

LIVRET A
UN TAUX À 3 %
EN FÉVRIER
2023 **P.2**

FIN DE VIE
VERS UNE
ÉVOLUTION
DE LA LOI **P.4**

COPROPRIÉTÉ
INSTALLATION FACILITÉE
DES BORNES
ÉLECTRIQUES **P.4**

CRÉDIT D'IMPÔT
ÉCONOMIE IMMÉDIATE
POUR LES GARDES
D'ENFANT **P.5**

CRÉDIT Augmentation du taux d'usure, quelles conséquences ?

Utilité, modalités et calcul du taux d'usure qui a passé la barre des 3 % en octobre.

Lire page 3



© Andrey_Popov/Shutterstock

2,29 %

Taux effectif global
pour un crédit immobilier
d'une durée de 20 ans et plus
(Zone bourse, 3^e trimestre 2022)

5,3 %



Prévision
du taux d'inflation
pour
l'année 2022
(Ministère de l'Économie)

Éditorial

Le vendeur bricoleur

J'emprunte cette formule au professeur Laurent Leveneur qui a donné une conférence sur le sujet lors du Congrès des notaires à Marseille. Il met en avant une responsabilité importante qui pèse sur le vendeur qui a fait lui-même des travaux. Cela



Pierre Lemée,
rédacteur en chef

s'applique, bien sûr, à celui qui construit sa maison, mais également à celui qui la rénove, l'améliore ou simplement l'entretient : remplacer le chauffe-eau, poser un carrelage, installer un insert, etc. Le bricoleur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés liés aux travaux réalisés par lui-même et qui rappellent-le, peut s'exercer pendant vingt ans après la vente, et dans les deux ans de la découverte du vice. Le bricoleur amateur est considéré comme un professionnel qui ne peut s'exonérer de sa responsabilité. Comme bien souvent, le vendeur n'est pas assuré pour cette responsabilité, la note risque d'être donc douloureuse.

conseils
 des notaires

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 : 03 20 12 86 07 - 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 gratuitement mais vous n'aurez accès qu'à un contenu limité.

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

VIE PUBLIQUE

Lancement du Conseil national de la Refondation

Annoncé par le président de la République, le Conseil national de la refondation (CNR) vise à impliquer les citoyens dans le débat public, sur un modèle de démocratie participative. Particuliers, professionnels, élus... Tous peuvent s'inscrire en ligne afin de partager une initiative locale ou d'être associés aux débats locaux qui seront organisés dans les mois à venir.

Avec cet exercice, le gouvernement espère rompre la fracture entre Paris et les régions. À suivre.

conseil-refondation.fr

ÉPARGNE

Hausse du taux du livret A

Le taux du livret A, qui était passé de 1 à 2 % en août 2022, devrait atteindre 3 % en février 2023, selon les déclarations des représentants de la Banque de France.

Pour rappel, le plafond du livret A s'élève à 22 950 €. Loin derrière le taux historique de 8,2 % en 1982, cette revalorisation devrait toutefois permettre de compenser légèrement le niveau de l'inflation prévu à 5,3 % en 2022 et 4,2 % en 2023 selon le ministère de l'Économie.

Le Parisien, 2 octobre 2022

EN NOVEMBRE, PENSEZ À

Vérifier les contrats de concession funéraire de vos proches. Si vous ne vous rendez que rarement au cimetière sur la tombe de vos proches, assurez-vous que la concession ne risque pas d'arriver à échéance. Si vous ne possédez plus les contrats, vous pouvez vous adresser directement à la mairie du lieu d'inhumation.

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

CRÉDIT

Taux d'usure, comment ça marche ?

Ces dernières semaines, le taux d'usure a fait la Une de l'actualité. Pour autant, son mécanisme, ses objectifs ainsi que son impact sur l'octroi des crédits nécessitent quelques explications.

Depuis le 1^{er} octobre 2022, le taux d'usure est passé de 2,57 % à 3,05 % pour les emprunts de 20 ans et plus et de 2,60 % à 3,03 % pour les emprunts de moins de 20 ans.

De quoi s'agit-il ?

Le taux d'usure, fixé chaque trimestre par la Banque de France pour le trimestre suivant, correspond au taux maximum légal que les banques sont autorisées à pratiquer lorsqu'elles accordent un prêt. L'objectif de ce taux, publié au Journal officiel, est de protéger les emprunteurs contre d'éventuels abus.

Comment est-il calculé ?

Le taux d'usure ne s'applique pas qu'aux crédits immobiliers. Il concerne toutes les catégories de prêts : à la consommation ; à taux fixe ou variable ; crédit renouvelable... Il est calculé à partir des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit augmentés d'un tiers.

Pourquoi une hausse du taux d'usure était-elle nécessaire ?

Lors d'une demande de prêt, la banque vérifie que le taux d'usure n'est pas atteint. Or, ce calcul inclut non seulement

le taux d'intérêt de base mais aussi les frais de dossier, les commissions de l'établissement ou encore le coût de l'assurance emprunteur et des garanties obligatoires. Résultat, avec la hausse récente des taux d'intérêt, de nombreuses demandes d'emprunt ont été retoquées en raison du seuil très bas du taux d'usure et non pour une réelle problématique de financement du projet.

Quelles incidences dans les mois à venir ?

Dans un premier temps, la hausse du taux d'usure, entrée en vigueur le 1^{er} octobre dernier, devrait donner une « bouffée d'air » aux emprunteurs et limiter les refus des prêts. Toutefois, certains experts redoutent que les établissements financiers profitent de cette hausse pour augmenter également les taux d'intérêt, ce qui aboutirait à un même blocage de la situation d'ici quelques mois. En attendant, afin de maximiser ses chances de décrocher son crédit, l'une des solutions est de souscrire une assurance emprunteur auprès d'un autre établissement financier que celui qui vous accorde le prêt immobilier. Ainsi, le seuil du taux d'usure sera atteint moins rapidement.

BARBARA BÉNICHOU

55 119 €
 Apport personnel moyen pour l'achat d'un bien immobilier au 1^{er} semestre 2022
 (Century 21)

21 %
 du prix d'achat du bien est financé par l'apport au 1^{er} semestre 2022 contre 13 % en 2021
 (Century 21)

Baromètre de l'immobilier
APPARTEMENTS ANCIENS

	Prix au m ²	Évolution sur 1 an
Paris	10 590 €	-1,4 %

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

Rang	Commune	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
1	Lyon	5 090 €	1,4 %
2	Bordeaux	4 630 €	2 %
3	Nice	4 310 €	5,8 %
4	Nantes	3 950 €	4,3 %
5	Lille	3 790 €	5,2 %
6	Rennes	3 760 €	9,1 %
7	Strasbourg	3 360 €	8,3 %
8	Toulouse	3 220 €	2,1 %
9	Montpellier	3 200 €	6,7 %
10	Marseille	2 910 €	7,3 %

MAISONS ANCIENNES

Rang	Agglomération	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
1	Nice	570 000 €	9,1 %
2	Lyon	432 000 €	8,8 %
3	Rennes	410 000 €	7,9 %
4	Montpellier	405 000 €	9,5 %
5	Marseille - Aix	385 000 €	10 %
6	Bordeaux	380 400 €	4,4 %
7	Strasbourg	376 000 €	13,6 %
8	Nantes	364 000 €	7,1 %
9	Toulouse	320 900 €	4,8 %
10	Lille	229 000 €	7,5 %

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

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

FAMILLE

**Convention citoyenne
sur la fin de vie**

Une convention citoyenne, destinée à aborder toutes les problématiques liées à la fin de vie, est organisée par le Conseil économique, social et environnemental (CESE), conformément aux engagements du président de la République. Elle rendra ses conclusions en mars 2023. Pour rappel, une première convention citoyenne s'était tenue sur le climat en 2019. Le principe est simple: des citoyens sont mobilisés pour suivre une série de conférences et présentations d'experts afin d'alimenter le débat et de nourrir leurs propositions. Dans le même temps, députés

et sénateurs échangeront également sur ce thème. L'objectif est de parvenir à de nouvelles dispositions d'ici la fin de l'année 2023. Reste à savoir si la France franchira le pas du suicide assisté.
Communiqué CESE, 13 septembre 2022

AIDES

**Revalorisation
de l'allocation
de soutien familial**

Dès ce mois-ci, en novembre 2022, l'allocation de soutien familial est revalorisée de 50 %. Cette aide s'adresse aux personnes résidant seules et ayant au moins un enfant à charge pour lequel l'autre parent ne verse aucune pension alimentaire depuis au moins un

mois. Le montant, versé par la Caisse d'allocations familiales (Caf) ou la Mutualité sociale agricole (MSA), passe ainsi de 123,54 € à 185,33 € par mois et par enfant. Il s'ajoute aux allocations familiales. À noter que si le montant de la pension alimentaire versée est inférieur à 185,33 €, le parent isolé pourra percevoir l'allocation de soutien familial afin d'atteindre

25 %
des familles
sont monoparentales,
soit 2 millions
de familles
(Insee, 2020)

ce plafond. Cette mesure vise à soutenir les familles monoparentales particulièrement touchées par la pauvreté.
Compte rendu Conseil des ministres, 12 septembre 2022

IMMOBILIER

**Droit de préemption
du locataire**

Dans cette affaire, le propriétaire donne congé à son locataire et lui soumet une offre de vente en priorité, conformément au droit de préemption du locataire. Ce dernier propose en retour une offre d'achat à un prix inférieur mais n'effectue pas de demande de prêt parallèlement. Le propriétaire vend finalement son bien à un autre acquéreur au prix proposé par le locataire. Une demande en nullité de la vente est déposée. La cour d'appel la rejette, estimant que le locataire ne peut se prévaloir de deux droits de préemption, l'un sur la première offre, l'autre sur la seconde. La Cour de cassation casse et annule cette décision, considérant que le propriétaire aurait dû notifier au locataire l'offre contenant le nouveau prix de vente. La vente est annulée.
Cour de cassation, 3^e chambre civile, 11 mai 2022, 20-15.659

COPROPRIÉTÉ

**L'installation de bornes
électriques facilitée**

Un décret, destiné à faciliter l'installation de bornes électriques pour la recharge des véhicules dans les copropriétés, vient de paraître. Concrètement, Enedis procédera à l'installation des bornes sans contribution financière de la copropriété. Ensuite, les copropriétaires qui le souhaitent paieront une

Vie Pratique

15 propositions pour simplifier le droit

Le Conseil supérieur du notariat publie un livret de 15 propositions de simplification du droit dans tous les domaines relevant de la compétence notariale.

Droit de la famille, droit immobilier, droit de l'urbanisme, droit des affaires, droit rural ou encore droit fiscal... Les notaires passent au crible tous les pans du droit dans lesquels des évolutions juridiques pourraient améliorer le service rendu aux usagers. Parmi leurs nombreuses idées novatrices, les notaires proposent de: simplifier le formalisme du testament notarié; autoriser l'adoption simple de l'enfant majeur du conjoint, du partenaire de Pacs et du concubin par acte notarié; simplifier la procédure de transformation de bureaux en logements; fluidifier les opérations de partage en facilitant le recours au juge...

<https://csn.notaires.fr>

quote-part du prix de l'installation et souscriront un contrat de fourniture d'électricité auprès du prestataire de leur choix. Ce texte, dont les modalités d'application seront précisées en 2023, devrait accélérer le vote de telles installations, puisque sans surcoût pour les copropriétaires qui n'en n'ont pas l'utilité.
Décret n°2022-1249 du 21 septembre 2022

RETRAITE

**Comment retrouver
son compte d'épargne
retraite ?**

Bien souvent, les titulaires d'un compte d'épargne retraite individuel ou collectif (Perco, Per, Perp, Madelin...) ignorent leurs droits et comment actionner cette épargne. Un nouveau service « Mes contrats épargne retraite », disponible sur le portail Info-retraite.fr ainsi que sur l'application mobile « Mon compte retraite », est disponible depuis juillet 2022. Ce service, mis en place par la Caisse des dépôts et l'Agirc-Arrco (la retraite complémentaire des salariés du secteur privé) permettent à l'utilisateur de savoir si un contrat à son

13,3 millions
de personnes
détiennent un
contrat de retraite
supplémentaire
(Drees, 2019)

nom existe ainsi que l'entreprise qui en est à l'origine.
Info-retraite.fr

URBANISME

**Éoliennes et
monuments historiques**

La loi prévoit que toute construction est soumise à des règles précises lorsqu'elle est implantée dans un rayon de 500 mètres autour d'un monument historique. Alors qu'un projet d'implantation de cinq éoliennes est en cours, le préfet refuse le permis de construire estimant qu'elles seront visibles depuis le bâtiment classé monument historique. La société d'exploitation saisit le tribunal administratif pour contester cette décision, estimant que « la covisibilité » ne peut être

VRAI / FAUX

Vérités et idées fausses

La taxe d'habitation sera supprimée pour l'ensemble des contribuables à partir de 2023.

Faux. La taxe d'habitation sera supprimée pour tous les occupants de leur résidence principale. Elle restera due pour les résidences secondaires.

Je suis entrepreneur individuel. Comme la loi prévoit désormais l'insaisissabilité des biens personnels, ma déclaration d'insaisissabilité n'a plus d'utilité.

Faux. Votre patrimoine personnel est protégé à compter du 15 mai 2022, date d'entrée en vigueur de la loi. Votre déclaration d'insaisissabilité, réalisée auparavant, protège votre patrimoine personnel pour les créances nées antérieurement à cette date. De même, lorsque vous cesserez votre activité professionnelle pour prendre votre retraite.

L'un des copropriétaires ne paye pas ses charges depuis plusieurs mois. Les frais de justice, nécessaires pour procéder au recouvrement, seront à sa charge.

Vrai. Les frais de mise en demeure, relance, prise d'hypothèque ou encore d'huissiers de justice ne seront pas payés par la copropriété mais bien par le copropriétaire défaillant.

Il y a quelques années, j'ai rédigé un testament notarié. Ma situation familiale et patrimoniale ayant évolué récemment, je souhaite modifier totalement mes dispositions avec, cette fois, un testament olographe. C'est ce dernier document qui sera valable.

Vrai. Vous pouvez parfaitement révoquer un testament notarié avec un testament olographe, c'est-à-dire rédigé manuscritement sans témoin. Il est toutefois conseillé de le faire enregistrer au Fichier central des dispositions de dernières volontés (FCDDV) afin qu'il soit porté à la connaissance de vos héritiers.

avancée comme fondement du refus. La cour administrative d'appel donne raison à l'exploitant, l'implantation prévue étant située à plus de 500 mètres du bâtiment. Mais c'est finalement la ministre de la Transition écologique qui demande l'annulation de cette décision devant le Conseil d'État. Les juges abondent en son sens, cassent et annulent la décision de la cour administrative d'appel. Le Conseil d'État retient le critère de covisibilité avec des monuments historiques pour justifier d'un refus de permis de construire, et ce indépendamment du périmètre légal de protection.
Conseil d'État, 6^e - 5^e chambres réunies, 22 septembre 2022, n° 455658

IMPÔT

**Crédit d'impôt
instantané pour
les gardes d'enfants**

Les 90 000 ménages qui ont recours à un salarié ou à une entreprise prestataire pour assurer la garde de leur enfant de plus de six ans, peuvent bénéficier, depuis septembre dernier, du crédit d'impôt instantané de 50 %. Concrètement, cela signifie que les parents employeurs doivent créer un compte sur la plateforme Cesu en plus de leur espace Pajemploi. Ils doivent ensuite activer le service Cesu+ avec l'employé et fournir les coordonnées bancaires de chacun. Puis activer « l'avance immédiate » sur le tableau de bord. Ainsi, l'Urssaf versera, d'un côté, le salaire tandis que, de l'autre, le montant du crédit d'impôt sera automatiquement déduit. Ce service devrait être mis en place à partir de 2024 pour les gardes d'enfants de moins de six ans.
Communiqué du ministère de l'Économie, 21 septembre 2022

PAROLE DE NOTAIRE



**Patrimoines personnel et professionnel
de l'entrepreneur**

**3 QUESTIONS À FRÉDÉRIC AUMONT, NOTAIRE ET PRÉSIDENT
DE LA COMMISSION ENTREPRISE AU CONGRÈS DES NOTAIRES**

La loi* instaurant la séparation des patrimoines personnel et professionnel de l'entrepreneur individuel, s'applique-t-elle à tous les entrepreneurs individuels ?

Oui dans la mesure où elle concerne toutes les dettes professionnelles nées à compter du 15 mai 2022, date d'entrée en vigueur de cette mesure. Jusqu'alors, si l'entrepreneur individuel souhaitait mettre ses biens personnels à l'abri des créanciers professionnels, il devait opter pour le statut d'entreprise individuelle à responsabilité limitée (EIRL) et établir une déclaration d'affectation de patrimoine. La scission est désormais automatique, sauf pour les dettes sociales et fiscales pour lesquelles l'administration conserve la possibilité de les recouvrer sur les biens personnels.

Comment identifier le patrimoine professionnel de l'entrepreneur ?

Celui-ci comprend tous les biens, droits, obligations et sûretés « utiles » à l'activité. Ces derniers sont listés à l'article 2 du décret n° 2022-725 du 28 avril

2022 et figurent en pratique au bilan comptable de l'entreprise. En cas de contestation, c'est à l'entrepreneur d'en rapporter la preuve. Notez que ce dernier a toutefois la possibilité de renoncer exceptionnellement à cette séparation en faveur d'un créancier, dans des conditions strictes, fixées à l'article L526-25 du Code de commerce.

Que se passe-t-il lorsqu'un bien commun à un couple marié est également utilisé pour l'activité professionnelle ?

Si aucune disposition spécifique n'a été prise, ce bien relève à la fois du patrimoine privé et du patrimoine professionnel. Les biens communs qui servent également à l'entreprise peuvent donc, en principe, être appréhendés aussi bien par les créanciers professionnels que personnels. Dans cette situation, les époux ont tout intérêt à adopter un régime de séparation de biens.

Propos recueillis par Ariane Boone

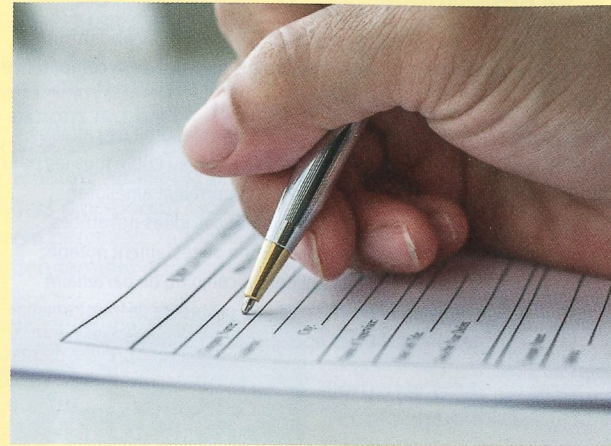
* Loi n°2022-172 du 14 février 2022 en faveur de l'activité professionnelle indépendante



LA FAUSSE BONNE IDÉE !

**Désigner « mes héritiers »
comme bénéficiaires de
mon contrat d'assurance-vie**

La rédaction de la clause bénéficiaire est essentielle pour éviter de mauvaises surprises au décès de l'assuré.



© Chinnapong/Shutterstock

**La mention « mes héritiers »
ne permet pas de désigner les
bénéficiaires de manière certaine**

Les héritiers seront déterminés au décès de l'assuré, avec le risque qu'ils ne correspondent plus à sa volonté s'il a désigné entretemps, dans un testament, un légataire universel ou à titre universel qui n'est pas le seul héritier. En effet, l'assuré a pu souhaiter écarter des enfants du bénéfice du contrat au profit du légataire. Or, ceux-ci viendront concurrencer ce dernier dans la répartition du montant de l'assurance-vie. Certes, la jurisprudence maintient une incertitude quant à la manière de prendre en considération le legs universel, mais le critère de recherche de la volonté de l'assuré qu'elle privilégie nécessite que les parties intéressées aillent en justice. Mieux vaut, par conséquent, que le souscripteur désigne nominativement le légataire auprès de l'assureur, s'il souhaite en faire le seul bénéficiaire du contrat.

Les héritiers peuvent aussi renoncer à la succession de l'assuré. L'article L.132-8 du Code des assurances a prévu

qu'ils conservent leurs droits sur le contrat d'assurance-vie. Bien souvent, les héritiers ayant renoncé à la succession hésitent pourtant à accepter à ce titre le bénéfice de l'assurance-vie, par crainte de remise en cause de leurs droits par les créanciers de la succession.

**Cette désignation conditionne
le règlement de l'assurance-vie
à celui de la succession**

L'assurance-vie ne fait pas partie de la succession, et son règlement à la connaissance du décès de l'assuré intervient indépendamment et à brève échéance, ainsi que l'y oblige la réglementation. Dès lors que la clause bénéficiaire désigne « les héritiers de l'assuré », le sort du contrat d'assurance devient lié au règlement de la succession, puisqu'il faudra attendre l'établissement, par le notaire, d'un acte de notoriété ou d'une attestation dévolutive pour connaître les bénéficiaires. Les difficultés à régler une succession peuvent alors différer, voire empêcher, la remise de la prestation par l'assureur : dévolution contestée en justice, recherches généalogiques abouties ou non, absence d'ouverture de

la succession. En désignant nommément au contrat des bénéficiaires par leur état civil complet et l'indication du lien de parenté, l'assuré facilitera au contraire le règlement par l'assureur.

**Cette mention revêt une utilité
en tant que clause subsidiaire**

Il est nécessaire de mentionner au contrat un ou plusieurs bénéficiaires de substitution, désignés avec les mêmes précisions et précautions, afin de prévenir tout risque d'absence de bénéficiaire en cas de renonciation ou de décès des bénéficiaires précédemment désignés. La mention « à défaut les héritiers de l'assuré » à la fin de la clause bénéficiaire évite ainsi la réintégration à l'actif successoral de l'assurance-vie avec la fiscalité des droits de succession. Cette « clause balai » permettra aux héritiers de percevoir le capital-décès du contrat, selon leur vocation successorale, en bénéficiant de la fiscalité dérogatoire de l'assurance-vie.

**Union notariale financière
UNOfi**
FAMILLE
**Un père transgenre
reconnu mère**

Dans cette affaire, tout commence assez classiquement avec le mariage d'un homme et d'une femme. De leur union naissent trois enfants. Après la naissance du deuxième, le mari entame sa transition et obtient la modification de son état civil en « femme » tout en conservant ses attributs masculins. Le « père-mère » fait établir une reconnaissance prénatale du troisième enfant et demande que sa filiation soit reconnue en tant que mère. Le tribunal de grande instance de Montpellier ainsi que la cour d'appel rejettent la demande de transcription de l'acte de reconnaissance, estimant que seule la mère qui a accouché peut être reconnue comme mère. La Cour de cassation estime, pour sa part, que deux filiations maternelles ne peuvent pas être établies en dehors d'une adoption. Les juges cassent, annulent et renvoient devant la cour d'appel de Toulouse. Les juges toulousains accordent la reconnaissance de la filiation entre la mère transgenre et l'enfant. Ils considèrent, en effet, que la filiation de l'enfant doit être conforme avec la réalité biologique et sociologique de son parent. Les juges ordonnent, en conséquence, que la filiation soit inscrite sur l'acte de naissance du « père » sous la mention de mère. **Cour d'appel de Toulouse, 9 février 2022, et Cour de cassation, 1^{er} chambre civile, 16 septembre 2020, 18-50.080**

**Entre 20 000
et 60 000
personnes « trans »
vivaient en France**
(vie-publique.fr)

LE POINT SUR

**Investir dans
le neuf avec
le dispositif Pinel**

Le dispositif Pinel permet aux particuliers qui achètent dans le neuf de bénéficier d'une réduction d'impôt.

Les biens éligibles

Le dispositif Pinel permet de bénéficier de réductions d'impôt sur le prix d'achat d'un bien immobilier neuf ou réhabilité. Cet avantage fiscal est réservé aux logements situés en zones A, A bis ou B1 destinés à la location. Depuis le 1^{er} janvier 2021, la réduction d'impôt Pinel ne concerne plus les achats de maisons individuelles. Elle vise uniquement les logements d'immeubles collectifs.

En échange d'une réduction fiscale, l'investisseur s'oblige à louer le bien pour une durée minimum, à un prix plus bas que celui du marché, et à des locataires disposant de ressources inférieures à un certain plafond.

En cas de non-respect de ses engagements, le contribuable devra notamment rembourser les réductions d'impôt dont il a pu bénéficier.

**La durée de location
et le taux de défiscalisation**

La réduction d'impôt dépend de la durée d'engagement de location.



© PIXEL to the PEOPLE/Shutterstock

Elle est de 12 % du montant de l'investissement réalisé pour la mise en location d'un appartement sur six ans ; 18 % si l'engagement porte sur une durée de neuf ans ; 21 % si ce dernier s'étale sur 12 ans, dans la limite d'un plafond par m² de surface habitable fixé à 5 500 € et sans pouvoir dépasser 300 000 €.

Ces taux restent inchangés jusqu'en 2023 mais la loi de finances pour 2021 prévoit une diminution progressive de ces derniers jusqu'au 31 décembre 2024.

ARIANE BOONE

À savoir

Le logement doit être loué nu et atteindre un certain niveau global de performance énergétique.


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

PATRIMOINE

Obsèques, les premières démarches

Au décès d'un proche, malgré la douleur, il faut se mobiliser au plus vite pour déclarer le décès et organiser les funérailles.



Ce sont habituellement les membres de la famille qui se chargent de déclarer le décès en mairie en présentant le certificat de décès établi par le médecin et tout document pouvant prouver l'état civil du défunt. Pour autant, toute personne disposant des documents nécessaires peut le faire auprès de la mairie du lieu de décès dans les 24 heures (y compris les pompes funèbres mais le service sera payant). En cas de décès en maison de retraite, à l'hôpital, en clinique, la déclaration est faite par l'établissement.

L'organisation des obsèques

Si le défunt avait souscrit un contrat obsèques, il convient de prendre immédiatement contact avec l'assureur et de décrypter le contrat. La date des obsèques est déterminée selon les souhaits de la famille : volonté que les choses aillent vite ou, au contraire, repousser la date pour permettre aux proches géographiquement éloignés d'arriver. Mais, en pratique, ce sont les pompes funèbres qui vont affiner cette date : en fonction du lieu d'inhumation ou de crémation (temps de transport), de la disponibilité du prêtre, de l'imam...

des opérations nécessaires au cimetière (ouverture du caveau, réduction de corps...), des heures d'ouverture du crématorium... Dans tous les cas, les obsèques doivent se dérouler au maximum six jours après le décès (hors dimanches et jours fériés). Il appartient à la famille de décider où sera hébergé le corps avant les obsèques. Elle peut choisir de garder le défunt à domicile ou de l'y faire transporter si le décès a eu lieu dans un établissement. Elle peut aussi le faire transférer dans une chambre funéraire (structure appartenant à une société de pompes funèbres ou à la municipalité). Le transport du corps avant mise en bière doit être réalisé dans les 48 heures maximum. De même en cas de décès en établissement, la famille peut souhaiter que le défunt y demeure que ce soit une maison de retraite, un hôpital, une

clinique. Dans ce cas, le corps est installé dans la chambre mortuaire. Les trois premiers jours y sont gratuits.

Le paiement des obsèques

Les frais funéraires sont une charge de la succession. En pratique, les pompes funèbres prélèvent directement les fonds sur les comptes du défunt si le solde le permet, et ce jusqu'à 5 000 €. Les héritiers doivent simplement signer une autorisation de prélèvement. Au-delà de cette somme, les fonds ne peuvent être débloqués qu'après l'établissement, par le notaire, d'un acte de notoriété. Attention, si les enfants renoncent à la succession, ils doivent tout de même régler la facture des funérailles, conséquence de l'obligation alimentaire à laquelle ils sont tenus envers leurs parents.

Le rôle du notaire

Un des héritiers (conjoint, enfants...) doit prendre rapidement rendez-vous avec le notaire. Le plus souvent, c'est ce dernier qui informe les tiers. Il est important de prévenir tous les organismes (Pôle emploi, Caisse primaire d'assurance maladie, caisses de retraite, Caisse d'allocations familiales) au plus tôt en adressant un courrier accompagné d'une copie de l'acte de décès. Car, si de l'argent est versé indûment après le décès, il devra être remboursé.

Les proches doivent aussi remettre au notaire le testament du défunt s'ils sont en sa possession ou s'ils le découvrent dans ses documents personnels. Ils peuvent aussi demander au notaire d'interroger le Fichier central des dispositions de dernières volontés (FCDDV) pour savoir si le défunt avait rédigé et fait enregistrer un testament. Ce fichier est accessible au public sur www.adsn.notaires.fr. Si le défunt était locataire, il convient d'avertir le bailleur. Pour les cotitulaires du bail, rien ne change puisqu'ils disposent d'un droit exclusif au bail. Mais, si le défunt était le seul titulaire du bail, le contrat de location en cours peut être transféré à certains proches. Si le défunt était lui-même propriétaire-bailleur, il faut prévenir ses locataires et leur indiquer la marche à suivre pour les prochains paiements. Le décès n'a pas d'incidence sur les contrats de location en cours. Ils sont transmis aux héritiers et se poursuivent jusqu'à leur terme.

Le sort des comptes bancaires

Dès lors que la banque est informée du décès, elle se charge de bloquer les comptes (exception faite du compte joint), d'effectuer un arrêté comptable et de dresser l'état des avoirs au jour du décès pour permettre d'effectuer la déclaration fiscale. Si les crédits en cours étaient couverts par une assurance décès, il convient de la faire jouer. Les contrats d'épargne individuels sont automatiquement bloqués au décès. Les comptes sont toutefois maintenus jusqu'au règlement de la succession et continuent d'être rémunérés. Si le défunt détenait un compte titres, les héritiers peuvent décider de conserver les titres en indivision, de les transférer à chacun des héritiers ou encore de les vendre. Dans tous les cas, l'intervention du notaire est nécessaire pour débloquer les comptes. Il a également accès au Fichier des comptes bancaires (Ficoba) afin de connaître toutes les banques dont le défunt était client. De même, il peut consulter le fichier Ficovie pour savoir si le défunt avait souscrit des contrats d'assurance-vie. C'est encore le notaire qui opérera le transfert des biens immobiliers au profit des héritiers.

La déclaration de succession

Le notaire prépare la déclaration de succession, accompagnée, s'il y a lieu, du paiement des droits de succession, qui doit être déposée au centre des impôts dans un délai de six mois.

ROSINE MAIOLO

Concession familiale

Au décès d'un proche, il n'est pas trop tard pour acquérir une concession funéraire familiale. Le prix est fixé par le conseil municipal et varie selon la durée de la concession (15 ans, 30 ans, 50 ans, perpétuelle), la taille de la parcelle et le nombre de personnes pouvant y être inhumées.

La concession de famille est, selon la loi, établie afin d'y fonder sa sépulture, celle de ses enfants ou de ses successeurs. En réalité, le champ est plus large, elle a vocation à accueillir le corps du titulaire de la concession, ses descendants (enfants, petits-enfants), ses ascendants (parents, grands-parents), ses collatéraux (frères, sœurs, oncles, neveux...) sans oublier le conjoint. Il est possible, pour le titulaire de la concession, d'exclure expressément certains proches du droit de reposer dans la sépulture familiale (en cas de mésentente familiale par exemple). À l'inverse, il peut autoriser l'inhumation d'une personne étrangère à la famille, avec qui il entretient des liens affectifs.

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 !

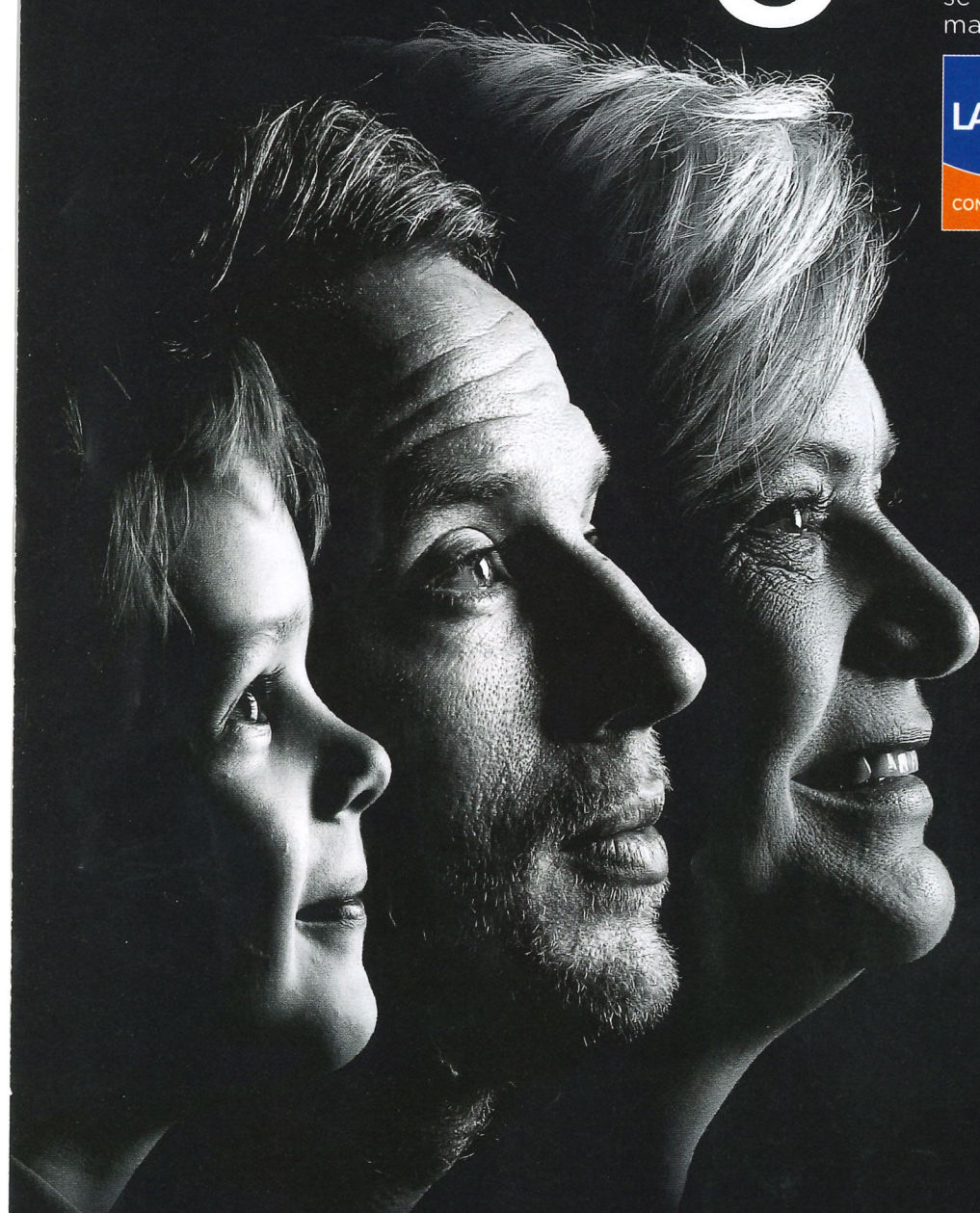
en ligne sur www.notaires.fr
ou par téléphone au 03 20 12 86 07

55€
PAR AN

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

LEGS à la LIGUE

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



Avec 1 100 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 via :
01 53 55 25 03 ou legs@ligue-cancer.net

Novembre 2022 N°62

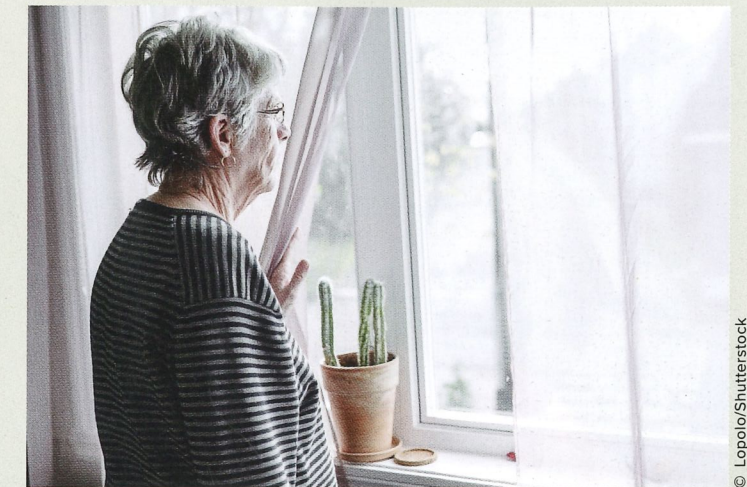
La Lettre
conseils
des notaires

11

SUCCESSION

LE SORT DU LOGEMENT LOUÉ

En cas de décès du titulaire
du contrat de location, le bail
peut se poursuivre au profit
de certains proches.



© Lopo/Shutterstock



En savoir plus

Articles 515-6,
763 et 1751
du Code civil

► UNE PROTECTION POUR LES COUPLES MARIÉS

Si l'un des époux décède, le conjoint est protégé, quel que soit son régime matrimonial. Il n'a pas à quitter précipitamment le logement familial. Il importe peu que le défunt fût seul titulaire du bail. En effet, le bail du logement servant exclusivement d'habitation à la famille est censé appartenir aux deux conjoints, même s'il a été signé par un seul d'entre eux et même si le mariage est postérieur à sa signature.

L'année qui suit le décès, le conjoint a le droit d'habiter gratuitement pendant un an dans la résidence principale. Les loyers sont remboursés par la succession afin d'assurer une habitation gratuite au conjoint. Passé le délai d'un an, le conjoint cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci, sauf s'il y renonce expressément.

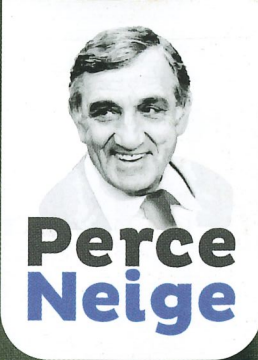
► PARTENAIRES DE PACS ET CONCUBINS

Comme le conjoint survivant, le partenaire de Pacs survivant bénéficie du droit temporaire au logement: il peut continuer d'habiter

dans la résidence principale, gratuitement, pendant l'année qui suit le décès. À l'inverse, les concubins (sauf les concubins notoires) ne bénéficient d'aucune protection légale sur le logement familial. C'est pourquoi, pour éviter certaines situations inconfortables, il est plus prudent de signer le bail du logement à deux afin d'en être cotitulaires. Si le bail a été signé par les deux partenaires ou concubins, en cas de décès de l'un, le bail se poursuit sans changement pour le survivant.

Si l'un des partenaires ou concubins a signé le contrat de location seul et qu'il décède, la loi prévoit que le bail peut être transféré au conjoint survivant, aux descendants (les enfants par exemple) qui vivaient avec le défunt depuis au moins un an à la date du décès, au partenaire de Pacs, aux ascendants (les parents par exemple), au concubin notoire ou aux personnes à charge qui vivaient avec le défunt depuis un an. En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence. Si personne ne remplit ces conditions, le contrat de location est résilié de plein droit au décès du locataire.

ARIANE BOONE



TRANSMISSION DE PATRIMOINE

Tous les enfants méritent d'être protégés... tout au long de leur vie

Depuis sa création par Lino Ventura en 1966, Perce-Neige accueille et accompagne au quotidien des enfants et des adultes en situation de handicap, dans un cadre épanouissant. Protéger des enfants « pas comme les autres » tout au long de leur vie est un projet d'une ampleur exceptionnelle, auquel vous pouvez prendre part en transmettant tout ou partie de votre patrimoine à notre Fondation.

«Je me tiens à votre disposition pour échanger avec vous sur votre projet de transmission. Si vous préférez y réfléchir seul.e, je vous invite à commander notre brochure, à consulter notre site internet ou encore à contacter votre notaire. N'hésitez pas à me solliciter si vous avez des questions, j'y répondrai avec plaisir. »

CÉLINE PONCHEL-POUVREAU,
Responsable legs, donations
et assurances-vie.



TÉLÉPHONE : 01 47 17 19 34
E-MAIL : celine.ponchel-pouvreau@perce-neige.org

Reconnue d'utilité publique, la Fondation Perce-Neige est habilitée à recevoir des legs, donations et assurances-vie en franchise de droits.