où s'installe votre fille ou fils. Dans ce cas, réfléchissez à l'opportunité d'injecter vos économies ou de recourir à un emprunt. Enfin, n'oubliez pas que pour assurer des moyens de subsistance à votre enfant, vous pouvez lui donner régulièrement une somme d'argent. Côté impôts, vous pourrez opter soit pour le rattachement fiscal et bénéficier d'une majoration de votre quotient familial, soit déduire de vos revenus les dépenses que vous avez réellement engagées, dans la limite de 6 042 € (seulement si votre enfant fait sa propre déclaration de revenus et qu'il n'habite plus sous votre toit).

4 Acheter ou vendre un bien immobilier

Si vous hésitez à vendre l'un de vos biens immobiliers, c'est sans doute un moment propice tant la pénurie de logement est forte. Si la vente porte sur un autre bien que votre résidence principale qui est, elle, exonérée, consultez votre notaire pour évaluer le montant de la plus-value immobilière à payer. À l'inverse, si vous cherchez à investir, malgré le contexte économique actuel, sachez que l'immobilier fait toujours figure de valeur refuge et que vous ne prenez pas de grands risques malgré le niveau élevé des prix. Si vous pré-

voyez d'emprunter, sachez que les conditions se sont durcies et que les taux d'emprunt ont fortement augmenté. La recommandation de la Banque de France de ne pas dépasser un taux d'endettement de 35 % est appliquée strictement par les banques, le crédit ne peut plus courir au-delà de 25 ans et l'apport est devenu un critère indispensable.

5 Renégocier ses assurances emprunteur

Depuis le 1^{er} septembre, vous pouvez résilier à tout moment votre assurance emprunteur en cours pour la substituer à un contrat alternatif moins cher. Seule exigence : les garanties du contrat alternatif doivent être au moins équivalentes à celles incluses dans votre contrat actuel. Vous n'avez pas à attendre la date anniversaire pour effectuer la migration. C'est le moment de faire jouer la concurrence et de réaliser des économies, particulièrement si vous aviez accepté la très coûteuse assurance emprunteur de votre banque.

6 Vérifier son contrat d'assurance-vie et son testament

Vous êtes en instance de divorce ou, au contraire, vous êtes désormais engagé dans un couple stable, etc. Quels que soient les changements intervenus, pensez à vérifier que les choix effectués par le passé sont

toujours pertinents au regard de votre nouvelle situation. Si besoin, procédez à la modification de votre clause bénéficiaire d'assurance-vie et/ou de votre testament. Car, si votre clause bénéficiaire désigne par exemple « le conjoint » comme bénéficiaire, celui-ci conserve ses droits pendant toute la procédure de divorce, aussi longue soit-elle. S'il a été désigné par son nom dans le contrat, il conserve même le bénéfice de l'assurance-vie après le divorce.

7 Anticiper sa perte d'autonomie

Si un jour vos facultés sont altérées de telle façon que vous n'êtes plus en mesure de manifester votre volonté (du fait d'une maladie ou de la vieillesse), vos proches devront demander au juge d'ouvrir une tutelle, une curatelle ou une habilitation familiale pour agir à votre place. Le mandat de protection future est une alternative efficace. Il vous permet d'organiser à l'avance votre propre protection. Vous choisissez une personne qui s'occupera de vous et/ou de votre patrimoine pour le jour où vous ne serez plus en état de le faire vous-même. Bien qu'il puisse être rédigé via un formulaire Cerfa, il est beaucoup plus prudent de demander à votre notaire de rédiger votre mandat.

ROSINE MAIOLO

DÉCOUVREZ LA NOUVELLE FORMULE «CONSEILS DES NOTAIRES»



Tous les 3 mois, 100 pages de conseils



Tous les mois, le fil des actus



2 hors-séries



Quotidiennement, la nouvelle application mobile en accès illimité

conseils
des notaires

ABONNEZ-VOUS !

en ligne sur conseilsdesnotaires.fr
ou par téléphone au 01 70 92 81 42

55€
PAR AN

IMMOBILIER

**VENTE
D'UN BIEN
PAR UNE SCI**

Aujourd'hui, la plupart des statuts de sociétés civiles immobilières (SCI) prévoient exceptionnellement la vente d'actifs immobiliers. Pour savoir qui a le pouvoir d'engager la SCI, il faut se référer aux statuts.



© ma Dodor/Shutterstock

► **LES STATUTS**

Ils prévoient généralement l'intervention d'une assemblée générale, selon une majorité qu'ils fixent. Si cependant, la vente emporte modification des statuts, par exemple que le bien est compris dans l'objet social, il faut la majorité prévue à cet effet pour modifier les statuts.

Toutefois, les statuts peuvent donner pouvoir au gérant de vendre le bien sans autorisation préalable, dans la mesure où cela n'entraîne pas non plus modification des statuts.

À l'égard des tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social. Mais, à l'égard des associés, il doit respecter les statuts et notamment les pouvoirs dévolus à la gérance. La société peut enfin être engagée à vendre si tous les associés et le gérant signent l'avant-contrat et la vente.

► **L'IMPOSITION
DES ÉVENTUELLES
PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES**

Lorsque la SCI est soumise à l'impôt sur le revenu (IR), le régime d'imposition des plus-values immobilières est le même que celui

prévu pour les particuliers. La plus-value est égale à la différence entre le prix d'acquisition du bien et celui de sa cession par la société. Elle est imposable au nom de chaque associé présent à la date de la cession de l'immeuble au prorata des parts détenues. L'associé qui occupe, à titre de résidence principale, un bien possédé par la SCI, n'est pas imposable sur « sa part de plus-value immobilière », si le logement a été mis, gratuitement, à sa disposition.

Si la SCI est assujettie à l'impôt sur les sociétés (IS), la plus-value sera qualifiée de « professionnelle » et viendra s'ajouter au résultat de la société pour être imposée à l'IS. La plus-value est calculée en soustrayant la valeur nette comptable du bien à son prix de cession. Le calcul de la plus-value tient compte de l'amortissement fiscal du bien au fil du temps. Si la SCI décide ensuite de distribuer le prix de la vente, l'associé percevra des dividendes qui seront imposés au titre de l'impôt sur le revenu. La plus-value sera donc doublement taxée.

ARIANE BOONE



À savoir

La vente d'un actif immobilier doit rester exceptionnelle. À défaut, la SCI pourrait être assimilée à une société commerciale et être assujettie automatiquement à l'impôt sur les sociétés.

PARCE QUE
LA JOIE
NOUS
RASSEMBLE



FM



DAB+



MOBILE



INTERNET



PODCAST

rcf.fr

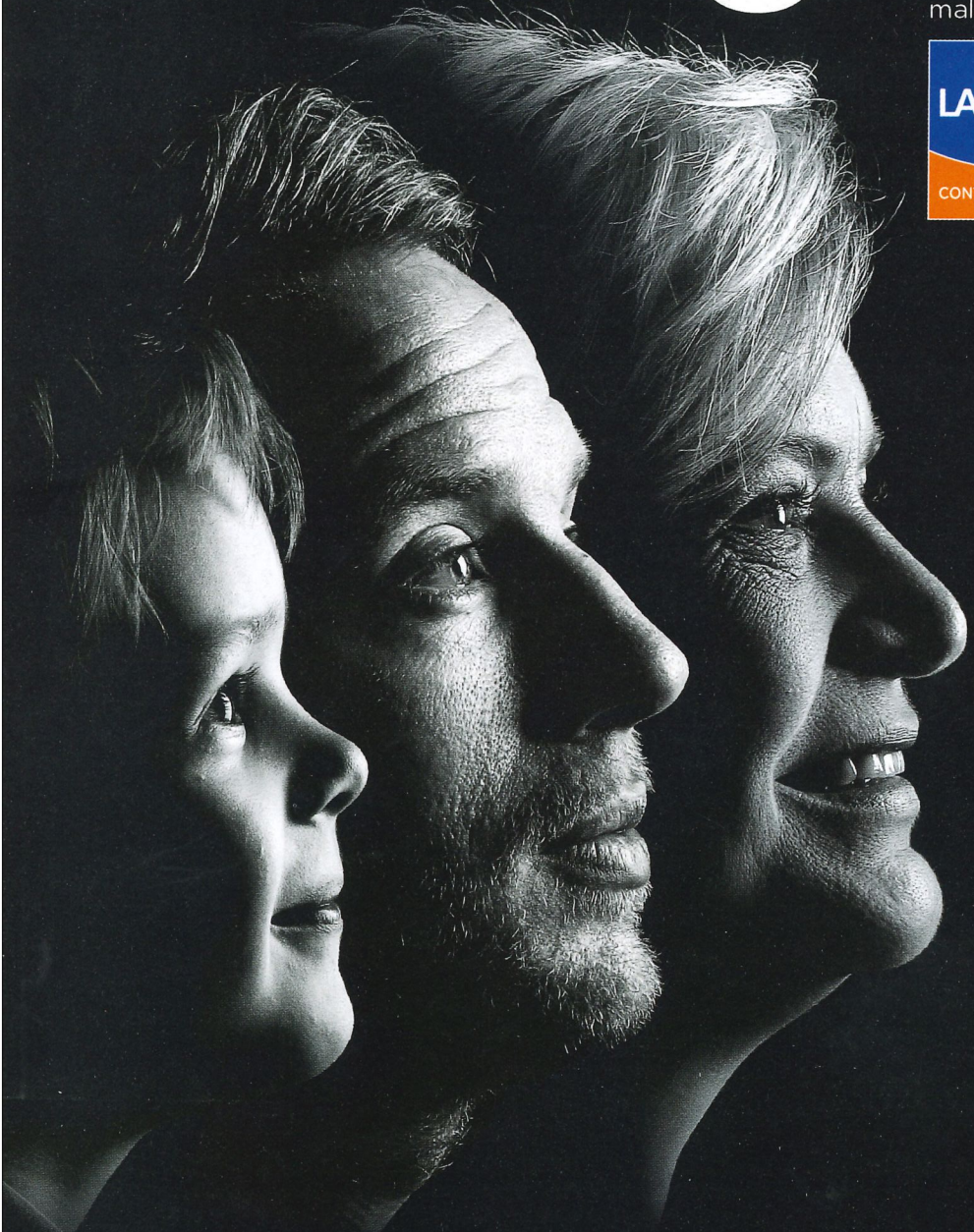


LA JOIE SE PARTAGE

Parce que la vie ne doit
jamais s'arrêter, faites un

LEQS à la LIGUE

Donner et transmettre à
la Ligue, c'est continuer de
se battre pour les personnes
malades et contre le cancer.



Avec 1100 nouveaux cas détectés chaque jour et 150 000 décès par an, le cancer est la première cause de mortalité en France. En transmettant tout ou partie de votre patrimoine, vous donnez à la Ligue la possibilité de poursuivre son combat quotidien contre la maladie. Grâce à vous, l'association, premier financeur indépendant de la recherche contre le cancer en France, réalise des actions de prévention et de promotion des dépistages, aide les malades et leurs proches et défend leurs droits auprès des pouvoirs publics et des parties prenantes.

Pour tout renseignement, contactez Romain Scoffier, délégué libéralités et assurances vie :
01 53 55 25 03 ou legs@ligue-cancer.net