

NOTAIRES

MAGAZINE IMMOBILIER ET JURIDIQUE OFFERT PAR VOTRE NOTAIRE

35

Décembre 2022 - N° 290



DONATIONS

LE CADEAU POUR PETITS ET GRANDS !

MON NOTAIRE M'A DIT Pour Noël, pensez au don manuel

HABITAT Les petits secrets d'une cuisine réussie

© master1305



14 APPARTEMENTS DE STANDING
2 VILLAS DUPLEX AVEC JARDIN



10

SOMMAIRE

N° 290 DÉCEMBRE 2022



20

FLASH INFO	4
MON NOTAIRE M'A DIT Droits de succession : la méthode de calcul	8
PAROLE DE L'EXPERTE Donations : pour une succession sous le sceau de la sérénité	9
DOSSIER Donations : le cadeau pour petits et grands	10
3 QUESTIONS À MON NOTAIRE Pensez au don manuel	13
ENCHÈRES EN LIGNE	14
HABITAT Les petits secrets d'une cuisine réussie	16
VRAI/FAUX Audit énergétique : nouvel examen de passage dans la bonne classe	18
BONS PLANS Tendances déco de Noël : la tradition donne le ton	20
ANNONCES IMMOBILIÈRES	
Pays de Rennes	25
Pays de Saint Malo	39
Pays de Fougères	43
Pays de Vitré	45
Pays de Redon	46
Pays de Montfort	48

Disponible sur **magazine-des-notaires.com**
Sortie du prochain numéro le **26 décembre 2022**

ÉDITO

PLAN DE SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE !

Face aux difficultés qui s'enchaînent sur différents plans, géopolitique, économique, énergétique... le gouvernement prend des mesures pour endiguer les crises.

Le dernier en date, le « plan de sobriété énergétique », vient nous inciter à modérer notre consommation d'électricité et de gaz et ne peut être que salué.

Les efforts de chacun vont constituer un gros apport d'énergie dans l'intérêt commun.

Si les gestes éco citoyens doivent éclairer notre chemin, il nous faut continuer à écrire notre destin... Une des voies à suivre nous conduit manifestement à mener des actions énergiques. À l'instar des projets immobiliers qui nous donnent l'opportunité d'activer de belles dynamiques...

- Pour se loger à des conditions intéressantes même si les taux d'intérêt ont légèrement augmenté. Comptez environ 1,8 % pour un emprunt sur 20 ans alors que l'inflation a atteint 6,5 % à fin août 2022.

- Pour capitaliser grâce à l'effet de levier du crédit immobilier. En effet, vous vous endettez pour replacer l'argent à un taux plus élevé puisque la pierre prend de la valeur dans la durée.

- Pour compléter vos revenus avec des biens locatifs qui génèrent des ressources appréciables le moment de la retraite venu. Basez-vous sur une rentabilité brute de 4 % en moyenne.

- Pour aider vos proches lorsque vous déciderez de transmettre une partie de votre patrimoine au moyen d'une donation-partage. Vous bénéficierez d'une exonération de droits de 100 000 € de parent à enfant.

Voici quelques idées pour que cette période de restrictions ne vienne pas trop altérer votre capacité à rester visionnaire... grâce à votre notaire.

Christophe Raffailac
craffailac@immonot.com
Rédacteur en chef



BESOIN D'UN RENSEIGNEMENT JURIDIQUE ?

Les Notaires d'Ille-et-Vilaine sont à votre écoute !

- BAIN DE BRETAGNE**
 Maison de l'emploi et des services de Bretagne Porte de Loire Communauté
 Le Steriad - 2 allée de l'Ille
 Tél. 02 99 43 86 50 - Dernier lundi du mois / 10 h à 12 h
- FOUGÈRES**
 Espace France Services - Sous préfecture de Fougères - Vitré
 9 avenue François Mitterrand - Tél. 02 99 94 56 25
 3^e vendredi du mois / 10 h 30 à 12 h 30
- COMBOURG**
 Espace France Services Combourg
 3 rue de la mairie - Tél. 02 23 16 45 45
 4^e vendredi du mois / 10 h à 12 h
- RETIERS**
 Maison du développement à Retiers
 16 rue Louis Pasteur - Tél. 02 99 43 64 87
 3^e vendredi du mois / 14 h à 16 h

- PLEURTUIT**
 Communauté de commune de la Côte d'Émeraude
 1 esplanade des équipages - Tél. 02 23 15 13 15
 2 vendredis par mois - 9 h / 11 h
- RENNES**
 - Chambre des notaires
 2 mail Anne-Catherine - Tél. 02 99 65 23 24
 Lundis et mercredis de 9 h à 11 h
 - RENSEIGNEMENTS TÉLÉPHONIQUES : Tél. 02 99 65 23 24
 Chaque mercredi / 14 h à 17 h
 - CIDFF 35
 21 rue de la Quintaine - Tél. 02 99 30 80 89
 2 jeudis par mois - 9 h / 12 h
- ROMILLÉ**
 France Services de Romillé
 Place des frères Aubert - Tél. 02 99 68 25 19
 1^{er} vendredi du mois - 10 h / 12 h
- SAINT-MALO**
 CCI 35 - Tél. 02 99 33 66 99
 Permanences dédiées aux porteurs de projet accompagnés par la CCI 35
 Espace Entreprendre - Mardi après-midi
- SAINT-MÉEN-LE-GRAND**
 France Services de Saint-Méen-Le-Grand - 22 rue de Gaël
 Tél. 02 99 06 54 92 - 1^{er} mercredi du mois / 16 h à 18 h



Sophie Sabot-Barcet, Présidente du Conseil supérieur du notariat @arthurlalorge

SOPHIE SABOT-BARCET

1^{re} femme à présider aux destinées du notariat

Instance destinée à s'exprimer au nom de la profession, le Conseil supérieur du notariat se fera pour la première fois entendre au travers d'une voix féminine.

Sophie SABOT-BARCET, 51 ans, notaire à Monistrol-sur-Loire (Haute-Loire) vient d'être élue Présidente du Conseil supérieur du notariat.

Elle sera accompagnée d'un bureau à parfaite parité puisqu'il se compose de trois femmes et de trois hommes, venus de différentes régions de l'Hexagone, y compris de l'Outre-Mer.

Pour représenter tous les notaires de France, Sophie SABOT-BARCET souhaite au cours des deux prochaines années valoriser la mission de service public de la profession, dans une relation de confiance avec l'État.

Source : csn.notaires.fr

COUP DE POUCE IMMOBILIER

Tandis que l'inflation frappe de plein fouet les Français, les salariés des entreprises de plus de 50 personnes peuvent débloquer leur participation sous certaines conditions...

En effet, la loi sur le pouvoir d'achat permet de retirer jusqu'à 10 000 € pour financer l'achat d'un bien ou une prestation de services. Une somme qui servira d'apport personnel pour un projet immobilier...

Taux des crédits immobiliers

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen : 2,05 % en octobre 1,88 % en septembre
15 ans	1,92 %
20 ans	2,06 %
25 ans	2,17 %

3,5 %
LE CHIFFRE DU MOIS

Taux maximum d'augmentation que les propriétaires peuvent appliquer à leurs loyers.

Ce plafond s'applique au moins jusqu'à l'été 2023.

Loi du 16 août 2022 pour la protection du pouvoir d'achat

DU 7 AU 9 DÉCEMBRE 2022

UNION

ADOPTION

SUCCESION

PROTECTION

Histoire Familiale

Et vous, quelle est la vôtre ?

3 JOURS POUR ÉCHANGER AVEC UN NOTAIRE

CONSULTATIONS GRATUITES

Notaires de France

Plus d'infos sur www.notaires.fr

Je suis Lydie et j'ai le pouvoir de **CHANGER LES CHOSES**



Plus d'informations sur les Legs

liguecancer35.fr
02.99.63.67.67

LA LIGUE

CONTRE LE CANCER

ILLE-ET-VILAINE

RISQUES NATURELS ET ÉTUDE DE SOL

Ça bouge pour les acquéreurs et locataires



tout bien exposé à des risques naturels ou technologiques et impacté par une information sur les sols devra comporter la mention suivante à partir du 1^{er} janvier 2023 : "Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr"

Parcours transaction ou location mieux balisé

Le texte précise que le document faisant état des risques ou décrivant le secteur d'information sur les sols devra être remis au potentiel acquéreur ou locataire afin d'assurer sa bonne information.

Risques de plusieurs natures

Avec ce décret, se voient concernés les biens situés dans des zones couvertes par des plans de prévention des risques technologiques, naturels et miniers. Cela concerne aussi les zones de sismicité faible à forte, à potentiel radon ou exposées au recul du trait de côte.

Des annonces plus « solides »

De plus en plus précises, les annonces immobilières vont bientôt s'apparenter à une fiche d'identité du bien. En témoigne ce nouveau décret n° 2022-1289 du 1^{er} octobre 2022. Il prévoit que

INDICE DE RÉPARABILITÉ

De nouveaux produits concernés

Depuis le 1^{er} janvier 2021, le caractère réparable s'affiche déjà sur les lave-linge à chargement frontal, les téléviseurs, les smartphones, les ordinateurs portables et les tondeuses à gazon.

Depuis le 4 novembre, cette mesure de la loi anti-gaspillage s'étend à de nouvelles catégories de produits : les lave-linge à chargement par le dessus, les lave-vaisselle, les nettoyeurs à haute pression, les aspirateurs filaires, sans fil et robots.

L'objectif de cette mesure est d'atteindre 60 % de taux de réparation des produits électriques et électroniques d'ici 5 ans. Cela permettra de proposer en 2024 un indice de durabilité qui viendra compléter ou remplacer l'indice de réparabilité actuel, avec de nouveaux critères comme la fiabilité et la robustesse du produit.

Sources : Arrêtés du 22 avril 2022 - Loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire

FISCALITÉ



EMPLOI À DOMICILE

Soyez plus précis

Les ménages bénéficiaires du crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile seront peut-être bientôt obligés de préciser dans leur déclaration de revenus l'activité de la personne engagée (jardinage, ménage...). L'objectif est d'obtenir « une évaluation fine des dépenses engagées au titre de ce dispositif fiscal » ce qui « permettrait de réviser la pertinence des services éligibles, du niveau de prise en charge et des plafonds en vigueur. Un recentrage de cette dépense fiscale vers les besoins des plus fragiles pourrait alors être envisagé ». À suivre...

ADOPTION D'UN ANIMAL

7 jours de réflexion

Que vous souhaitiez acheter ou adopter un animal de compagnie, vous devrez désormais signer un « certificat d'engagement et de connaissance ». En vigueur le 1^{er} octobre 2022, ce document vise à vérifier que vous avez bien pris connaissance des conséquences liées à l'arrivée d'un compagnon à quatre pattes dans votre foyer. Il précise :

- ses besoins physiologiques, comportementaux et médicaux, au quotidien ;
- les obligations relatives à son identification (puce électronique ou tatouage) ;
- les coûts et les implications logistiques (espace souhaitable, sorties, gardiennages pendant les vacances...) liés à la satisfaction de

ses besoins tout au long de sa vie. Ce document est rédigé 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). L'obligation de remettre ce certificat et de s'assurer qu'il a été signé et complété de sa mention manuscrite 7 jours avant l'acquisition repose sur le cédant, professionnel ou particulier. Il fera l'objet de sanction s'il ne la respecte pas, de même que la personne qui délivrerait ou rédigerait un certificat non conforme.

Source : loi n° 2021-1539 du 30 novembre 2021 visant à lutter contre la maltraitance animale et conforter le lien entre les animaux et les hommes.

L'INNOVATION #2
VERTUEUSE
www.ladigital.tech

PARTENAIRE

LA DIGITAL TECH CONFERENCE
6 DÉC 2022
Couvent des Jacobins
RENNES

COMPAGNIE DES NOTAIRES
Ile-et-Vilaine

not.IT

JEU CONCOURS

Rempportez **2 places** pour le match de volley :

REC / SAINT DIE DES VOSGES

en *Elite Féminine* du **21 janvier 2023** à 19h.

Pour participer,
scannez ce QR Code :
Participation jusqu'au **25 décembre 2022**

Jeu concours gratuit sans obligation d'achat. Tirage au sort pour désigner le gagnant. Le règlement complet est disponible sur simple demande à l'adresse mail suivante jeuconours@immonot.com ou par courrier à Notariat Services 13 rue du Bois Vert - 19230 Pompadour.

DROITS DE SUCCESSION



Découvrez la méthode de calcul

Hériter a un prix qui peut parfois peser lourd dans la balance. Ou pas. Les droits de succession obéissent à un calcul strict où rien n'est laissé au hasard.

Marie-Christine Ménoire

hériter n'est pas gratuit. Évaluation et déclaration de succession sont les deux étapes qui précèdent le paiement des droits de succession.

La déclaration de succession doit être déposée dans les 6 mois du décès et contenir tous les renseignements concernant le défunt, ses héritiers et surtout énumérer tous les biens entrant dans la succession (même les dettes). C'est sur la base de ces indications que seront calculés les droits à acquitter.

Leur montant dépend de plusieurs facteurs : l'importance de l'héritage, les abattements applicables et le degré de parenté entre le défunt et l'héritier. Le calcul se fait par étapes successives :

- il faut commencer par définir la part nette revenant à chaque héritier. De l'ensemble des biens imposables (« l'actif brut »), le fisc va déduire les dettes déductibles (frais funéraires à hauteur de 1 500 €, rentes et indemnités versées au défunt, impôts sur le revenu...) pour obtenir la valeur globale nette de la succession qui sera répartie entre chaque héritier ;

- les parts de chaque héritier sont ensuite déterminées, en tenant compte des éventuelles donations de moins de 15 ans qui leur ont été consenties ;
- un abattement est appliqué sur la part attribuée à chacun selon son lien de parenté avec le défunt.

LIEN DE PARENTÉ AVEC LE DÉFUNT	MONTANT DE L'ABATTEMENT
Un ascendant ou un descendant	100 000 €
Un petit-enfant	1 594 €
Un arrière petit-enfant	1 594 €
Un frère ou une sœur	15 932 €
Un neveu ou une nièce	7 967 €
Une personne handicapée	159 325 € (cumulable avec les autres abattements)

- il ne reste plus qu'à appliquer le tarif en vigueur, variable selon le lien de parenté avec le défunt et le montant imposable (soit de 5 % à 60 %). Sachant que le conjoint ou le partenaire Pacsé est exonéré de droits.

À SAVOIR

Des solutions existent pour diminuer le coût des droits de successions. À commencer par faire une donation tous les 15 ans. Par le jeu des abattements, une partie de celle-ci ne sera pas soumise à imposition.



BARÈME DES DROITS DE SUCCESSION A ACQUITTER

Part taxable	Tarif applicable
Héritiers en ligne directe	
N'excédant pas 8 072 €	5 %
Entre 8 072 € et 12 109 €	10 %
Entre 12 109 € et 15 932 €	15 %
Entre 15 932 € et 552 324 €	20 %
Entre 552 324 € et 902 838 €	30 %
Entre 902 838 € et 1 805 677 €	40 %
Supérieure à 1 805 677 €	45 %
Frères et sœurs	
N'excédant pas 24 430 €	35 %
Supérieure à 24 430 €	45 %
Parents jusqu'au 4^e degré inclus	
	55 %
Autres héritiers	
	60 %

PAROLE DE L'EXPERTE



Me Aude de RATULD LABIA
Notaire à Châteaugiron

Donations

Pour une succession sous le sceau de la sérénité

Il n'est jamais trop tôt pour penser à transmettre son patrimoine. Cela évitera les conflits pouvant naître du partage de la succession. Les donations sont tout indiquées pour cela. Me Aude de RATULD LABIA, notaire à Châteaugiron et Vice-Présidente de la chambre des notaires d'Ille-et-Vilaine, nous dit pourquoi.

Quels sont les principaux objectifs des donateurs ?

Avant tout, les donateurs souhaitent aider leurs enfants ou petits-enfants à démarrer dans la vie. Un don de sommes d'argent leur permettra de payer des études, d'acquiescer une voiture ou de constituer un apport leur permettant de se porter acquiescer d'un logement. La hausse des prix de l'immobilier ces dernières années et celle des taux d'intérêt ces derniers mois n'ont pas été compensées par une hausse corrélative des revenus. L'aide apportée par les parents et grands-parents est devenue nécessaire dans de nombreux dossiers, particulièrement chez les primo-accédants. Par ailleurs, les donateurs organisent le règlement de leur succession en transmettant une partie de leur patrimoine de leur vivant. Leur objectif est triple :

- atténuer voire anéantir la fiscalité de leur succession ;
- répartir leurs biens entre leurs enfants ;
- figer la valeur des biens au moment de la donation-partage ;
- prémunir leurs héritiers d'un conflit familial.

À quel moment faut-il songer à transmettre son patrimoine ?

Cela dépend des ressources et du patrimoine des donateurs, du nombre d'enfants ou petits-enfants à allotir, de leur volonté de conserver certains biens ou au contraire de les vendre. Avant de signer une donation ou une donation-partage, le notaire réalise au préalable un bilan patrimonial avec ses clients. Ce diagnostic

est indispensable pour définir la stratégie de transmission qui, dans certains cas, s'échelonne sur plusieurs décennies. Le notaire proposera une ou plusieurs solutions chiffrées afin de permettre à ses clients de mieux appréhender les conséquences civiles et fiscales de la transmission. Par ailleurs, il existe un abattement spécifique de don de sommes d'argent d'un montant maximum de 31 855 €, lequel est cumulable avec l'abattement de 100 000 €. Cet abattement de 31 865 € bénéficie aux parents vers leurs enfants, et grands-parents vers leurs petits-enfants, sous réserve que le donateur ait moins de 80 ans, et le donataire plus de 18 ans. Enfin, les abattements se renouvellent tous les 15 ans, aussi, donateurs, ne tardez pas à consentir vos donations si vous souhaitez renouveler l'opération.

Pourquoi la donation est-elle un bon outil de défiscalisation ?

La donation a plus d'un avantage :
1°) Atténuation de la fiscalité successorale. Lorsque la donation est consentie avec réserve d'usufruit viager, la valeur fiscale transmise bénéficie d'un abattement selon un barème établi par l'administration fiscale. Si elle intervient avant 61 ans, la valeur fiscale de l'usufruit réservé est de 50 % de la valeur de la pleine propriété. Entre 61 et 71 ans, l'abattement est de 40 %, entre 71 et 81 ans, de 30 %, entre 81 et 91 ans, de 20 % puis au-delà de 91 ans, il est de 10 %.
 Exemple : une donation avec réserve d'usufruit d'un appartement d'une valeur de 200 000 € consentie par une mère de

72 ans à sa fille. La valeur de la nue-propriété transmise est de 140 000 €. La transmission bénéficie de l'abattement de 100 000 €. Le montant des droits de donation sera calculé sur une assiette de 40 000 €, soit une taxation de 6 192 €. Le même bien transmis lors de la succession de la mère bénéficiera de l'abattement de 100 000 € sur l'assiette de la pleine propriété de 200 000 €. Les droits de succession sur ce même bien s'élèvent à 18 194€.

2°) Atténuation de l'impôt sur la fortune immobilière. Lorsqu'un bien immobilier est donné en pleine propriété ou en usufruit, ce dernier n'entre plus dans l'assiette de calcul de l'impôt sur la fortune immobilière du donateur. Cette donation permet au donataire d'obtenir des revenus dont le donateur n'a souvent plus besoin, il fera également une économie d'impôt sur la fortune immobilière.

3°) Le pacte Dutreil. La transmission de l'entreprise familiale bénéficie d'importants avantages fiscaux spécifiques dans le cadre du pacte Dutreil.

Quels conseils donneriez-vous aux personnes souhaitant faire une donation ?

Je leur recommande de se rendre chez leur notaire qui préconisera une donation « sur mesure » tant d'un point de vue civil que fiscal. Cette consultation permettra d'envisager un éventuel aménagement du régime matrimonial des donateurs, la signature d'une donation entre époux ou encore d'un mandat de protection future ou à effet posthume.

Propos recueillis le 07/11/2022

DONATIONS

LE CADEAU
POUR PETITS ET GRANDS

Succession bien ordonnée commence par anticipation et préparation. Ce pourrait être un nouvel adage à appliquer sans modération. Comment ? En faisant une donation. Elle évitera de vous faire du souci pour le confort matériel de la personne qui partage votre vie, limitera les risques de disputes entre vos enfants et vous permettra de bénéficier d'avantages fiscaux.

par Marie-Christine Ménoire



faire une donation c'est transmettre gratuitement un bien ou de l'argent à quelqu'un, sans rien attendre en retour. Mais au-delà, ce geste de pure générosité permet surtout de répartir de son vivant tout ou partie de ses biens entre ses héritiers et/ou favoriser les personnes de son choix au lieu d'attendre le règlement de la succession. Le donateur optimise la transmission de son patrimoine tout en préservant l'harmonie familiale. Sans omettre l'aspect fiscal.

DONNER A DES LIMITES

La liberté de donner n'est pas infinie. Pour éviter les dérives, la loi a prévu des limites concernant :

- **LE DONATEUR.** Certaines personnes ont besoin d'être protégées soit en raison de leur âge soit en raison de leur capacité mentale les empêchant de comprendre les risques encourus en faisant une donation et de discerner les manœuvres frauduleuses visant à détourner leur patrimoine. C'est pourquoi la loi interdit à un mineur non émancipé de donner un bien lui appartenant. Et même son représentant légal (parent ou tuteur) ne peut pas le faire en son nom. En ce qui concerne les majeurs protégés, la latitude pour faire une donation dépendra du régime de protection. Mais dans tous les cas, l'incapable majeur ne pourra pas agir seul.
- **LE DONATAIRE** (le bénéficiaire). En principe, tout le monde est censé pouvoir recevoir une donation. Cependant, comme pour un testament, certaines personnes pouvant être susceptibles d'influencer le choix du donateur ne peuvent pas être désignées comme bénéficiaires d'une

donation. Il s'agit par exemple du médecin traitant, des employés d'établissement d'aide à domicile et de maisons de retraite, des employés de maison, des tuteurs et curateurs professionnels (et des établissements publics et associations pour lesquels ils travaillent), des ministres du Culte...

- **CE QUE L'ON PEUT DONNER.** Le donateur, même s'il est très généreux, ne peut pas donner tout son patrimoine comme il le souhaiterait. Pour éviter toute dilapidation, une partie de ses biens (la réserve héréditaire) est d'office destinée aux héritiers réservataires du donateur (enfants...). Ils ne peuvent pas en être privés. Par contre, l'autre partie du patrimoine (la quotité disponible) peut être librement donnée ou léguée à la personne de son choix (en dehors des exceptions évoquées plus haut).

RÉPARTITION RÉSERVE/QUOTITÉ

Le conjoint a...	Réserve héréditaire	Quotité disponible
1 enfant	1/2	1/2
2 enfants	2/3	1/3
3 enfants et +	3/4	1/4
son conjoint en l'absence de descendants	1/4	3/4

METTEZ-Y LES FORMES

Une donation n'est pas un acte anodin. Si vous voulez être sûr qu'elle produise les effets escomptés, un minimum de règles sont à respecter :

- **une donation doit être rédigée par un notaire.** À défaut, elle est susceptible d'être annulée. L'intervention du notaire apporte un certain nombre de garanties (l'acte est incontestable, il ne risque pas d'être perdu ou détruit...) et c'est l'assurance de faire les bons choix et d'avoir toutes les informations nécessaires pour bien appréhender les conséquences de son geste au niveau familial, patrimonial et fiscal ;
- **il est possible d'y prévoir des clauses spécifiques** afin de préserver les intérêts du donateur en fonction des circonstances et des objectifs visés. Il s'agira par exemple d'une donation avec charges (obligeant le donataire à faire certains actes s'il veut bénéficier de la donation), d'une donation avec clause de retour conventionnel (permettant que le bien donné revienne dans le patrimoine du donateur en cas de décès du donataire s'il n'a pas d'enfant par exemple), d'une donation graduelle (permettant au donateur de donner un bien



en pleine-propriété à un premier bénéficiaire qui a obligation de le conserver jusqu'à la fin de sa vie et de le transmettre à son décès à un second bénéficiaire désigné dans l'acte de donation), d'une donation avec réserve d'usufruit...

ASSUREZ UN AVENIR PLUS SERENIN À VOTRE CONJOINT

Les époux héritent automatiquement l'un de l'autre, sans droits de succession. Malgré cela, la donation entre époux a beaucoup d'intérêt. Elle permet de donner plus que la loi ne prévoit et lui assurer un avenir plus confortable. Plus particulièrement en présence d'enfants, notamment s'ils sont nés d'une autre union ou lorsque le défunt ne laisse ni ascendants ni descendants.

La donation entre époux peut intervenir à n'importe quel moment après le mariage. Généralement, les couples y pensent lors de l'achat de leur première résidence principale ou la naissance de leur premier enfant. Mais le plus tôt est le mieux.

La donation entre époux n'est pas faite une fois pour toutes. Si votre patrimoine ou vos besoins évoluent, il est possible d'en modifier son contenu (toujours devant notaire). Elle ne prendra effet que lors du décès d'un des conjoints et ne portera que sur les biens que l'époux donateur laissera à son décès.

Il faut distinguer deux situations :

- **Si les époux ont des enfants ensemble,** le conjoint survivant reçoit soit la totalité des biens du défunt en usufruit, soit 1/4 en pleine propriété. Avec la donation entre époux, ses droits sont étendus, au choix, à :

**LEXIQUE**• **Usufruit**

Droit d'utiliser et de percevoir les revenus d'un bien appartenant à une autre personne (le nu-propriétaire).

• **Pleine-propriété**

Droit « complet » regroupant les effets de la nue-propriété et de l'usufruit.





Intéressant

Dans le cadre d'un don familial, un enfant peut recevoir tous les 15 ans, en exonération de droits :

- 63 730 € de ses parents (31 865 € x 2)
- et 127 460 € de ses 4 grands-parents (31 865 € x 4)

Pensez-y

La donation temporaire d'usufruit permet de donner, pendant une durée déterminée, l'usufruit d'un bien procurant des revenus (logement, parts de SCI...). Cela peut aider un enfant à financer ses études ou un projet professionnel par exemple.

- ⇒ - l'usufruit de la totalité des biens ;
 - 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit ;
 - la pleine propriété de la quotité disponible de la succession.
- **Si un des époux a des enfants d'une précédente union**, son conjoint ne peut recueillir qu'1/4 de la succession en pleine propriété. Avec la donation entre époux, il peut prétendre, au choix, à :
 - des droits plus étendus en pleine propriété ;
 - l'usufruit sur la totalité de la succession ;
 - mélanger pleine propriété et usufruit.

QUAND DONATION RIME AVEC PARTAGE

Pour être sûr de ne léser aucun de vos enfants, la donation-partage apparaît comme la solution idéale. Il s'agit à la fois d'une donation et d'un partage anticipé de votre succession. La donation partage ne peut pas être remise en cause lors de l'ouverture de la succession. Elle est irrévocable. Ce qui est donné est donné. La donation-partage évite les difficultés et les brouilles familiales pouvant naître lors du règlement d'une succession, facilite l'attribution des biens conformément aux souhaits du donateur et aux besoins, capacités ou aptitudes de chaque enfant (les donataires). Vous êtes libre de composer à votre guise les lots qui seront distribués entre vos enfants. En revanche, chacun doit recevoir au moins sa part comme prévu par la loi. Si ce n'était pas le cas, l'enfant s'estimant lésé pourrait agir « en réduction ».

À savoir : depuis 2007, la donation-partage ne s'applique pas seulement aux enfants. Le donateur peut également gratifier ses petits-enfants. On parle de « donation-partage transgénérationnelle ».

La loi donne également la possibilité de faire des donations au sein des familles recomposées. Enfin, des personnes sans enfant peuvent faire une donation-partage au profit de leurs frères et sœurs (ou, en cas de décès de ceux-ci, de leurs neveux et nièces).

VOUS POUVEZ AUSSI AIDER UN SEUL DE VOS ENFANTS

Si votre objectif est plus d'aider un de vos enfants, deux options s'offrent à vous :

- **si vous souhaitez apporter une aide ponctuelle** à cet enfant, sans le gratifier spécialement par rapport à ses frères et sœurs, vous pouvez lui faire une donation en avance sur sa part successorale ;
- **si votre intention est de l'avantager par**

rapport aux autres, vous pouvez faire une donation « hors part successorale ». Vous pourrez ainsi donner plus, tout en restant dans la limite des règles de la quotité disponible et de la réserve héréditaire. En revanche, si la donation consentie empiète sur la part de ses frères et sœurs, ils pourront, lors de l'ouverture de votre succession, remettre en cause la donation.

DONNEZ ET FAITES DES ÉCONOMIES

Le bénéficiaire d'une donation doit normalement s'acquitter de droits de donation. Mais en fonction du lien de parenté avec la personne à qui vous donnez et de la nature des biens reçus, la charge fiscale sera plus ou moins lourde. Les donations bénéficient en effet d'une fiscalité très avantageuse.

À savoir : dans le cas d'un don familial d'une somme d'argent, la donation est exonérée de droits de donation jusqu'à 31 865 €, sous conditions. Le donateur doit notamment avoir moins de 80 ans et le bénéficiaire être majeur ou émancipé. Ce type de dons de sommes d'argent doit être effectué en pleine propriété au profit : des enfants, petits-enfants ou arrière-petits-enfants ou à défaut de descendance, aux neveux et nièces ou en cas de décès des neveux et nièces, par représentation à des petits-neveux ou des petites-nièces. Cette exonération est renouvelable tous les 15 ans. Le don peut avoir été effectué par chèque, virement, mandat ou remise d'espèces. Cette exonération est cumulée avec l'abattement accordé en fonction du lien de parenté.

PAR RAPPORT AU DONATEUR, VOUS ÊTES...	MONTANT DE L'ABATTEMENT AUQUEL VOUS AVEZ DROIT
Son conjoint	80 724 €
Son ou sa partenaire Pacsé(e)	80 724 €
Un ascendant ou un enfant	100 000 €
Un petit-enfant	31 865 €
Un arrière petit-enfant	5 310 €
Un frère ou une sœur	15 932 €
Un neveu ou une nièce	7 967 €

3 QUESTIONS À...
MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

UN JOLI CADEAU POUR NOËL
Pensez au don manuel

Vous avez peut-être envie de faire plaisir à votre entourage, en donnant une petite somme d'argent pour Noël. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous explique que ce geste de générosité est plus compliqué qu'il n'y paraît.

1 Ya-t-il vraiment une différence entre un don manuel et un présent d'usage ?

Il existe en effet une nuance entre les deux. Ce que l'on appelle communément un don manuel n'en est peut-être pas un ! Dans les deux cas, il s'agit de donner « de la main à la main ». Juridiquement, ce n'est pourtant pas la même chose. Le don manuel est soumis à la fiscalité car c'est un don taxable. Il n'est pas vraiment considéré comme un « petit cadeau », mais plutôt comme une donation à part entière. Il est de ce fait reportable à la succession du donateur. Il en sera tenu compte lors de l'ouverture de la succession et de la répartition du patrimoine entre les héritiers du défunt. Le présent d'usage, quant à lui, est un cadeau que l'on remet à l'occasion d'un événement particulier. C'est ainsi que vous pouvez offrir pour Noël un bijou ou une somme d'argent par exemple. Cela fera toujours plaisir ! Il se caractérise par sa faible valeur et n'est pas à déclarer à l'administration fiscale. C'est apprécié au cas par cas par le juge. Tout est une question de proportion par rapport au patrimoine du donateur. Le juge regardera le train de vie et la capacité financière de celui qui donne. Si vous avez une retraite de 1 000 € et que vous faites cadeau d'une voiture de 20 000 € à votre petite-fille pour son permis, cela pourrait être considéré comme excessif et il faudrait alors le déclarer au fisc.



Abonnez-vous à la newsletter immonot et recevez chaque semaine des articles sur l'immobilier, le droit de la famille, des successions et de l'entreprise.

2 Pourquoi faut-il déclarer le don manuel ?

La simplicité du don manuel peut s'avérer source d'ennuis si le donateur ne respecte pas un minimum de règles. Tout d'abord, sa validité repose sur l'accord des deux parties. Celui qui donne doit le faire sans aucune contrainte et

celui qui reçoit le don doit l'accepter en parfaite connaissance de cause, sans y être forcé. Le don manuel doit avoir une cause licite (volonté de dédommager quelqu'un qui vous a rendu un service, preuve d'un sentiment d'affection...). Enfin, il doit être fait dans les limites de la « quotité disponible » (partie du patrimoine dont le donateur peut disposer à sa guise), et ne pas porter atteinte aux droits successoraux des autres héritiers. D'une part, en le déclarant à l'administration fiscale, vous évitez les conflits éventuels avec les autres héritiers et d'autre part, vous ne pourrez pas être soupçonné de dissimulation. À noter que vous aurez des droits à payer seulement si la valeur du don est supérieure à l'abattement fiscal.

3 Comment déclarer un don manuel ?

Le bénéficiaire d'un don manuel a tout intérêt à le déclarer à l'administration fiscale. Cela permet de lui faire « prendre date », par rapport au délai pour les abattements fiscaux. Pour enregistrer le don manuel, il faut simplement remplir un imprimé Cerfa n°2735 à transmettre aux impôts dans le mois qui suit ou le faire par acte notarié. Il est également possible de le faire en ligne en se connectant à son Espace Particulier sur www.impots.gouv.fr en saisissant son numéro fiscal à 13 chiffres et son mot de passe. À défaut de déclaration, si le fisc parvient à prouver que le don a été volontairement dissimulé, les droits normalement dus peuvent être assortis d'intérêts de retard et de lourdes pénalités.



Dernières ventes terminées sur 36h-immo.com

Lundi 24 octobre 2022
Rennes (35)
Offres Terminées
Maison - 8 pièce(s) 230 m²

6 acquéreurs
7 enchères

1^{ère} offre : 995 600€
Dernière offre
1 115 600 €

Vendredi 21 octobre 2022
Saint-Lô (50)
Offres Terminées
Appartement - 3 pièce(s) 70 m²

10 acquéreurs
32 enchères

1^{ère} offre : 40 000€
Dernière offre
89 000 €

Votre cher bien immobilier souhaite vous gâter en cette fin d'année ! Il vous réserve le meilleur prix de vente si vous le négociez via la plateforme d'enchères en ligne «36 heures immo».

par Christophe Raffailac

Généreux, votre bien immobilier n'a pas manqué de vous procurer de belles satisfactions depuis son acquisition. Le destin vous conduit aujourd'hui à prendre un autre chemin et à vous diriger vers de nouveaux horizons... Une séparation qui devrait se passer dans les meilleures conditions puisque vous envisagez une négociation par l'intermédiaire de la plateforme de vente en ligne «36 heures immo». Une suggestion que vous a soufflée votre maison qui espère ainsi vous offrir le meilleur prix de vente. En effet, d'autres biens n'ont pas hésité à se prêter à ce système d'enchères immobilières qui permet de décrocher la meilleure offre d'achat. Voilà un cadeau bienvenu lorsque vous allez empocher le prix de la vente. Une opération d'autant plus sûre que vous pouvez compter sur le notaire qui fait office de père Noël pour déposer l'enveloppe sous le sapin... Très sensible à cette délicate attention de la part de votre bien, il vous tarde désormais de rédiger votre lettre au père Noël et de préciser tout ce que vous attendez de cette transaction...

1^{er} cadeau PLUS DE CLIENTS

Votre maison mérite d'être présentée au plus grand nombre d'acheteurs tant elle offre de belles prestations. Sans compter son emplacement de choix qui participe à sa valorisation. Tous ces atouts qui contribuent à en faire un bien de qualité

pourront être largement mis en avant au travers d'un plan de communication dédié. Comme le nombre de biens sur le marché reste limité, le succès devrait être au rendez-vous !

Le plus «36 heures immo» ! Le processus de mise en vente s'appuie sur différentes annonces publiées sur les sites immonot, leboncoin et dans les magazines spécialisés tels que « Notaires ». Les potentiels acheteurs découvrent les caractéristiques du bien, la date de la vente en ligne, le prix de la «première offre possible», le pas d'enchère, les heures de visite... Une véritable «exclusivité» sur le marché puisque le notaire qui se charge de vendre votre maison vous invite à signer un mandat exclusif de courte durée (de 8 semaines). Autant d'éléments qui incitent les acheteurs à contacter le notaire pour visiter.

Exclusivité « 36 heures immo » ! Les visites groupées du bien qui font gagner du temps et évitent les désagréments.

2^e cadeau PLUS D'ÉTONNEMENT

Quel succès le jour de la visite car les acheteurs se retrouvent en nombre pour découvrir votre bien en détail. Les intentions de chacun se précisent et les candidats acquéreurs se manifestent vite pour savoir comment participer à la vente en ligne. Bien sûr, ils peuvent compter sur le notaire ou le conseiller «36 heures immo» qui les accompagnent lors de cette journée porte ouverte.

Le plus «36 heures immo» ! Pour sélectionner les candidats les plus motivés, le notaire leur a préalablement donné les règles du jeu. En effet, ils sont invités à présenter une simulation bancaire afin de vérifier leur capacité à financer le bien. Il s'agit du crédit qui pourra être accordé et de l'apport personnel qu'il faut mobiliser pour boucler le plan de financement. Ainsi, les prospects se voient remettre des identifiants pour se connecter à leur espace personnel dédié à la vente en ligne.

Exclusivité «36 heures immo» !
La transparence au moment des offres en ligne sur www.36h-immo.com

3^e cadeau PLUS D'ARGENT

Que de sensations au démarrage de la vente puisque toutes les offres d'achat se déroulent en direct sur le site public **www.36h-immo.com**. À chaque nouvelle proposition qui s'affiche à l'écran, les participants ajoutent le montant du pas d'enchère, de 3 000 € par exemple. Cette période se déroule durant 36 heures où chaque enchérisseur peut porter ses offres. **Le plus «36 heures immo» !** Le système de vente interactive «36 heures immo» permet d'obtenir le meilleur prix puisque les acheteurs observent la progression des offres et donnent le meilleur pour espérer remporter le bien. Ils savent que le bien se situe à un prix attractif et objectif. En effet, il a fait l'objet d'une expertise réalisée par le notaire et a subi une légère décote, environ 15 %, pour réserver une réelle attractivité. Toutefois, il existe un «prix de réserve» indiquant le seuil minimal à atteindre.

Exclusivité « 36 heures immo » !
Au terme de la vente, le vendeur choisit l'acquéreur, le meilleur offrant au niveau du prix de vente ou le plus rassurant quant au plan de financement.

4^e cadeau PLUS D'AGRÈMENT

La vente « 36 heures immo » permet de gagner du temps dans un marché où les prises de décision peuvent tarder compte tenu du manque de visibilité côté acheteurs avec la conjoncture actuelle.

Le plus «36 heures immo» ! Le processus permet de négocier un bien dans un délai extrêmement limité. En effet, une transaction peut se conclure en 4 semaines seulement depuis la signature du mandat jusqu'à la fin des offres en ligne.

Exclusivité «36 heures immo» !
Un seul interlocuteur depuis la mise en vente jusqu'à la signature du compromis, car le notaire s'occupe de toute la transaction.

5^e cadeau PLUS D'ACCOMPAGNEMENT

Tous les ingrédients sont réunis pour que le notaire rédige l'acte authentique dans le respect des éléments détaillés dans le compromis.

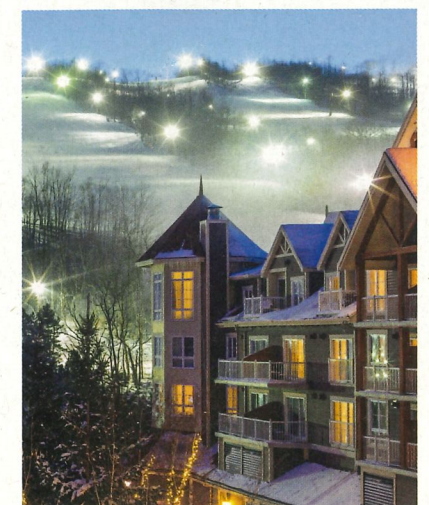
Par ailleurs, vous pouvez compter sur l'assistance technique mise à disposition par la plateforme «36 heures immo». Elle bénéficie des dernières avancées technologiques pour réunir les conditions nécessaires au bon fonctionnement de la salle de vente virtuelle de la plateforme **www.36h-immo.com**.

Le plus «36 heures immo» ! Comme pour une vente négociée, le notaire s'assure que tous les diagnostics ont bien été réalisés, que les documents d'urbanisme sont en conformité, que les éventuelles autorisations de travaux ont été délivrées...

Atout ! L'avant-contrat (promesse ou compromis de vente) émane du notaire qui le rédige en prenant soin de décrire parfaitement les caractéristiques de la vente immobilière.

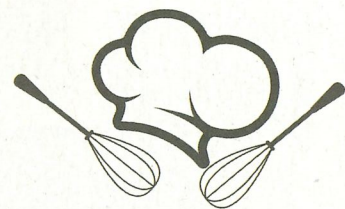
ÉTAPES POUR ACHETER

- Étape 1 : Je découvre les biens sur le site 36h-immo.com
- Étape 2 : Je visite le bien qui m'intéresse
- Étape 3 : Je fournis une simulation bancaire
- Étape 4 : Je signe en ligne une demande d'agrément
- Étape 5 : Je me connecte sur 36h-immo.com pour participer à la vente le jour J à l'heure H



LES PETITS SECRETS

d'une cuisine réussie



Pour «mettre les petits plats dans les grands», rien ne vaut une belle cuisine, à la fois fonctionnelle et dans l'air du temps. Quels sont les ingrédients indispensables pour se concocter la cuisine idéale ?

Par Stéphanie Swiklinski

La cuisine est le reflet de l'âme de la maison. Elle est même la pièce préférée des Français ! On aime s'y retrouver pour cuisiner en famille, essayer une nouvelle recette avec des amis ou tout simplement parce qu'on y est bien. Révétons les secrets pour avoir une cuisine réussie, c'est-à-dire une cuisine qui vous ressemble.

UNE PINCÉE DE RÉFLEXION POUR LA CONCEPTION

Aménager sa cuisine demande de la réflexion. Cœur du foyer, cette pièce doit surtout répondre au principe de fonctionnalité. Son implantation ne doit pas reposer sur votre fantaisie, mais plutôt s'adapter à la forme et à la superficie disponible. Heureusement, des professionnels sont à votre écoute et vous guideront tout au long, non pas de la recette mais de l'élaboration de votre cuisine. Logiciels spécifiques, plans en 3D... seront d'une aide précieuse pour vous projeter.

En U, en L, en I... il existe en effet plusieurs types d'implantation, à choisir en fonction de la forme et du volume de la pièce. Ainsi, le plan de cuisine pourra être en :

- I. Adapté aux cuisines étroites et longues (appelées aussi en couloir), la cuisine en I aligne les différents postes de travail et est assez simple à aménager.
- En parallèle. En fait, c'est la même configuration que la cuisine en I mais avec des meubles sur 2 murs en face à face, avec une porte et une fenêtre à l'extrémité.

Pour votre confort, un minimum de 1,20 m doit exister entre les 2 rangées de meubles. Cette disposition en face à face offre une grande surface de plan

de travail et permet aussi de maximiser les rangements.

- En U. Il sera plus adapté aux pièces carrées ou aux cuisines ouvertes. Côté fonctionnalité, c'est l'idéal pour avoir tout à portée de main et limiter ses déplacements.

- En L. C'est la configuration la plus courante, parfaitement adaptée aux cuisines de taille moyenne. Elle n'occupe que deux côtés de votre espace permettant une circulation libre et facile. Vous pouvez aménager, par exemple, un coin repas avec une table ou un îlot au centre de la cuisine.

DES MATÉRIAUX BIEN CHOISIS POUR L'ESTHÉTIQUE

Pour qu'un plat soit pleinement réussi, il doit ravir à la fois les yeux et les papilles. Pour la réalisation d'une cuisine : c'est un peu pareil. Elle doit être non seulement fonctionnelle mais aussi belle (ou plutôt à votre goût) !

Côté matériaux, le béton ciré demeure certes une valeur sûre dans la cuisine mais le bois est désormais incontournable. La tendance bois naturel est en vogue depuis quelques années. Certaines marques osent désormais le décliner dans un esprit vintage, inspiré du design des années 50. Le bois naturel, tendance campagne, est également à l'honneur et on le retrouve dans différents coloris. Les essences sombres comme le noyer font leur part belle. Pour le côté écolo, on misera plutôt sur les matériaux durables comme le bambou. Par ailleurs, le bois massif n'étant pas à la portée de toutes les bourses, le mélaminé reste le matériau phare pour les façades de cuisine.

Côté plan de travail, le stratifié a la cote ! Il présente en effet de nombreux atouts :

un nettoyage facile et une résistance aux chocs. Pour votre budget, pas de comparaison, il est largement plus économique que le bois et propose plus de coloris.

La fonctionnalité fait aussi partie des attentes importantes, avec une large place aux aménagements malins facilitant le quotidien, comme par exemple les bacs de tri sélectif à la place de la poubelle classique ou le range-pain avec planche à découper intégrée. Si avec tout ça vous ne réussissez pas vos plats, c'est que vous y mettez vraiment de la mauvaise volonté ! Pour être en avance sur 2023, suivez l'une des trois tendances :

- une cuisine en bois clair ou blanche année 90,
- un style wabi-sabi qui mise sur les imperfections et la simplicité,
- une cuisine aux couleurs chaudes (jaune, rouge...).

UN SOUPÇON DE DOMOTIQUE POUR SE FACILITER LA VIE

La domotique s'invite désormais dans votre cuisine. Quand on l'a essayée, on peut difficilement s'en passer ! Tour de table des équipements qui rendent le quotidien plus facile. Le robot intelligent est incontournable pour réaliser les recettes...et les réussir à tous les coups. Le réfrigérateur donne son contenu et alerte sur la date de péremption.

Fini le gaspillage alimentaire ! Le four adapte son temps de cuisson selon le poids des aliments. Votre café est prêt quand vous vous levez le matin, grâce à votre super cafetière. Mais alors, c'est qui le chef ? Soyez rassuré, ce sera toujours vous ! Plutôt qu'un environnement 100 % robotisé, le domaine de la domotique place l'humain au cœur de ses priorités. Il privilégie une approche sensorielle et intuitive. On a hâte de voir ça !

MOBALPA

RENNES NORD MONTGERMONT

CUISINES, BAINS & RANGEMENTS



Haute qualité
Fabriqué en France

MOBALPA RENNES NORD

ROUTE DU MEUBLE MONTGERMONT

02 99 68 73 37

AUDIT ÉNERGÉTIQUE

Nouvel examen de passage dans la bonne classe

Augmentation des coûts de l'énergie, réchauffement climatique... autant d'arguments qui plaident en faveur de la chasse aux « passoires thermiques ». Créé par la loi Climat et résilience d'août 2021, l'audit énergétique s'inscrit dans la politique de lutte contre celles-ci.

par Marie-Christine Mémoire

L'audit a une durée de validité limitée



La durée de validité de l'audit énergétique est de cinq ans. Durant ces cinq ans, l'auditeur tient l'audit énergétique à la disposition des propriétaires successifs du logement.

À la demande du propriétaire, l'auditeur donne des informations sur les propositions de travaux présentées et, si besoin, atteste de leur réalisation sans qu'il soit nécessaire de réaliser un nouvel audit.

Tout le monde est concerné par l'audit énergétique



La réalisation d'un audit énergétique réglementaire est obligatoire pour tous les biens à usage d'habitation, proposés à la vente et classés D, E, F ou G au regard du DPE. Cet audit doit être réalisé selon le calendrier suivant :

- à compter du 1^{er} avril 2023 pour les logements classés F ou G ;
- à compter du 1^{er} janvier 2025 pour les logements classés E ;
- à compter du 1^{er} janvier 2034 pour les logements classés D.

Audit énergétique et DPE n'ont pas la même vocation



En fait les deux documents sont complémentaires. Le DPE détermine la performance énergétique d'un bien en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. En fonction des résultats, il attribue une « note » allant de A à G. Le DPE permet à l'acquéreur ou au locataire d'estimer le montant de ses charges énergétiques. En fait, c'est le résultat du DPE qui déclenchera la réalisation (ou pas) de l'audit énergétique. Celui-ci, pour sa part, liste et planifie un programme de travaux permettant d'améliorer le classement de l'habitation.

Le Vrai/faux

L'audit énergétique doit être remis au tout début du processus de vente



Selon la loi Climat et résilience, le vendeur doit remettre l'audit au futur acquéreur dès la première visite du bien, afin que celui-ci ait toutes les informations en mains et sache à quoi s'en tenir au niveau des consommations énergétiques du bien et des éventuels travaux à envisager.

La réalisation de l'audit énergétique peut bénéficier d'aides financières



C'est le cas de MaPrimeRénov' qui indemnise à la fois les travaux de rénovation énergétique et la réalisation de l'audit. Le montant forfaitaire de l'aide est calculé en fonction des revenus du ménage (selon les plafonds fixés par l'Anah) :

- 300 € pour les ménages intermédiaires
- 400 € pour les ménages modestes
- 500 € pour les ménages très modestes

L'audit énergétique oblige à faire des travaux



L'audit énergétique n'oblige nullement le vendeur à effectuer des travaux. Ce document n'a qu'une valeur informative. Cependant, le contenu de l'audit énergétique risque d'être un argument de négociation du prix à la baisse ou un obstacle à la vente. Les vendeurs de passoires énergétiques auront donc tout intérêt à suivre les indications de l'audit.

