



NOTAIRES LOIRE CONSEILS

Not'info

Bulletin d'informations juridiques et fiscales

→ NUMÉRO 21

LA LETTRE D'INFORMATION DE L'OFFICE NOTARIAL DE MONNAIE – NOTRE DAME D'OÉ

BONNE LECTURE DE CE NUMÉRO CONSACRÉ À L'IMMOBILIER SUR TROIS ASPECTS :

- L'ACQUISITION IMMOBILIÈRE / LA NÉGOCIATION NOTARIALE
- L'ACHAT DE BIENS NEUFS
- ET L'ACHAT PAR UN COUPLE NON MARIÉ

Sommaire

1. Editorial
2. Flash infos / l'achat d'un bien neuf
3. L'acquisition par un couple non marié
4. Focus / calendrier fiscal

Editorial

DEPART DE ME ROGER DELAGE ET ARRIVEE DE ME GONZAGUE DANJOU

Par arrêté de Monsieur le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, du 12 août 2016, paru au Journal Officiel de la République, le 26 août 2016, il a été constaté le retrait de Maître Delage et la nomination en qualité de notaire associé de Maître Danjou.

Notre société change de dénomination et s'appelle désormais NLC – Notaires Loire Conseils.

Me Danjou a prêté serment devant le Tribunal de Grande Instance de Tours, le 8 septembre 2016.

Après 33 ans en qualité de notaire à la résidence de Monnaie et Notre Dame d'Oé, Maître Roger Delage a quitté l'étude pour une retraite bien méritée. Nous lui souhaitons le meilleur pour sa nouvelle vie et le remercions pour l'énergie et la passion qu'il a mises au service de l'activité notariale.

Me Gonzague Danjou, lui succède, en association avec Maître Xavier Blein, notaire associé depuis 2010.

Nous vous remercions de reporter la confiance que vous accordiez à Me Delage à Me Blein et Me Danjou.

Nous souhaitons inscrire l'avenir de notre office notarial dans les valeurs que nous avons toujours défendues, tout en modernisant constamment nos procédures et les outils de confection des actes et de traitement des dossiers qui nous confiés.

Depuis 2012 notre étude s'est dotée du système de signature des actes par un procédé numérique sécurisé.

Aussi, n'est-il plus nécessaire de parapher plusieurs dizaines (voire centaines !) de pages pour acheter ou vendre un bien immobilier : seule deux signatures sur une tablette numérique suffisent.

Prochainement, nous nous doterons de la visio-conférence notariale, permettant de signer à distance des actes électroniques. Ainsi, un client de l'étude qui souhaite acquérir un appartement à l'autre bout de la France, pourra en toute sécurité signer l'acte en notre étude, le vendeur signant en même temps chez son notaire dans le sud de la France par exemple.

Cap sur la performance : nous poursuivons la mise en place d'une démarche qualité dont l'aboutissement se traduira par l'obtention du label de certification Iso 9001.



Le but de cette démarche est d'améliorer continuellement la qualité du service que nous souhaitons réserver à nos clients et le confort de travail pour l'ensemble de nos collaborateurs.

En cette année 2017, nous sommes comme toujours mobilisés pour la réalisation de l'ensemble de vos projets et vous remercions pour votre confiance !

Mes Xavier Blein et Gonzague Danjou



Flash infos

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS DANS LE NEUF :

Dispositif « Pinel » : un dispositif un peu plus musclé que le « Duflot ».

N'hésitez pas à nous contacter pour tout projet d'achat défiscalisant. Nous pouvons en outre vous proposer des opportunités d'investissement en appartements ou maisons avec jardin (cf. les programmes ci-contre).

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le PTZ, version 2016

Le Prêt à taux zéro, créé en 1995, est un dispositif destiné à aider les personnes à accéder à la propriété grâce à un prêt complémentaire et sans frais, aidé par l'Etat. Les critères pour en bénéficier ont été élargis : les zones concernées sont plus nombreuses et les plafonds de ressources ont été relevés. Les nouvelles modalités sont valables pour deux ans.

Les programmes immobiliers en cours de commercialisation à l'étude



**Maisons d'habitation
Les Jardins des Damoiselles
Notre Dame d'Oé
Exeo Promotion (tranche n° 2)**



**Appartements, bureaux, commerces
« Le Forum Méliès »
Tours (proche aéroport)
Icade Promotion**



**Appartements
« Window »
Tours, rue Marcel Tribut
Icade Promotion**



**Appartements
« Les Terrasses du Cèdre »
Tours, avenue Maginot
Icade Promotion**



LE MARIAGE, PLUS PROTECTEUR QUE LE PACS*

On compte aujourd'hui deux Pacs pour trois mariages : cette union plus facile à contracter, plus simple à dénouer, répond aux aspirations de nombreux couples. **Mais le conjoint pacsé est moins bien protégé en cas de décès.**

De quels outils juridiques les époux disposent-ils pour se protéger en cas de décès ?

Ils sont très nombreux. D'abord, ils ont le choix de leur régime matrimonial, qui est protecteur si l'on opte pour un régime de communauté plutôt que séparatiste. Dans le régime légal de la communauté réduite aux acquêts, celui des personnes mariées sans contrat, les biens acquis pendant le mariage (hors biens reçus par héritage ou succession) sont communs. Généralement, une partie du patrimoine appartient donc aux deux conjoints. Le contrat de mariage peut aussi contenir des clauses favorables à l'époux, destinées par exemple à lui attribuer tel ou tel bien. Le régime matrimonial n'est pas figé : il est possible d'en changer ou de l'aménager au cours de sa vie.

La donation entre époux est un outil précieux pour améliorer les droits du conjoint.

Et il est bien sûr possible de prévoir des dispositions en sa faveur dans un testament, dans la limite de la quotité disponible si l'on a des enfants.

Qu'en est-il des couples pacsés ?

La plupart des couples pacsés sont en séparation de biens, régime dans lequel rien n'est mis en commun. Il est cependant possible de choisir un régime d'indivision, plus protecteur mais contraignant, ou de prévoir des aménagements dans la convention de Pacs.

Attention, surtout à un point : les partenaires doivent impérativement rédiger un testament, à défaut de quoi ils n'ont aucun droit dans la succession de leur compagne ou compagnon.

Quid des pensions de réversion ?

C'est un point essentiel à souligner. Au décès de l'assuré, seul l'époux ou l'épouse (voire le conjoint divorcé) peut prétendre au versement de la pension de réversion, c'est-à-dire d'une partie de la retraite de son conjoint.

Y a-t-il des différences au niveau fiscal ?

En matière de succession et de donation, les couples pacsés et mariés bénéficient du même barème et des mêmes abattements. En la matière, les couples de concubins paient très cher leur liberté. Ils sont considérés comme des tiers. Les droits de succession éventuels s'élèveront à 60 %, après un abattement de 1594 euros.

Les concubins sont donc encore plus mal lotis ?

En effet : logement, retraite, succession... le concubinage n'apporte absolument aucune protection !

** Source : la lettre de mon notaire, publication du CSN*





Faire intervenir son notaire à une acquisition immobilière

Lors d'une acquisition immobilière (bien ancien ou neuf « achat sur plan »), vous pouvez faire intervenir votre notaire pour vous assister à cette occasion, dans la France entière.

Cette intervention n'entraîne aucun surcoût, les frais étant divisés entre le notaire du vendeur et celui de l'acquéreur.

FOCUS SUR LE TESTAMENT



Nos coordonnées

MONNAIE

38 bis rue Nationale
37380 MONNAIE
Tél. : 02.47.56.48.28
Fax : 02.47.56.46.88

NOTRE DAME D'OE

13 rue du Vieux Bourg
37390 NOTRE DAME D'OE
Tél. : 02.47.49.24.24
Fax : 02.47.49.10.11

Courriels :

g.danjou@notaires.fr
xavier-blein@notaires.fr

SERVICE IMMOBILIER

Nicolas DA SILVA
Tél. : 02.47.49.86.86

Courriel :

immobilier.37044@notaires.fr

Nos annonces immobilières sur :

www.immonot.com

www.immobilier.notaires.fr

SERVICE GESTION LOCATIVE

Nathalie MADON
Tél. : 02.47.56.11.62

Courriel :

negocation.37044@notaires.fr

COMMENT PUIS-JE ANNULER MON TESTAMENT ?

Il suffit d'en faire un nouveau qui stipule que vous annulez toutes les dispositions antérieures. Un testament authentique peut annuler un testament olographe, et inversement. Si vous conservez vous-même le testament « périmé », détruisez-le, pour éviter toute difficulté après votre décès. A ce titre, il est prudent de déposer votre testament olographe à l'étude, afin qu'il soit inscrit au fichier national des dernières volontés.

ET SI JE SOUHAITE SIMPLEMENT MODIFIER MES DERNIÈRES VOLONTÉS ?

Le nouveau testament que vous rédigerez ou établirez avec notre aide peut simplement modifier vos dispositions précédentes. Dans certains cas, vous pourrez adjoindre au testament précédent un « codicille », l'équivalent d'un avenant, si les modifications à introduire sont de portée mesurée.

Pour approfondir les questions abordées, n'hésitez pas à nous contacter et/ou à prendre rendez-vous à l'étude

Notre site internet est consultable à l'adresse suivante :

<http://notairesloireconseils.notaires.fr>

ACTUALITÉS DE L'ÉTUDE :

Nathalie Madon a intégré notre équipe en 2016, en charge du service de gestion locative. N'hésitez pas à la contacter pour toute question sur ce domaine d'activité et notamment si vous souhaitez nous confier la gestion de vos biens locatifs (mise en location, états des lieux, bail, etc.)
(Tél. : 02.47.56.11.62 ; Courriel : negocation.37044@notaires.fr)

Calendrier fiscal avril / mai / juin 2017

12 avril

Ouverture du service de déclaration en ligne des revenus 2016 sur impots.gouv.fr. La date-limite varie selon les départements : le dernier délai est fixé soit au 23 mai, au 30 mai ou au 6 juin 2017. **Attention !** Le seuil de revenus à partir duquel la déclaration en ligne est obligatoire a été abaissé par rapport à 2016.

18 avril

4ème prélèvement mensuel pour tous les impôts mensualisés

3 mai (date 2016)

Date limite de déclarations des SCI (sociétés civiles immobilières) avec les formulaires n° 2071 et 2072

17 mai

Date limite de déclaration de revenus papier (avec le formulaire 2042 et ses annexes le cas échéant) pour les résidents fiscaux français et les non-résidents

15 juin

Date limite de déclaration et de paiement de l'ISF pour les patrimoines nets taxables à partir de 2,57 millions d'euros

30 juin

Dernier délai pour adhérer à la mensualisation des impôts pour 2017