

NOTAIRES

MAGAZINE IMMOBILIER ET JURIDIQUE OFFERT PAR VOTRE NOTAIRE

35

COUPLE ET IMMOBILIER

Novembre 2022 - N° 289

BÂTIR SON AVENIR À DEUX

DÉCROCHER UN CRÉDIT IMMOBILIER Ce n'est pas mission impossible

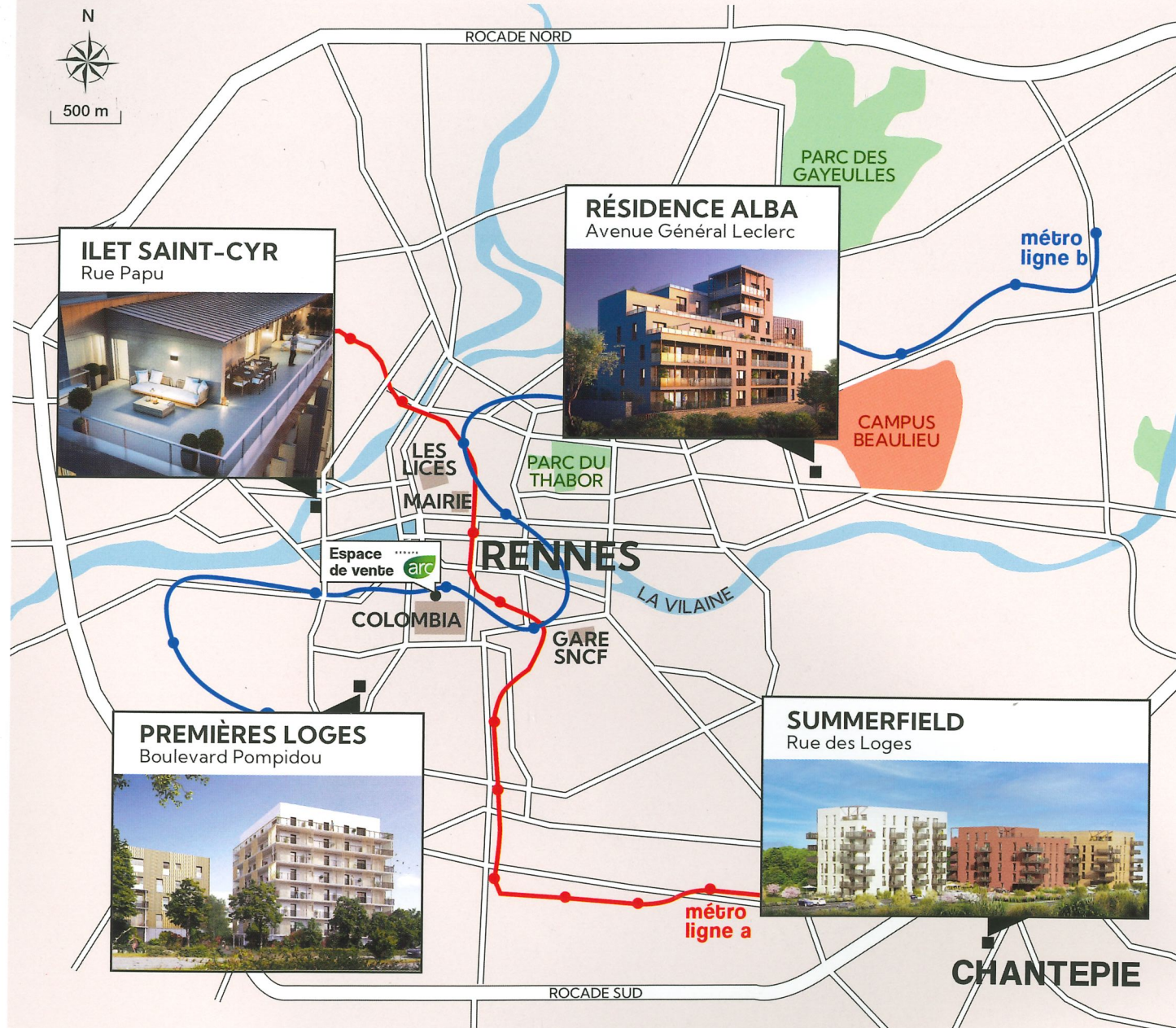
HABITAT Mon dressing a du style



GROUPE



Habitez ou investissez
sur Rennes et sa métropole



ESPACE DE VENTE :
13 rue du Puits Mauger à RENNES

0805 234 700 Service & appel gratuits
groupearc.fr

● Landeau Création - RCS RENNES B 342 042 546 - Illustrations non contractuelles : Artefacto, Epsilon 3D, Hive and Co - 09/2022

ÉDITO

DE NOUVELLES SOURCES D'ÉNERGIE !

Le contexte actuel, tant sur le plan climatique qu'énergétique, nous conduit forcément à prendre la mesure des événements pour faire évoluer nos comportements. Les économies d'énergie figurent au rang des prises de conscience collectives. Si elles vont se traduire par quelques efforts pour réduire nos besoins en chauffage et électricité, nous pouvons d'emblée nous réjouir qu'elles vont aussi servir à lutter contre le réchauffement climatique.

Cette modération de notre consommation s'inscrit dans la bonne direction, mais elle ne doit pas nous inciter à l'inaction. Le fatalisme ne saurait nous permettre de faire face aux difficultés économiques et géopolitiques qui nous affectent...

Au contraire, nous devons voir l'avenir avec optimisme pour trouver de nouveaux gisements de richesse naturelle que renferme la PIERRE...

En effet, l'achat d'un bien immobilier permet de se loger à moindres frais à long terme en comparaison avec une location.

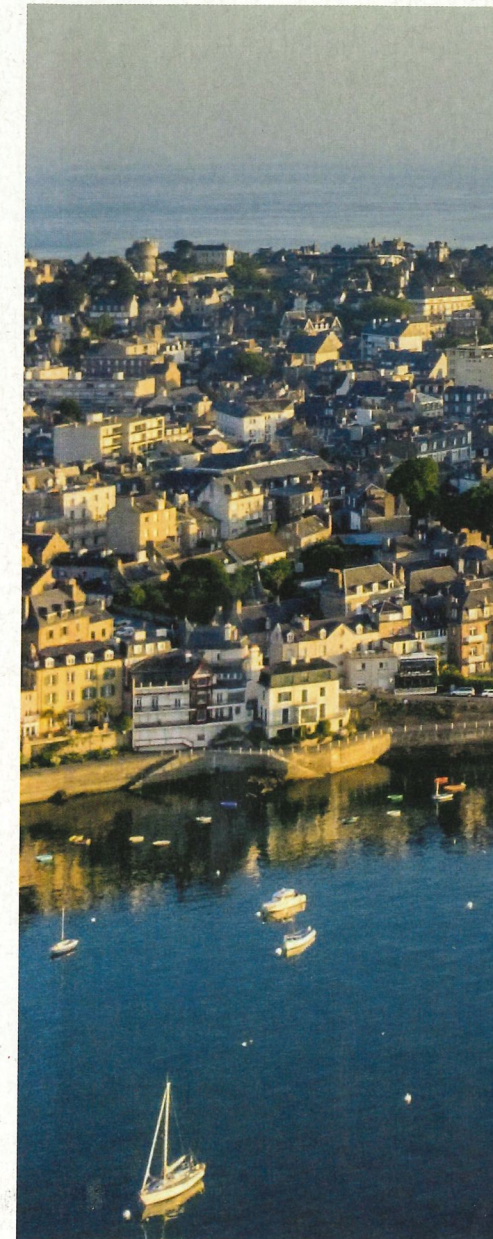
Un investissement locatif génère une rentabilité bien appréciable pour compléter ses revenus.

Une vente en viager donne l'opportunité de rester durablement dans son logement dans de bonnes conditions.

Une négociation avec la plateforme « 36 heures immo » permet de vendre son bien sur appels d'offres en ligne, comme pour des enchères, et d'obtenir le meilleur prix de marché.

La preuve en est que nous pouvons trouver de l'énergie pour alimenter de beaux projets !

Christophe Raffailac
craffailac@immonot.com
Rédacteur en chef



Société éditrice : NOTARIAT SERVICES Tél. 05 55 73 80 00 - Siège social : 13 rue Bois Vert - 19230 POMPADOUR - SA au capital de 143 448 € - info@notariat-services.com
Directeur de la publication : François-Xavier DUNY **Rédaction :** Christophe RAFFAILLAC - N. DUNY - M-C MÉNOIRE - S. SWIKLINSKI **Graphisme :** S. ZILLI **Maquette :** A. BOUCHAUD - E. LEVESQUE **Publicité :** Gildas RACAPÉ - gracape@immonot.com Tél. 07 87 95 71 74 **Petites annonces :** Marine MAGNIEUX - mmagnieux@immonot.com Tél. 05 55 73 80 34 **Diffusion :** Sylvie GOLFER Tél. 05 55 73 80 01 **Iconographie :** Adobe Stock - Freepik (sauf mention autre) **Impression :** FABRÈGUE - 87500 ST YRIEIX **Distribution :** F. TANGUY - J. HUAULT - Y. DAGORN - DPD - CIBLÉO - PUBLIC.A. Sauf indication contraire, les honoraires de négociation sont compris dans les prix indiqués. En aucun cas, les prix indiqués dans les annonces et les surfaces ne valent pollicitation. Ils ne sont donnés qu'à titre indicatif. Citeo : Notariat Services encourage le recyclage des papiers. En triant vos déchets, vous participez à la préservation de l'environnement. www.citeo.com. Ne pas jeter sur la voie publique. Ce magazine et le site immonot.com sont certifiés qualité ISO 9001 par l'AFAG pour vous donner satisfaction.





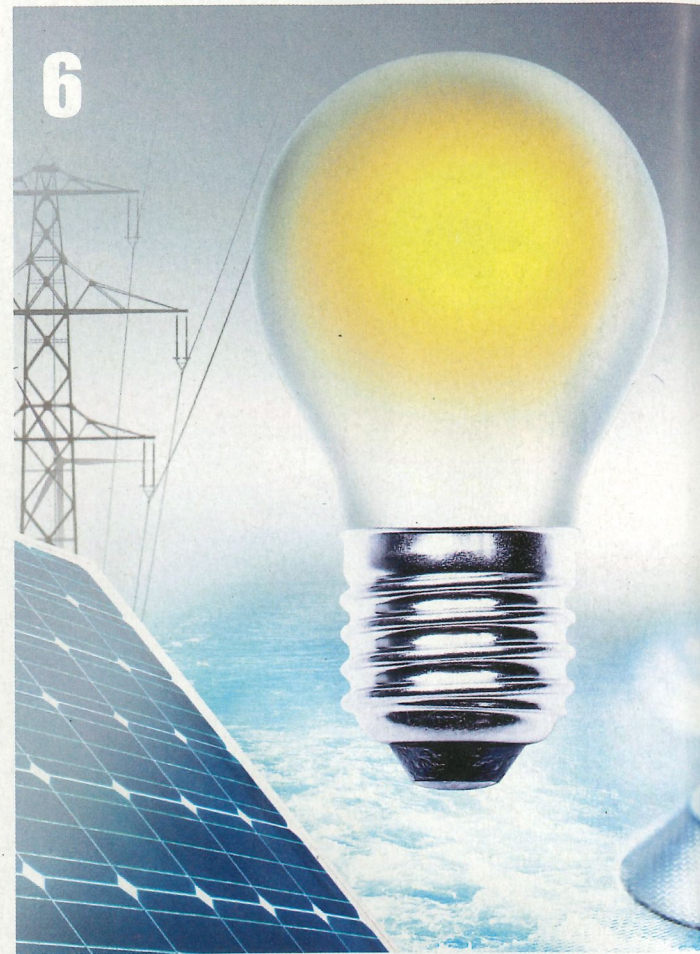
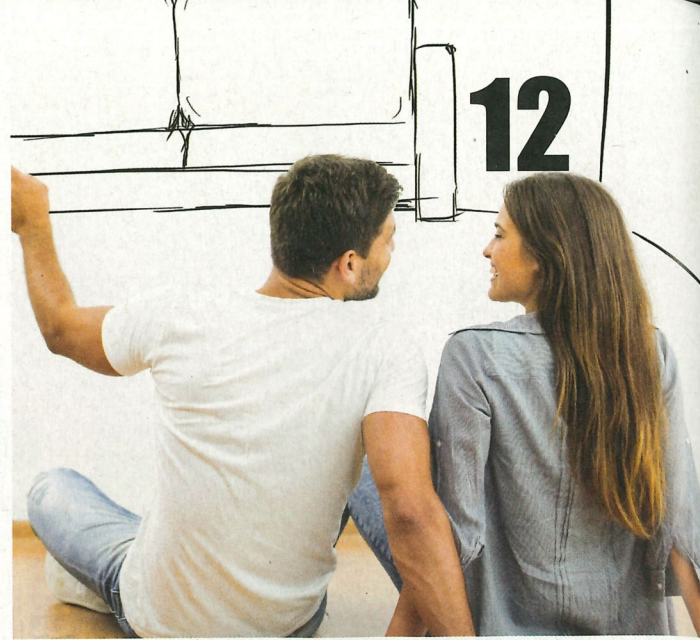
N° 289 NOVEMBRE 2022

SOMMAIRE

FLASH INFO	5
MON PROJET	6
Décrocher un crédit immobilier : Ce n'est pas mission impossible	
DPE : Des dates qui vont tout changer	
INTERVIEW NOTAIRE	11
DOSSIER	
Couple et immobilier : bâtir son avenir à deux	12
IMMO VERT	
L'hiver ça se prépare !	16
BONS PLANS	
Le plein d'énergie gratuit !	18
PATRIMOINE	20
HABITAT	22
3 QUESTIONS À MON NOTAIRE	24

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Pays de Rennes	28
Pays de Saint Malo	39
Pays de Fougères	44
Pays de Vitré	45
Pays de Redon	47
Pays de Montfort	48



LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT



Disponible sur magazine-des-notaires.com
Sortie du prochain numéro le **21 novembre 2022**

FLASH INFO



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

ENVIRONNEMENT

Des Français concernés

Selon une enquête du ministère chargé de l'Environnement sur les pratiques environnementales en 2021, il s'avère que plus de 70 % des Français pensent qu'il faut s'impliquer individuellement pour protéger l'environnement.

Pour les personnes interrogées, cela passe principalement par la lutte contre le gaspillage et l'achat de produits fabriqués localement. La réduction et le tri des déchets ménagers sont aussi des actions individuelles plébiscitées par les Français.

MA PRIME RÉNOV'

Changements en vue

Les pouvoirs publics envisagent des aménagements pour rendre cette aide à la rénovation encore plus efficace. Tout d'abord, le gouvernement devrait faire passer l'enveloppe consacrée à ce dispositif de 2 milliards

d'euros en 2022 à 2,6 milliards d'euros. Ensuite, il souhaite destiner l'octroi de Ma Prime Rénov' aux projets de rénovations globales plutôt qu'aux chantiers ciblés et aux ménages les plus précaires. À suivre...

- 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

LE VIAGER, C'EST VIAGIMMO !

Bien vieillir ne doit pas être un luxe !



RENTE À VIE
PROTECTION
SÉRÉNITÉ

Rester chez soi en améliorant son quotidien, compléter sa retraite tout en protégeant son conjoint, augmenter son pouvoir d'achat, aider ses proches en anticipant sereinement sa succession.

Gagner en sérénité grâce à la solution viagère adaptée à votre situation :

Viager libre, viager occupé, vente en nue-propiété, vente à terme.

En Ille et Vilaine, 2 agences VIAGIMMO où vous aurez la certitude de trouver des spécialistes à votre écoute à proximité, et compétents pour vous conseiller.

Demandez votre étude viagère gratuite

VIAGIMMO.FR

viagemmo
NOTRE EXPERTISE, VOTRE SÉRÉNITÉ

11, rue ville pépin SAINT-MALO 46, bd de la Liberté RENNES

Tél. 02 56 52 76 34

Tél. 02 21 67 45 15

Du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 18h00. Le samedi sur rendez-vous.



LES BONUS ÉNERGIE

Ça flambe chez Total Énergie et Engie !

Chez Total Énergie et Engie, les prix de l'énergie augmentent et les bonus aussi ! Avec une contrepartie toutefois, car pour en profiter du coup de pouce, il faudra prouver sa motivation à limiter sa consommation.

De 30 à 120 € de bonus chez TotalEnergies. Accordée en fonction des économies effectuées cet hiver par rapport à l'année précédente, cette remise s'appliquera pour toutes les personnes clientes depuis 2021. Pour décrocher ce fameux « bonus conso », les consommateurs devront réaliser un minimum de 5 % d'économies.

Entre 5 et 10 € par défis Engie ! Pour obtenir « Mon bonus Engie », il faudra réduire de 10 % minimum ses besoins en électricité par rapport à sa consommation prévisionnelle. Celle-ci se basera sur les dépenses du même jour des trois dernières semaines.

Source : Dossier Familial

CHERS HÔTES AIRBNB...

Jusqu'à 2 200 € d'aides pour votre rénovation

Vos sympathiques résidents vont avoir de belles occasions de vous attribuer de bons avis ! Pour améliorer le confort de votre location, la plateforme Airbnb vous offre jusqu'à 2 200 € d'aides pour la rénovation énergétique de votre bien.

Des aides à la rénovation énergétiques

Épargnées par le contraignant DPE, les locations saisonnières ne comptent pas rejoindre le rang des passoires thermiques. C'est le point de vue de la plateforme Airbnb qui encourage ses fidèles

hébergeurs à rénover leurs logements.

Voilà une réponse aux revendications des loueurs qui souhaitent une revalorisation des tarifs compte tenu de la hausse du prix de l'énergie.

Des dotations Effy en toute logique

Pour distribuer sa dotation, Airbnb s'appuie sur un partenaire de poids. Il s'agit d'Effy, un des acteurs majeurs dans la rénovation énergétique en ligne. Avec cette initiative, près de 200 000 loueurs vont

ainsi se voir proposer cette aide qui pourra aller de 1 000 à 2 200 € pour la réalisation de travaux ciblés.

Selon Bertrand Burdet, directeur général adjoint d'Airbnb France : « C'est notre réponse à la lutte contre le dérèglement climatique. Et la France aura, pour le groupe, valeur de vitrine ».

Ces travaux concerneront tant l'isolation des logements que l'installation d'une pompe à chaleur par exemple.

Source : 20 minutes



#MAGAZINE DIGITAL

Retrouvez votre magazine format numérique sur le site :

magazine-des-notaires.com

Une vingtaine de titres en France, version digitale, vous proposent une sélection d'annonces immobilières et les conseils des notaires.

#ENCHÈRES

Votre plateforme pour vendre votre bien selon un système d'enchères en ligne :

36h-immo.com

Avantages : le vendeur choisit son acquéreur et le notaire sécurise la transaction.



APPARTEMENT

Prenez la bonne mesure !

Une erreur de surface lors d'une vente ne justifie pas forcément indemnisation. Cependant, la loi Carrez sert de protection. S'il apparaît une différence de surface de plus de 5 %, il convient de réclamer une restitution de prix proportionnelle.

Source : Cass. Civ 3, 7.9.2022, D 21-19.292



CRÉDIT IMMOBILIER

Relèvement du taux d'usure pour épargner les emprunteurs

Si les taux d'intérêt poursuivent leur ascension, les emprunteurs peuvent compter sur un nouveau plafond. Celui du taux d'usure qui correspond au seuil au-delà duquel une banque ne peut prêter. Depuis le 1^{er} octobre, il vient de passer de 2,57 % à 3,05 % pour les prêts sur 20 ans ou plus.

Ce qui ouvre la porte de l'immobilier à davantage de porteurs de projets...

Taux des crédits immobiliers

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen : 1,88 % en septembre 1,82 % en août
15 ans	1,74 %
20 ans	1,88 %
25 ans	1,98 %

MA PRIME RÉNOV' CHANGEMENTS EN VUE

Entre sa création en 2020 et février 2022, 1 million de dossiers MaPrimeRénov' ont été déposés, dont 870 935 dossiers engagés, avec 2,9 milliards d'euros de primes pour 9,3 milliards d'euros de travaux. Face à cet engouement, les pouvoirs publics envisagent des aménagements pour rendre cette aide à la rénovation encore plus efficace. Tout d'abord, le gouvernement devrait faire passer l'enveloppe consacrée à ce dispositif de 2 milliards d'euros en 2022 à 2,6 milliards d'euros. Ensuite, il envisage de privilégier l'octroi de Ma Prime Rénov' aux projets de rénovations globales plutôt qu'aux chantiers ciblés et aux ménages les plus précaires.

À suivre...



PUB

Fin du démarchage à partir d'un 06 ou 07

L'Arcep, l'Autorité de régulation des communications électroniques, a annoncé que l'utilisation de numéros commençant par 06 ou 07 par les démarcheurs

téléphoniques serait interdite à partir de 2023. Ceux-ci devront utiliser des numéros « réservés » commençant par 09 (de 09 37 à 09 39 plus précisément).

RESIDENCE PHILEAS L'HERMITAGE

LIVRAISON décembre 2022



Saisissez l'un des 5 derniers appartements T4
À partir de 234 432€

02 99 85 99 03
servicecommercial@cap-accession.fr
www.cap-accession.fr

capaccession
PROMOTEUR COOPÉRATIF

* Dispositifs soumis à conditions. La signature de l'acte authentique d'achat peut avoir lieu en 2022 ce qui permet de bénéficier des taux de réduction d'impôt (les plus avantageux jusqu'à 21% du montant de votre investissement). Investir dans l'immobilier comporte des risques. Le non-respect des engagements entraîne la perte des avantages fiscaux. Renseignements auprès du service commercial - Illustration non contractuelle - Cap Accession RCS Rennes 452 351 653.

DÉCROCHER UN CRÉDIT IMMOBILIER

Ce n'est pas mission impossible

La période n'est pas vraiment facile pour les candidats à l'emprunt. Ils doivent jongler entre la hausse des taux d'intérêt et le taux de l'usure. Pourtant, certaines « astuces » utilisées à bon escient vous aideront à obtenir un prêt immobilier à moindre coût.

par Marie-Christine Ménoire

PENSEZ-Y

Comme près de 40 % des Français, faites appel à un courtier en prêt pour obtenir un prêt aux meilleures conditions.

OPTEZ POUR UN PRÊT À TAUX VARIABLE

Contrairement à un crédit à taux fixe où le taux d'intérêt reste le même tout au long de la durée de l'emprunt, un prêt à taux variable (ou taux révisable) peut varier à la hausse comme à la baisse, selon les variations de l'indice Euribor. Ce type de prêt n'avait plus beaucoup la cote auprès des emprunteurs et avait disparu

du paysage au profit des taux fixes. Mais l'inflation est passée par là. La hausse des taux aussi. Sans parler du taux d'usure. La conjugaison de tous ces éléments fait que ces derniers mois, les emprunteurs redécouvrent les vertus des prêts à taux variable. Attention cependant à opter pour un taux variable capé +1. Cela signifie que si vous avez souscrit un prêt sur 20 ans à 2 %, il ne dépassera pas 3 % même si les taux pratiqués augmentent plus.

CHANGEZ D'ASSURANCE EMPRUNTEUR

La loi vous l'autorise. Alors profitez-en ! L'assurance représente à elle seule entre 30 et 50 % de votre crédit et peut être en grande partie la cause du dépassement du taux d'usure. En mettant en concurrence les assurances de prêt immobilier, vous pouvez réduire de manière significative le taux de votre crédit et, par ricochet, faire d'importantes économies. Cela est d'autant plus simple que le changement peut s'opérer à tout moment. Attention ! Le nouveau contrat devra présenter des garanties équivalentes à l'ancien. À défaut, la banque pourrait refuser d'entériner la résiliation.

NÉGOCIEZ LES FRAIS DE DOSSIER

En fonction des banques, les frais pour constituer et étudier le dossier de demande de prêt peuvent atteindre entre 0,4 et 1 % de son montant total. Ils font partie intégrante du calcul du taux annuel effectif global (TAEG). Plus ces frais seront élevés, plus le TAEG sera impacté. Pour faire baisser le coût du crédit, n'hésitez pas à négocier les frais de dossier. Essayez aussi de vous faire exonérer de pénalités de remboursement anticipé, car cela peut vite chiffrer. Pour avoir toutes les chances de votre côté, mettez en avant les points forts de votre dossier.

AUGMENTEZ VOTRE APPORT PERSONNEL

Bien qu'aucun texte ne l'exige, le fait d'avoir un apport personnel peut tout changer. Il peut être constitué par votre épargne personnelle (Plan d'Épargne Logement...), une donation, un héritage, la vente d'un bien immobilier...

Plus l'apport est important, plus vous aurez d'arguments pour négocier avec la banque et plus le taux sera intéressant. Les banques apprécient entre 10 et 20 % d'apport.

PENSEZ-Y ! CERTAINS PRÊTS AIDÉS PERMETTENT DE « GONFLER » LE MONTANT DE VOTRE APPORT PERSONNEL (PTZ, PRÊT ACTION LOGEMENT...).

AYEZ UN BON DOSSIER

Mais qu'est-ce que c'est un bon dossier ? C'est tout d'abord avoir une situation professionnelle stable. Cependant,

même si vous souhaitez emprunter en étant indépendant ou en CDD, il vous sera possible de vous constituer un dossier convaincant, à condition de compenser sur d'autres points.

Par exemple, emprunter avec un conjoint en CDI. Emprunter en couple est aussi un argument de poids qui rend le dossier plus convaincant. La gestion de vos comptes doit être impeccable. Ce qui suppose par exemple de ne pas avoir d'autres prêts par ailleurs (ou très peu), ni de découverts récents.

Les établissements prêteurs sont aussi sensibles au fait d'avoir un peu d'épargne. Le taux d'endettement est également déterminant car il permet de voir si l'emprunteur sera en mesure de faire face aux échéances du crédit.

Il est préconisé de ne pas dépasser 35 %. Enfin, les banques sont attentives au « reste à vivre », c'est-à-dire la somme qu'il restera une fois toutes les charges fixes payées.

À SAVOIR

N'hésitez pas à faire jouer la concurrence et à demander des simulations de prêts immobiliers

Crédit immobilier & pro



Votre projet, notre priorité !

Agences de
Rennes Centre⁽¹⁾ - Rennes Nord⁽²⁾
02 99 92 09 49 02 23 40 02 10

rennescentre@meilleurtaux.com
rennesnord@meilleurtaux.com

meilleurtaux

BCC RENNES CENTRE SARL(1) BREIZH CONSEIL SARL(2) - RCS RENNES 850 416 066 (1) & RCS RENNES 752 487 480 (2) - franchise indépendante - intermédiaire en opérations de banque (COBSP et MOBSP) et intermédiaire en assurance ORIAS n°19 004 557(1) 12 067 611 (2) (www.orias.fr)



PLATEFORME HABITAT DURABLE

Pour un habitat plus économe en énergie.

Vous permettre de réaliser un diagnostic de performance énergétique, d'identifier les travaux de rénovation énergétique, d'estimer leur coût, de simuler les aides nationales et locales, de financer ces travaux grâce à des offres spécifiques, et même de vous mettre en relation avec un artisan pour les réaliser. Tout cela est possible grâce à la plateforme Habitat Durable que nous mettons à votre disposition, en partenariat avec « Economie d'Énergie ».

Une action concrète de notre engagement en faveur des enjeux sociétaux et environnementaux, pour mieux vivre demain.

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Plus d'informations sur cmb.fr/reseau-bancaire-cooperatif/mieuxvivedemain

Crédit Mutuel de Bretagne

Crédit Mutuel ARKEA

Crédit Mutuel ARKEA, S.A. coopérative de crédit à capital variable et de courtage d'assurances - 1 rue Louis Lichau 29490 Le Relecq-Kerhuon. SIREN 775 577 016 RCS Brest. Orias 07 025 585. 10/2022. Document publicitaire dépourvu de valeur contractuelle.

DPE

Des dates qui vont tout changer

Près de 9 Français sur 10 ayant un projet immobilier considèrent le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) comme un critère de choix important.

La loi Climat et résilience renforce ce sentiment en luttant contre les « passoires thermiques » qui devront se soumettre à de nouvelles obligations ou seront plus difficiles à mettre en location.

Marie-Christine Ménoire

Les économies d'énergie sont un enjeu primordial pour notre portefeuille et pour la planète.

C'est pourquoi les pouvoirs publics ont pris des décisions drastiques pour inciter les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation énergétique s'ils veulent être autorisés à louer ou à augmenter les loyers.

La vente sera également impactée, avec l'obligation d'un audit énergétique en cas de DPE insatisfaisant.

	Vente	Location
2022		25 août Gel des loyers pour les logements étiquetés F et G
2023	1 ^{er} avril Audit énergétique obligatoire avant la vente de logement classés F et G	1 ^{er} janvier Location interdite si la consommation annuelle est supérieure à 450 kwh/m ²
2024	31 décembre Fin de validité des DPE antérieurs au 1 ^{er} juillet 2021	
2025	1 ^{er} janvier Audit énergétique obligatoire pour les logements classés E	1 ^{er} janvier Location interdite des logements classés G
2028		1 ^{er} janvier Location interdite des logements classés F
2034	1 ^{er} janvier Audit énergétique obligatoire pour les logements classés D	1 ^{er} janvier Location interdite des logements classés E

Les locations saisonnières à vocation touristique ne sont pas concernées



PAROLE DE L'EXPERTE



Me Annabelle GENNOT-CAILLE

Notaire à Vitré

Couple et immobilier

Votre projet est unique ! Parlez-en à un notaire

Devenir propriétaire est une des priorités des couples. Mais que vous soyez pacsés, concubins ou mariés, il est primordial de maîtriser tous les paramètres de l'achat. Me Annabelle GENNOT-CAILLE, notaire à Vitré, vous en présente quelques-uns.

QUEL EST LE PROFIL DES COUPLES QUI INVESTISSENT ?

Il convient d'abord de préciser la notion d'« investissement ». Pour les primo-accédants, elle est déjà perceptible par le fait de faire la démarche de devenir propriétaire. L'objectif est alors de cesser de payer des loyers à fonds perdus et compter sur une prise de valeur du bien acquis. Il est rassurant pour eux de se dire qu'ils seront propriétaires pour leur retraite, lorsque leurs revenus diminueront, avec en prime, l'idée d'une transmission aux proches. Les clients qui sont déjà propriétaires investissent pour des raisons très variées en fonction de leur profil et de leurs attentes. Comme pour un investissement en bourse, on retrouve parmi les investisseurs les prudents, les modérés et ceux qui ne craignent pas la prise de risques (qui sont plus rares). Malgré le contexte actuel, nos clients sont tournés vers la pierre qui demeure une valeur sûre. L'investisseur qui pousse la porte de nos études a en moyenne entre 40 et 50 ans et vit en général en couple. Il cherche à atteindre des objectifs variés selon sa situation et sa personnalité : prévoir sa retraite et compléter ses revenus, réduire sa note fiscale grâce à un bien permettant d'obtenir une réduction d'impôts, transmettre un patrimoine ou encore placer ses économies de façon pérenne et sécurisée. Souvent d'ailleurs, le client souhaitant investir cherchera à atteindre plusieurs de ces objectifs en même temps, ce qui est tout à fait possible.

LES ACHATS SE FONT-ILS PLUTÔT DANS L'ANCIEN OU DANS LE NEUF ?

Majoritairement, les clients portent leur dévolu sur des biens anciens, pour des raisons liées au budget et à certains avantages attendus sur le long terme (rentabilité, plus-value potentielle). Ils apprécient également le fait que l'acquisition d'un bien ancien soient concrète car ils peuvent le visiter avant de l'acquérir et en apprécier les qualités. Ils peuvent acheter un bien déjà loué ou encore un bien libre qu'ils rénoveront avec la possibilité de réduire la note fiscale. En effet, dans ce cas ils peuvent, à certaines conditions, déduire le coût des travaux effectués par des professionnels de leurs revenus fonciers, et s'assurer à long terme un complément de revenus. Dans

certain cas, les acquéreurs peuvent prétendre à des aides, sous conditions également. C'est le cas par exemple de certains biens acquis dans les secteurs bénéficiant du dispositif « action cœur de ville » ou autre dispositif spécifique (convention Anah, Action logement...). Certains acquéreurs préfèrent toutefois investir dans le neuf afin de bénéficier de projets « clé en main » apportant un certain confort et la possibilité de réduire leurs impôts. Le Pinel, applicable dans certaines zones géographiques, permet d'espérer un avantage fiscal pouvant aller jusqu'à 21 % de l'investissement actuellement plafonné à 300 000 € sur 12 ans. Ce régime impose de pratiquer pendant la durée de l'engagement, un loyer plafonné selon la zone et un profil de locataires déterminé selon des revenus plafonnés. Le « Censi Bouvard » s'applique aussi à des biens neufs en résidences avec services, occupées par des étudiants ou des personnes âgées. L'investisseur est soumis au régime fiscal des loueurs en meublé non professionnel et peut bénéficier d'une réduction fiscale de 11 % du montant de l'achat, hors taxes, plafonné à 300 000 € sur 9 ans. En outre, les revenus profitent d'un abattement forfaitaire ce qui réduit la base de l'impôt. L'investisseur confie la gestion à une société spécialisée via un bail commercial. En contrepartie, le bien doit être conservé 20 ans, sauf à vendre le bien loué. Parmi les investissements moins connus mais qui n'en intéressent pas moins certains de nos clients, il existe également des possibilités dans la terre agricole ou les bois et forêts. Ce sont des investissements qui sont effectués sur le long terme, par des clients qui recherchent autre chose que la rentabilité car les revenus sont plus faibles. Ces investissements permettent, sous certaines conditions, de transmettre par donation ou succession en bénéficiant d'avantages fiscaux importants. Ils ont séduit bien des investisseurs de longue date. Ces biens revêtent un regain d'intérêt pour certains clients qui, sensibles au contexte environnemental actuel, souhaitent sécuriser leur placement tout en donnant du sens à leur épargne.

Donner du sens à leurs investissements est effectivement devenu une préoccupation de

plus en plus souvent exprimée par certains de nos clients. Dans cet esprit, certains d'entre eux s'orientent vers des projets immobiliers à vocation sociale et solidaire qui leur permettent de combiner un objectif humaniste et des avantages fiscaux non négligeables. Pour conclure sur cette question, j'invite vos lecteurs souhaitant investir, à se renseigner auprès d'un notaire qui pourra écouter leurs attentes, les aider dans leur réflexion et les accompagner dans leur projet.

EST-IL PRÉFÉRABLE D'ÊTRE MARIÉ POUR ACHETER ?

Lorsque l'on souhaite s'engager dans la durée et investir en couple, il est prudent d'envisager la protection de l'un et de l'autre. Il convient d'envisager tant le décès de l'un des membres du couple qu'une séparation éventuelle. Le mariage est bien entendu la meilleure protection réciproque pour un couple en cas de décès et permet de régler ses comptes en cas de séparation, même si c'est parfois difficile. Le mariage est un acte important et un engagement que chacun doit se sentir libre de prendre. Si le pas est franchi, il convient dans tous les cas de bien anticiper le choix de son régime matrimonial, avec ou sans contrat, et de bien le comprendre pour éviter certaines mauvaises surprises. Si les clients se tournent vers le PACS, il leur est conseillé là encore de se faire conseiller en amont, de choisir la bonne convention et d'accompagner le PACS d'un testament adapté dans un but de protection réciproque. Si les clients décident de demeurer en concubinage, il convient là encore de bien connaître les conséquences et d'être à l'écoute des conseils du notaire. Dans tous les cas, l'origine des fonds investis, le mode de financement, les modalités de remboursement de l'emprunt par l'un et par l'autre, le financement de travaux doivent être envisagés lors d'un entretien avec le notaire avant chaque investissement. Cela permet d'éviter certaines mauvaises surprises et crispations en cas de revente du bien, de séparation ou de décès. Chaque projet est unique, les notaires sont là pour faire du « sur mesure ».

COUPLE ET IMMOBILIER

BÂTIR SON AVENIR À DEUX

Vous avez des projets plein la tête : vous marier, acheter un bien immobilier... En fonction de votre situation personnelle et patrimoniale, votre notaire vous aidera à faire les bons choix pour bâtir votre avenir sur de solides fondations.

Par Stéphanie Swiklinski



Vivre à deux, que l'on soit marié, pacsé ou en union libre, ce n'est pas seulement l'union de deux personnes mais aussi de deux patrimoines. Pour ceux qui n'auraient pas encore investi, c'est l'occasion de passer le cap. Devenir propriétaire est un peu synonyme de «faire son nid», en attendant peut-être autre chose de la vie de couple. Il n'est pourtant pas évident de trouver la bonne formule quand on veut acheter. À chaque situation correspond une solution adaptée que saura trouver votre notaire.

POUR CEUX QUI NE VEULENT PAS ATTENDRE

ACHETER EN INDIVISION

À la signature de l'acte d'achat, chacun devient propriétaire du bien immobilier, proportionnellement à son apport financier (30/70, 50/50...). Attention, il doit s'agir de la participation financière réelle de chacun ! Si vous indiquez dans l'acte un financement qui ne correspond pas à la réalité (un seul rembourse la totalité du prêt par exemple), vous pourriez parfaitement faire l'objet d'un redressement fiscal. La répartition tient donc compte, non seulement des apports personnels de chacun, mais également des participations au remboursement des prêts. Si rien n'est indiqué, le bien immobilier est réputé appartenir à chacun pour moitié. Toute modification ultérieure dans les proportions est assimilée à une vente ou une donation et taxée comme telle.

À prévoir : Pour rembourser le crédit, les banques préconisent d'ouvrir un compte commun qui ne servira qu'à ça. En cas de séparation, ce sera plus facile de retracer l'historique des remboursements de cha-

cun. Il est judicieux de prévoir aussi dans l'acte d'acquisition du bien, «une clause d'attribution préférentielle». Ainsi, en cas de décès de l'un, l'autre est prioritaire pour racheter aux héritiers la part d'indivision du défunt. Si vous êtes mariés : c'est prévu automatiquement. Dans le cas contraire, cela doit faire l'objet d'une clause spécifique. Un bémol ! Le Code civil nous dit que «nul n'est contraint de rester dans l'indivision». En cas de désaccord, l'un des indivisaires peut demander à tout moment le partage judiciaire au juge. Quand on se sépare, les solutions les plus classiques sont les suivantes : soit on vend le bien et on récupère sa quote-part dans le prix, soit l'un rachète la part de l'autre dans l'immeuble et devient seul propriétaire.

Et en cas de décès ? Quand on est pacsé, le partenaire n'est pas héritier de l'autre. Il faut donc rédiger un testament pour que le partenaire survivant hérite de la part de l'autre dans le bien immobilier, sans avoir à payer d'impôt. Votre notaire peut vous conseiller pour la rédaction de ce testament.

Quand on est concubin, on n'hérite pas l'un de l'autre. Pire ! On est considéré par la loi comme étranger l'un pour l'autre. En

cas de décès, le survivant n'hérite donc pas de la part de son conjoint. Elle se transmet à ses héritiers. On se retrouve de ce fait en indivision pour une partie du bien avec les héritiers de l'autre (ses parents, frères et soeurs, enfants...). Pas simple à gérer !

DEVENEZ ASSOCIÉS EN CRÉANT UNE SCI

Vous pouvez aussi constituer une société civile immobilière qui achètera directement le bien immobilier, grâce à l'argent apporté par les deux associés. La rédaction des statuts est un point important. Votre notaire, lors de la création de la SCI, vous conseillera pour la rédaction des règles de fonctionnement et le choix du gérant. Ici, c'est la société qui est propriétaire de l'immeuble et le capital se divise en parts sociales. Vous pouvez donc à votre guise vendre, acheter ou donner vos parts. L'avantage de la SCI est qu'elle évite les risques de blocage pouvant survenir avec l'indivision.

À prévoir : Pour des concubins, une fois la SCI constituée pour l'achat d'un logement commun, dans laquelle chacun détient 50 % des parts, réaliser un démembrement croisé des parts sociales peut être une bonne solution. Avec ce mécanisme,

“ En finançant son projet à 2, on augmente la capacité d'emprunt ”



Chantepie - La Scène

Un théâtre de verdure au cœur du bocage citadin

Livraison prochaine

Eligible
Loi (1)
PINEL

IMOCiA

ARCH
immobilier

archimmobilier.fr / 02 99 78 3000

(1) le non-respect des conditions de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

NF HOE
HABITAT

⇒ les deux associés échangent l'usufruit de leurs parts c'est-à-dire que chacun reçoit l'usufruit des parts dont la nue-propriété est détenue par l'autre.

Et en cas de décès ? Lors du décès de l'un des deux concubins, le survivant a automatiquement et sans payer de droits de succession, la pleine propriété de la moitié des parts de la SCI et l'usufruit sur l'autre moitié. Ayant l'usufruit de la totalité des parts (la jouissance du bien), il peut rester dans la maison ou l'appartement sa vie durant, sans se soucier d'être « mis » à la porte. Le démembrement croisé peut être appliqué également pour des partenaires pacés. Il n'y a pas un grand intérêt pour la fiscalité car les partenaires pacés sont exonérés de droits de succession.

POUR CEUX QUI ONT TOUT PLANIFIÉ

Vous faites peut-être partie des personnes qui choisissent de faire les choses « dans l'ordre ». D'abord on se marie, ensuite on achète ou on fait construire. Le statut du bien immobilier acheté pendant votre mariage va surtout dépendre du régime matrimonial choisi. Et ça, on le prévoit avant de se marier en allant chez son notaire pour se faire conseiller. Chaque personne a son histoire familiale et patrimoniale. Il faut donc construire le futur en tenant compte de ces éléments et faire du « sur-mesure ».

ACHETER À DEUX EN ÉTANT MARIÉS

Immobilier et régimes matrimoniaux sont étroitement liés. Le statut du bien acquis va donc changer en fonction du régime adopté.

- **Sous le régime légal**, chacun est réputé être propriétaire pour moitié du bien acheté après le mariage. Si une part du financement provient d'une donation ou d'une succession recueillie par l'un des époux, le notaire vous conseillera de le mentionner dans l'acte d'achat. En cas de séparation, l'époux qui aura financé l'achat par ce biais obtiendra un « dédommagement » appelé une récompense.
- **Sous le régime de la séparation de biens**, tous les biens acquis avant et après le mariage restent personnels à chacun des époux. L'immeuble est la propriété exclusive de celui qui l'a financé. Dans ce cas, il est fortement conseillé d'acheter en indivision avec des fonds provenant

des deux époux. Ils seront alors propriétaires à hauteur de leur investissement.

- **Sous le régime de la communauté universelle**, vous êtes tous les deux propriétaires à parts égales du logement, même s'il a été acquis par un seul d'entre vous.
- **Sous le régime de la participation aux acquêts**, le fonctionnement est identique à celui de la séparation de biens. En cas de rupture, chaque époux a vocation à recevoir la moitié des acquêts de l'autre, c'est-à-dire la moitié de son enrichissement durant le mariage.

À prévoir : Environ 80 % des couples ne font pas de contrat de mariage et se retrouvent mariés sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts. Conçu pour le cas général, le régime légal trouve ses limites dès que se présente une situation familiale ou patrimoniale particulière. Ainsi, lorsqu'un des époux exerce une profession indépendante entraînant des risques financiers (profession libérale, commerçant...), votre notaire vous conseillera d'adopter plutôt un régime séparatiste par exemple. Le contrat de mariage se signe chez le notaire avant le mariage. Il est cependant possible de changer de régime matrimonial au cours du mariage, à certaines conditions.

ACHETER SEUL EN ÉTANT MARIÉS

Sous le régime de la séparation de biens, un époux qui souhaite acquérir un bien immobilier seul en a parfaitement le droit. Pour ce faire, il lui suffit de financer entièrement le logement avec des fonds propres. L'acte notarié sera, dans ce cas, signé par lui seul. Quand on est marié sous le régime légal, il est également possible d'acheter un bien seul, à condition de le financer entièrement ou majoritairement avec de l'argent lui appartenant en propre.

Et en cas de décès ?

Suite au décès de l'un des conjoints, le survivant dispose d'un droit spécifique sur la résidence principale, même s'il n'en est pas propriétaire. Selon l'article 763 du Code civil, le conjoint bénéficie pour une année de la jouissance gratuite du logement et du mobilier le garnissant. Ce droit est d'ordre public. Imposable de le supprimer par testament ! Ensuite, c'est le droit viager au logement qui

prend le relais. Il s'agit d'un droit d'usage et d'habitation dont le conjoint peut profiter jusqu'à la fin de sa vie, à condition d'en faire la demande et d'en informer les héritiers. Attention, le conjoint peut priver le survivant de ce droit par testament. C'est toujours une très mauvaise surprise !

POUR CEUX QUI PENSAIENT QUE « TOUT CE QUI EST À TOI EST À MOI »

VIVRE CHEZ SON CONJOINT PROPRIÉTAIRE

On peut parfaitement vivre chez son conjoint propriétaire d'une maison ou d'un appartement, qu'il avait déjà avant que vous vous mettiez en couple. Les « choses » se sont faites comme ça, parce que c'était plus pratique, plus près du travail... Mais, au fil des années, cette situation est devenue un peu gênante. En y réfléchissant... dans les faits « vous êtes chez vous », mais pas juridiquement ! En plus, votre implication financière dans le bien ne fait pas de doute.

Parfois, en plus d'une participation aux charges courantes, certains vont jusqu'à opter pour le statut de co-indivisaire, en rachetant la moitié du bien. Pas simple !

FAIRE CONSTRUIRE SUR UN TERRAIN PROPRE À L'UN DES CONJOINTS

Il est aussi assez courant de vivre chez l'autre, sans vraiment le réaliser. En effet, si vous construisez et financez une maison ensemble sur un terrain donné ou acheté avant le mariage : c'est un bien propre. Même en construisant ensemble la maison pour y habiter, elle restera la propriété de votre conjoint. Il existe en droit un grand principe selon lequel « la propriété du sol emporte la propriété du dessus ». Selon l'article 546 du Code civil, celui qui est propriétaire d'un terrain sera seul propriétaire des constructions édifiées dessus, même si le financement s'est fait à deux. Tant que tout va bien au sein du couple, cela ne devrait pas poser de problème. En revanche, en cas de décès ou de divorce, les biens propres et les biens communs des époux sont distingués pour être partagés. C'est à ce moment-là que la participation financière du conjoint sera évoquée.

Par le jeu des « récompenses », on rééquilibrera les patrimoines car l'un des époux a contribué à l'enrichissement du patrimoine de l'autre.

“
Votre notaire
vous conseil-
lera sur
les bonnes
décisions à
prendre
”

LE JEU DES RÉCOMPENSES

Une indemnité peut être due lors de la dissolution du régime matrimonial, quand le patrimoine propre d'un époux s'est enrichi au détriment de la communauté ou quand la communauté s'est enrichie au détriment du patrimoine propre d'un époux.

Résidence de 39 appartements du T2 au T4

DINARD

à 1 km de la plage du Prieuré



LANCEMENT COMMERCIAL

02 52 56 35 51 - www.acp-immo.fr

Visuel non contractuel. Investir dans l'immobilier comporte des risques.

acp
immo
PROMOTEUR DE VOTRE BIEN

L'HIVER, ÇA SE PRÉPARE !

Faites inspecter votre chauffage par un professionnel. Un nettoyage et un réglage réguliers de votre chaudière sont nécessaires et évitent une surconsommation.

Faites ramoner votre cheminée pour votre sécurité et pour faire des économies. Un millimètre de suie équivaut à 10 % de perte d'énergie.

Nettoyez vos systèmes de ventilation avant la mise en route du chauffage, pour enlever la poussière et les éventuels débris.

Isolez portes et fenêtres. Il ne faut pas sentir de l'air quand vous passez votre main, sinon mettez des joints de calfeutrage pour un prix mini.

Pour passer un hiver en toute sérénité et faire des économies d'énergie, préparer sa maison est une sage précaution. En plus, votre porte-monnaie vous dira « merci » !

Installez un thermostat connecté pour réaliser des économies de chauffage en régulant la température.

Prenez rdv pour votre suivi toiture afin d'éviter les pertes de chaleur et les infiltrations d'eau. Vos tuiles ou ardoises ont peut-être bougé ou sont tombées !

Vérifiez vos détecteurs de fumée, changez les piles... on ne sait jamais !

Protégez vos tuyaux du froid et surtout du gel pour éviter un dégât des eaux cet hiver.

Faites rentrer du bois si vous avez une cheminée. Cela permet d'attendre un peu avant de mettre le chauffage en route.

Bon plan mobilité

LE PLEIN D'ÉNERGIE GRATUIT !

Rechargez les batteries à domicile

2,60 € pour 100 km

C'est le coût moyen pour la recharge d'une voiture électrique à domicile au tarif bleu d'EDF.

avec l'énergie solaire, le coût de vos trajets va fondre comme neige au soleil. Il vous suffit de connecter votre véhicule électrique ou hybride rechargeable à une borne solaire installée à domicile.

Finis les pleins coûteux qui obligent de plus en plus souvent à faire la queue pour s'approvisionner en carburant ! Avec la voiture électrique, les trajets vont s'enchaîner sans polluer, ni se ruiner. D'une part, l'autonomie des véhicules frôle désormais la barre des 500 km. D'autre part, la recharge peut s'effectuer sans rien à déboursier, à domicile. Il vous suffit de vous brancher à votre borne qui fonctionne à l'énergie solaire.

ROULEZ À L'ÉLECTRIQUE

À peine lancées sur nos routes que les voitures électriques se trouvent prises dans un flot de critiques. Avec la hausse du prix de l'électricité, le coût des charges pourrait

augmenter. Quant à la capacité de production des véhicules, elle semble bien chahutée avec la pénurie de semi-conducteurs. Ces fameux composants électroniques qui viennent majoritairement d'Asie, dont la production est ralentie depuis la pandémie. Cependant, la voiture électrique constitue une avancée majeure en matière de mobilité et de transition énergétique. Elle affiche un bilan carbone 100 g de CO₂ par kilomètre alors qu'un véhicule thermique équivalent rejette 200 à 250 g CO₂/km. À cet atout environnemental s'ajoute un avantage financier. Avec une consommation moyenne de 18 kWh/100 km, la charge d'une voiture électrique à domicile - au tarif réglementé d'EDF de 0,1740 € - revient à 2,60 € pour 100 km. Sachant qu'une voiture possède une autonomie d'environ 500 km, le plein revient donc à $2,6 \times 5 = 12,96$ €.

Idée lumineuse ! Privilégiez la recharge à domicile plutôt que dans les stations avec superchargeur où le prix s'avère environ 3 fois plus élevé.



Une expérience de conduite remarquable

QUEL VÉHICULE CONSEILLEZ-VOUS : ÉLECTRIQUE OU HYBRIDE RECHARGEABLE ?

L'avantage de pouvoir proposer différentes motorisations est de personnaliser l'offre en fonction de son usage. Le véhicule électrique a un usage très différent de celui de l'hybride rechargeable. La conduite de notre version électrique se distingue par des accélérations immédiates et un silence apaisant pour un confort d'usage incomparable. Grâce à sa nouvelle motorisation ainsi que sa nouvelle batterie, Nouvelle DS 3 E-Tense peut atteindre les 400 km d'autonomie, selon la norme WLTP. Cela convient au plus grand nombre car ce kilométrage peut s'effectuer au quotidien suivant son type de recharge domestique. La technologie hybride rechargeable permet de vivre une expérience de conduite tout aussi remarquable. Alliant souplesse et dynamisme, la combinaison de l'électrique et de l'essence vous procure sensations et confort. Avec ses motorisations E-TENSE, DS 7 émet à partir de 27g de CO₂/km. Allant de la DS 4 à la DS 9 en passant par la Nouvelle DS 7, DS Automobiles a équipé ces trois modèles de la technologie hybride rechargeable pour de longs trajets en toute sérénité. Cette alternative est d'autant plus adaptée au véhicule principal des différents foyers, pour un trajet quotidien de 40 à 65 km en 100 % électrique et avec une consommation maîtrisée sur des trajets plus conséquents.

QUELS SONT LES TYPES DE CHARGE À PRIVILÉGIER ?

Lorsque vous n'utilisez pas votre véhicule, quelques secondes suffisent pour le brancher afin de le rechar-

ger. Suivant l'usage que vous en avez, il y a un type de recharge adapté. En effet, une prise domestique 220V convient pour les trajets inférieurs à 100 km/jour. Vous retrouverez la totalité de l'énergie consommée en 8 h de charge. À l'inverse, si la consommation est plus conséquente, l'installation d'une Wallbox reste la solution la plus adéquate pour une recharge de 400 km en 9 h environ. Le chargeur rapide que l'on peut retrouver sur le réseau public nous permet de retrouver une autonomie importante en peu de temps également.

QUE CONSEILLEZ-VOUS POUR RECHARGER LA BATTERIE AU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ / PRIX ?

Je recommande un système de recharge à domicile. Vous payez ce que vous consommez contrairement aux bornes publiques qui vous facturent au temps passé à charger votre véhicule. À domicile, vous pouvez aussi programmer votre recharge pendant vos heures creuses ce qui permet de « faire le plein » à moindre coût via notre application MyDS. De plus, vous bénéficiez du préconditionnement thermique qui permet de planifier votre heure de départ. Si vous réglez le préconditionnement pendant que votre véhicule recharge, il utilisera l'énergie de la borne et non celui de la batterie. Une petite astuce pour maîtriser sa consommation.

Propos recueillis le 10/10/2022

Avis D'EXPERT



Jonathan DOUCHET BOUETEL

Conseiller Expert DS

Tél. 06 77 95 91 68

BRANCHEZ-VOUS À DOMICILE

La piste des économies conduit à faire le plein à domicile. Reste à vérifier le temps nécessaire pour regonfler les batteries. Par exemple, il faut environ 3 h 20 pour alimenter une berline compacte, type DS 4, avec une prise classique de 2 kWh. Avec une borne de 11 kWh, le temps se limite à 45 minutes. Selon l'utilisation du véhicule, il apparaît nécessaire de s'équiper d'un chargeur à domicile. Un modèle type Walbox revient à environ 2 000 €, acquisition et installation compris. Ce dispositif s'accompagne d'un crédit d'impôt transition énergétique égal à 75 % du prix d'achat dans la limite de 300 € par système de charge. Précisons que ce chargeur peut nécessiter une augmentation de l'abonnement électrique de la maison. À défaut, une prise domestique renforcée, type Green'up de 3,2 kW et 14 A, peut s'envisager. À titre d'exemple, il faut 2 h 30 pour recharger une DS 3 Crossback E-Tense et disposer d'une autonomie de 50 km environ.

Idée lumineuse ! Pour l'installation de bornes, demandez l'accord du syndicat de copropriété ou du bailleur si vous résidez dans un immeuble collectif. Des sociétés proposent des packs clés en main et s'occupent des démarches jusqu'à la mise en service du chargeur en passant par la facturation de l'énergie.

RECHARGEZ À L'ÉNERGIE SOLAIRE

Si des inquiétudes planent sur notre capacité à produire assez d'électricité, elles ne doivent pas nous détourner de la voiture électrique. Bien au contraire puisqu'il existe des solutions alternatives permettant d'être autonome pour alimenter notre voiture. Elles consistent à mettre à profit l'énergie solaire pour assurer le fonctionnement des bornes de recharge installées à domicile. En transformant le rayonnement du soleil en électricité, le photovoltaïque constitue une solution innovante.

L'installation sert à récupérer l'énergie solaire et à l'utiliser pour ses besoins personnels. Une solution développée par la plateforme www.monabee.fr qui permet de se recharger en toute autonomie même la nuit. Lorsque les panneaux ne peuvent produire, la start up propose un stockage virtuel. Une formule astucieuse qui repose sur un Compte Épargne Solaire chez Monabee qui permet d'épargner l'électricité produite non utilisée.

Par exemple, la pergola solaire permet de disposer d'une surface pour installer des panneaux solaires... et abriter sa voiture !

Idée lumineuse ! Grâce à votre production d'énergie solaire, vous entrez dans un système d'autoconsommation. Vous utilisez l'énergie que vos panneaux produisent en temps réel. Et vous ne perdez plus de temps à chercher une borne de recharge publique !

LUMINEUX CARPORT SOLAIRE !

Voilà un abri pour voiture astucieux puisqu'il supporte des panneaux solaires sur le toit et permet aussi de recharger une voiture électrique. Suffisamment incliné, cet abri assure aux panneaux solaires une production optimale. Il permet également de s'intégrer parfaitement au cadre architectural d'une maison.

DS AUTOMOBILES
Spirit of Avant-Garde

NOUVELLE DS 7

LE RAFFINEMENT POUR SEUL GUIDE

Inscrivez-vous sur DSautomobiles.fr pour découvrir NOUVELLE DS 7

Σ • TENSE
HYBRIDE RECHARGEABLE

40 g CO₂/km A

DS préfère TotalEnergies - DSautomobiles.fr - CONSOMMATIONS MIXTES DE NOUVELLE DS 7 : DE 12 À 5,6 L/100 KM. DS Automobiles RCS Paris 642 050 199. Spirit of avant-garde - L'esprit d'avant-garde.

Pour les trajets courts, privilégiez la marche ou le vélo. #SeDéplacerMoinsPolluer

DS STORE RENNES

2 AVENUE DES PRÉALES, 35 510 CESSON SÉVIGNÉ - 02 99 86 10 20

DONS AUX ASSOCIATIONS

Votre générosité est récompensée

Les grandes causes ont toujours les faveurs de vos dons. Santé et recherches médicales, protection de l'enfance, lutte contre l'exclusion, défense de la nature... chacun d'entre nous peut agir à son niveau. Donner, même peu, c'est déjà beaucoup. Et même si ce n'est pas votre priorité, sachez que générosité rime avec fiscalité et réduction d'impôts.

par Marie-Christine Ménoire



Le don est souvent motivé par l'histoire personnelle du donateur. Un proche touché par la maladie, un voyage à l'étranger, la rencontre avec une personne, une passion que l'on veut faire partager ou voir perdurer... peuvent être autant d'éléments « déclencheurs ». On ne compte plus le nombre d'associations déclarées en France. Mais toutes ne sont pas habilitées à recevoir un don qui vous donnera droit à une réduction d'impôts. Et celle-ci diffère selon l'objet de l'association bénéficiaire.

LA GÉNÉROSITÉ TOUJOURS D'ACTUALITÉ

On aurait pu croire que la crise du Covid, l'inflation et autres sujets du même acabit, auraient rendu les Français plus « craintifs » et du coup moins généreux. Eh bien non. Ils se sont même mobilisés en masse l'année dernière. Selon le baromètre de la générosité publié en mai 2022, les dons ont progressé de + 4,5 % (hors dons réalisés dans le cadre de la crise sanitaire).

Les causes suscitant l'intérêt sont similaires à celles des années précédentes. Le « trio » de tête se compose de :

- la protection de l'enfance (37 %)
- la lutte contre l'exclusion et la pauvreté (27 %)
- le soutien à la recherche médicale (26 %).

DONNER N'EST PAS LÉGUER

Dans les deux cas, il s'agit de ce que l'on appelle juridiquement une libéralité. Pour simplifier, on peut dire que le legs est une donation faite par le biais d'un testament qui ne prendra effet qu'au décès de la personne qui fait le legs. Il est révocable. Si on veut en modifier le contenu ou changer d'association bénéficiaire, c'est toujours possible. Le don pour sa part est irrévocable. Il s'effectue du vivant du donateur et prend effet immédiatement. Le montant du patrimoine que l'on peut léguer dépend

de la situation familiale. Si le légataire a des héritiers directs (parents, enfants, petits-enfants, conjoint marié ou pacsé) : ils sont qualifiés d'héritiers réservataires. Dans ce cas, il n'est pas possible de léguer à l'association l'intégralité du patrimoine. Le legs ne pourra pas dépasser la quotité disponible qui dépend du nombre d'héritiers réservataires. S'il n'y a pas d'héritier réservataire : le légataire peut disposer de tous ses biens comme il l'entend. Il peut léguer l'ensemble de son patrimoine (legs universel), une fraction (la moitié, un tiers, un quart...) ou une catégorie de biens (legs à titre universel) ou encore un bien déterminé : des bijoux, des œuvres d'art, des immeubles (legs à titre particulier).

LE MÉCÉNAT

Toutes les entreprises assujetties à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés peuvent donner à des organismes à but non lucratif ou des associations. En contrepartie, elles bénéficient d'une réduction fiscale de 30 % dans la limite de 10 000 €. Au-delà, la réduction est toujours de 60 % mais dans la limite de 0,5 % du chiffre d'affaires.



SOUS QUELLES FORMES ?

Les dons peuvent prendre des formes diverses. Il peut s'agir de versements de sommes d'argent, de dons en nature (œuvre d'art, bijoux...), de versements de cotisations, d'un abandon de revenus ou de produits (abandon de droits d'auteur...) ou encore abandon des frais engagés par les bénévoles dans le cadre de leur activité associative et pour lesquels ils renoncent au remboursement.

DONNER AUX BONS BÉNÉFICIAIRES

Toutes les associations peuvent recevoir des dons. Mais seulement certaines vous permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt. L'association choisie doit être à but non lucratif, avoir un objet social et une gestion désintéressée et ne pas fonctionner qu'au profit d'un cercle restreint de personnes. Le don doit être fait sans aucune contrepartie. Le domaine d'activité de l'association doit présenter un caractère philanthropique, éducatif, scientifique, social, humanitaire, sportif, familial, culturel ou concourir à la valorisation du patrimoine ou à la défense de l'environnement.

EN 2021, LE DON PAR SMS A REPRÉSENTÉ UN MONTANT GLOBAL DE 1,3 MILLION D'EUROS. AU 1^{ER} TRIMESTRE 2022, C'EST DÉJÀ 1,8 MILLION D'EUROS DONNÉS PAR SMS.

- **dons aux cultes** : les dons effectués du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 en faveur d'une association dont l'objet est l'organisation et la célébration des cultes religieux ou d'un établissement public de culte reconnu d'Alsace-Moselle permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt de 75 % dans la limite de 554 €. Pour la partie du don qui dépasse la limite annuelle, la réduction est de 66 %.

FISCALEMENT TOUJOURS INTÉRESSANT

Les dons aux associations permettent de bénéficier d'importantes exonérations d'impôt dont le montant diffère selon l'objet de l'association :

- **dons aux organismes d'intérêt général ou reconnus d'utilité publique** : la réduction d'impôt est de 66 % du montant des dons. Elle s'applique dans la limite de 20 % du revenu imposable ;
- **dons aux organismes d'aide aux personnes en difficulté** (repas, soins, logement) :
 - dons effectués en 2022 et 2023 jusqu'à 1 000 € : la réduction d'impôt est de 75 % du montant donné ;
 - dons effectués en 2022 ou 2023 supérieurs à 1 000 € : pour la partie du don inférieure ou égale à 1 000 €, la réduction d'impôt est de 75 % du montant donné. Pour la partie du don supérieure à 1 000 €, le montant de la réduction d'impôt est de 66 % du montant donné. Le montant cumulé des dons qui donnent droit à la réduction d'impôt de 66 % ne peut pas dépasser 20 % du revenu imposable
- **dons aux organismes d'aide aux victimes de violence domestique (accompagnement, relogement)** :
 - dons effectués en 2022 jusqu'à 1 000 €, la réduction d'impôt est de 75 % du montant donné
 - dons effectués en 2022, pour la partie du don (inférieure ou égale à 1 000 €, la réduction d'impôt est de 75 % du montant donné. Pour la partie du don supérieure à 1 000 €, le montant de la réduction d'impôt est de 66 % du montant donné. Le montant cumulé des dons qui donnent droit à la réduction d'impôt de 66 % ne peut pas dépasser 20 % de votre revenu imposable.

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 LIQUE
CONTRE LE CANCER
ILLE-ET-VILAINE

MON DRESSING A DU STYLE!

Si vous en avez assez de perdre du temps chaque matin pour trouver votre tenue, investissez dans un dressing ! Comme pour la mode, il y en a pour tous les goûts et pour tous les budgets.

par Stéphanie Swiklinski

Qu'on l'appelle dressing ou penderie, l'incontournable de l'ordre et du rangement : c'est lui ! Le placard est désormais ringard et tout aménagement digne de ce nom se nomme désormais dressing.

MON DRESSING HABILLE MON INTÉRIEUR

Trouver l'emplacement idéal n'est pas forcément une chose aisée. L'objectif numéro 1 est de vous faciliter le quotidien.

De par sa modularité, il s'adaptera aussi bien à une chambre qu'à un espace plus petit. Faites votre choix en fonction non seulement de votre habitation mais aussi de votre mode de vie :

- **dans la chambre.** C'est ce qui se pratique le plus pour avoir tout sous la main. Si la superficie de la pièce est assez importante, le dressing remplacera avantageusement une armoire ou une penderie classique.
- **dans la salle de bains.** Si sa superficie le permet, vous pouvez séparer la pièce en deux ou installer le dressing dans des placards. Attention ! Votre salle de bains devra être équipée d'une fenêtre ou d'une VMC pour éviter que l'humidité n'abîme vos vêtements ;
- **dans un couloir.** Dès lors que sa largeur le permet pour laisser un passage suffisant (au moins 80 cm), rien ne s'y oppose. Une façon efficace d'optimiser l'espace et de ne perdre aucun centimètre dans les espaces « réduits » ;
- **sous l'escalier.** Cet espace, souvent inutilisé, peut se révéler en fait très pratique en y installant étagères, tiroirs et penderie. Encore faut-il qu'il soit proche de votre salle de bains ou de votre chambre

pour éviter les allers-retours d'un bout à l'autre de la maison et qu'il offre suffisamment de place ;

• **dans une pièce juste pour lui.** Si vous avez la chance d'avoir une grande maison et/ou une pièce vide, faites-vous plaisir et n'hésitez pas à en faire un dressing. Vous pourrez à loisir utiliser tous les pans de murs et envisager toutes les configurations possibles.

Sur-mesure ou en kit, il y en a pour tous les budgets ! Les dressings sur-mesure ont pour avantage de s'adapter à toutes les configurations de pièces, que ce soit en hauteur, longueur ou largeur.

Vous avez ainsi la possibilité de la personnaliser selon vos envies et besoins.

MON DRESSING S'ACCESSOIRISE

L'agencement de votre dressing est capital. Pour ne plus avoir à chercher, il existe une foule d'accessoires malins prêts à vous servir. Que ce soit le tiroir à bijoux, le porte-chaussures, le porte-ceintures ou le panier à linge intégré : tout est possible pour vous faciliter la vie. Le dressing vous permet par ailleurs de combiner plusieurs types de rangements.

Vous pouvez parfaitement avoir une partie penderie et une autre avec des tiroirs et/ou des étagères. Il existe également des penderies inclinables ou amovibles qui permettent d'avoir tout à la bonne hauteur. Fini l'escalade sur la chaise pour attraper le petit chemisier tout en haut de l'armoire !

Toujours au chapitre des accessoires, pensez en premier à l'éclairage. Comme pour tous travaux, c'est en amont que l'électricité doit se faire. Spots, baguettes lumineuses sous vos étagères, tringles éclairantes... autant de façons de voir comme en plein jour. Pour un maximum de confort, vous

pouvez aussi opter pour des éclairages à détection. Votre dressing s'illuminera ainsi à chaque ouverture de porte. Pratique !

MON DRESSING SUIT LA TENDANCE

Quand on est à la pointe de la mode ou tout simplement quand on aime que les vêtements soient bien rangés, on se doit de choisir un dressing à la fois pratique et esthétique... et si possible pas trop cher ! Il existe différents matériaux pour fabriquer un dressing. Le bois est celui le plus couramment utilisé, car il est durable et peut être facilement travaillé.

Vous pouvez aussi utiliser des panneaux de particules, nettement moins chers que le bois, mais moins durables. Les panneaux de fibres de moyenne densité (MDF) sont une autre option, mais ils ne sont pas aussi durables que le bois. Enfin, vous pouvez également utiliser du contreplaqué, qui est très résistant, mais plus difficile à travailler.

C'est avant tout une question de budget. La tendance est plutôt au dressing sans porte, à condition qu'il soit dans une pièce dédiée. On le décline en blanc, bois, noir selon le style que l'on préfère. Le côté industriel vintage n'est pas en reste avec des dressings comportant des modules constitués de vestiaires d'usine en métal.

Le top est un dressing connecté. Il est en effet possible de trouver une application pour une gestion facile de vos vêtements et accessoires en fonction de la météo et de l'agenda de l'utilisateur.

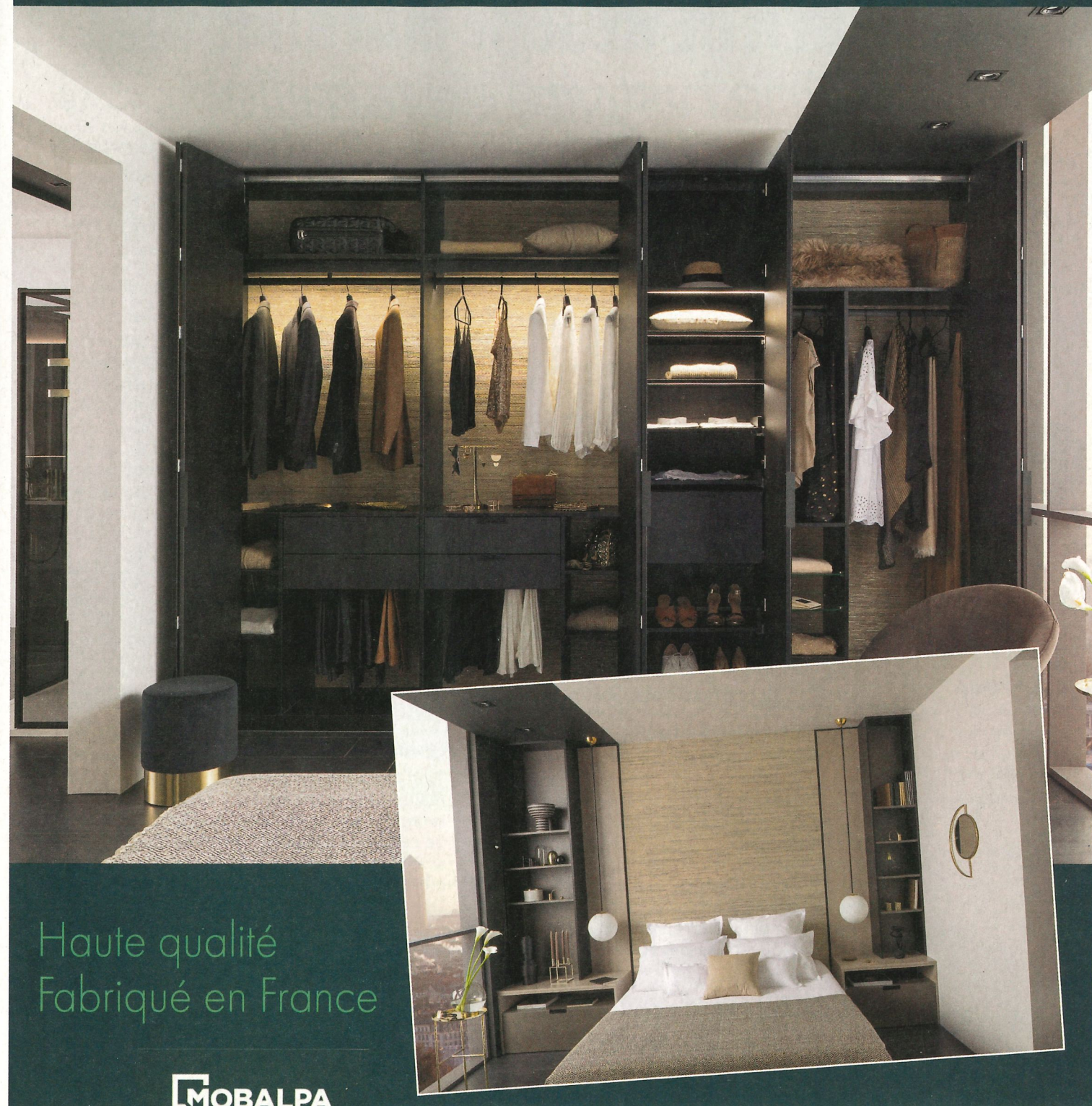
Vous scannez le contenu de votre dressing et l'application créera la tenue idéale.

Vous ne perdrez plus des heures devant votre penderie à chercher désespérément le petit haut assorti à votre jupe ou la cravate assortie à votre veste !

MOBALPA

RENNES NORD MONTGERMONT

CUISINES, BAINS & RANGEMENTS



Haute qualité
Fabriqué en France

MOBALPA
Unique, comme vous.

UNIQUE COMME VOUS

Cuisines - Bains - Rangements - Carrelages

MOBALPA RENNES NORD MONTGERMONT

ROUTE DU MEUBLE 2 rue Newton

02 99 68 73 37
mobalpa.fr/magasin/mobalpa-rennes-nord



3 QUESTIONS À... MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

CHANGER DE RÉGIME MATRIMONIAL *Une histoire de famille*

Vous l'aurez sans doute remarqué, la vie n'est pas un long fleuve tranquille. Entre enfants de précédentes unions ou changement total de profession, il peut être judicieux de changer de régime matrimonial. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous explique pourquoi.

1 Qu'est-ce qui peut inciter les époux à changer de régime matrimonial ?

Les raisons qui poussent les couples à changer de régime matrimonial sont multiples. En effet, le régime matrimonial choisi au départ peut devenir inadapté au cours de la vie. Pour certains, un simple aménagement sera la solution. Pour d'autres, il faudra carrément changer de régime matrimonial et passer d'un régime communautaire à un régime séparatiste ou inversement. Le changement le plus fréquent est le passage à une communauté universelle. Cela concerne essentiellement les couples âgés. Le conjoint fait dans ce cas l'objet d'une protection optimale. Avec une communauté universelle avec clause d'attribution intégrale, les enfants du couple n'hériteront qu'au second décès.

Autre cas de figure : votre situation professionnelle change et vous avez décidé de créer votre entreprise. Adopter un régime séparatiste est dans ce cas conseillé. Cela permet de protéger le conjoint et le patrimoine de la famille. Le coût engendré par ce changement pourra stopper votre élan. Il faut d'abord liquider la communauté pour pouvoir adopter la séparation de biens. Selon l'importance du patrimoine, «l'ardoise peut être salée». Faites chiffrer ce changement de régime par votre notaire.

2 Quelles sont les conditions pour pouvoir le faire ?

Depuis la loi du 23 mars 2019, il n'y a plus à attendre deux ans de mariage avant de pouvoir changer de régime matrimonial. Cela permet de s'adapter avec plus de souplesse en

cas de changement personnel ou professionnel. Certaines conditions particulières doivent cependant être réunies. Le consentement des époux est évidemment requis. Ils doivent être d'accord tous les deux. L'initiative du changement ne doit donc pas être le fait d'un seul. Il est également impératif d'avoir recours à un notaire, dès le départ, à la fois pour vous conseiller sur l'opportunité du changement d'un point de vue patrimonial et pour vérifier que l'intérêt de la famille est respecté. Le notaire doit aussi informer les enfants majeurs du couple et les créanciers qui disposent d'un droit d'opposition à ce changement. Une fois ces vérifications faites, il va pouvoir rédiger son acte.

3 Quelle est la procédure à suivre ?

Tout changement de régime matrimonial se réalise par acte notarié. Ce dernier contiendra la liquidation du régime antérieur, s'il s'agit de passer de la communauté de biens réduite aux acquêts, par exemple, à une séparation de biens.

Le notaire devra évidemment veiller à ce que cette évolution soit faite dans l'intérêt de la famille comme mentionné ci-dessus.

Précision : l'homologation du juge n'est plus obligatoire pour les couples sans enfant ou avec des enfants majeurs.

Une notification de l'acte signé par les époux est adressée aux enfants majeurs qui disposent d'un délai de trois mois pour s'opposer à ce changement de régime.

En cas d'opposition de leur part, il sera cette fois obligatoire d'obtenir l'homologation judiciaire.

PLUS

d'INFOS



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.