



Notaires  
de la Drôme

# journal d'information Notaires de la Drôme

Mardi 31 Janvier 2012

le dauphiné  
LIBÉRÉ

Supplément gratuit

## Mot du président

Chers lecteurs  
du journal des notaires,

Le journal des notaires de la Drôme, diffusé avec le Dauphiné Libéré, entame sa 5<sup>ème</sup> année d'existence.

L'objectif ce supplément mensuel gratuit est de toujours mieux vous éclairer sur des règles de droit souvent complexes, en perpétuelle évolution. Ainsi, durant ces années, des centaines d'articles inédits ont abordé des sujets liés à la famille, au patrimoine, à l'immobilier, à l'entreprise, ainsi qu'à l'actualité juridique, fiscale ou financière.

Vous avez pu aussi découvrir dans nos colonnes des services spécifiques ou innovants que notre profession vous proposent : par exemple, dans le domaine de l'immobilier, l'achat ou la vente d'un bien par appel d'offres sur internet avec « immo-interactif » ([www.immobilier.notaires.fr](http://www.immobilier.notaires.fr)), les bases de données pour établir des statistiques ou des expertises approfondies, l'application smartphone des prix, les ventes aux enchères, les annonces immobilières..., concernant le couple, la rédaction et l'enregistrement des PACS...ou plus généralement, le passeport judiciaire européen, la signature et l'archivage électroniques des actes authentiques...

En 2012, nous poursuivrons ces efforts d'information, pour être encore plus proches de vos préoccupations. Vous retrouverez également nos conseils dans la rubrique notariale « VOS DROITS », publiée chaque dimanche dans votre quotidien régional.

Dans cette continuité et le souci permanent de vous accompagner dans vos projets, nous communiquons régulièrement à travers des conférences-débats, des émissions radios, des participations à des salons et forums, des actualités sur notre site internet ou facebook, des permanences extérieures, des publications...Nombreuses sont donc les occasions d'avoir accès à des renseignements.

Mais pour bénéficier d'une analyse personnalisée de votre situation et de conseils appropriés..., rien ne vaut une visite chez votre notaire.

Alors, en 2012, n'hésitez pas à pousser la porte de nos études ; les 79 notaires Dromois, répartis sur 65 points de réception vous accueillent quotidiennement.

En leur nom, je vous présente leurs meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

**Olivier COMBE LABOISSIÈRE,**  
Président de la chambre  
de la Drôme



## PANORAMA FISCAL

Par Me Jean-Christian GEY et  
Me Nicolas NICOLAIDES,  
Institut Notarial de l'Entreprise  
et des Sociétés (INES)  
pages 2 et 3

## LA NOTION DE RÉSIDENCE PRINCIPALE dans le cadre de l'EXONÉRATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES



Les plus-values réalisées lors de la vente de la résidence principale au jour de la cession, sont exonérées de l'impôt sur les plus-values conformément à l'article 150 U-II du Code général des impôts.

Par Me Dominique JACQUOT, pages 4 et 5

## LA COLONNE DES FINANCES

### TRAVAUX DÉDUCTIBLES DES REVENUS FONCIERS

Les loyers provenant de la location d'un immeuble (appartement nu, local commercial etc...) sont qualifiés de revenus fonciers. Ils constituent l'une des catégories de revenus soumis à l'impôt sur le revenu.

Par Me Jérôme QUENARD - page 5

## LE PRÊT FAMILIAL



Par Me Philippe JACQUET - page 6

## ANNONCES IMMOBILIÈRES

PAGES 7 et 8 - Consultez :

[www.cr-grenoble.notaires.fr](http://www.cr-grenoble.notaires.fr)

[www.chambre-drome.notaires.fr](http://www.chambre-drome.notaires.fr)

## Journal d'information des notaires de la Drôme

Maquette, réalisation :

Concept & Visuel,  
15 allée Pablo Picasso  
38400 St Martin d'Hères  
Photos : PhotoDisk,  
Goodshoot, Phovoir, 1500  
photos, Images library.



**La Loi de finances pour 2012, après de nombreux débats et un recours devant le Conseil constitutionnel, est entrée en vigueur. Voici un survol de mesures relatives à la fiscalité personnelle et à celle du patrimoine.**

**Pour toutes précisions utiles, n'hésitez pas à consulter votre notaire.**



### MODIFICATION DES MODALITÉS DE RÉVÉLATION ET DE TAXATION DES DONS MANUELS

**Rappel :** les dons manuels ne sont taxables que lorsque l'administration en a connaissance soit par la déclaration spontanée, soit par la reconnaissance judiciaire, soit par la constatation à l'issue d'un contrôle. Ils sont taxables pour le montant donné et selon le régime fiscal applicable au moment de la taxation ou au jour du don en cas de révélation spontanée dans le délai d'un mois.

#### Nouveau dispositif :

- 1 - Le donataire qui révèle spontanément un don manuel peut désormais opter pour un report du paiement des droits dans le mois suivant le décès du donateur. Conditions de l'option :
  - montant du don supérieur à 15.000 €€
  - révélation spontanée
  - option expresse dont les conditions restent à préciser par l'administration
- 2 - Les droits dus au titre d'un don manuel sont désormais calculés sur sa valeur au jour de sa déclaration ou de son enregistrement, ou au jour du don si elle est supérieure.
- 3 - Le tarif et les abattements applicables sont ceux en vigueur au jour de la déclaration ou de l'enregistrement.



### SUPPRESSION DES RÉDUCTIONS DE DROITS LIÉES À L'ÂGE DU DONATEUR

Pour toutes les donations consenties à compter du 31 juillet 2011, les réductions de droits liées à l'âge du donateur sont supprimées, (sauf les donations en pleine propriété en Dutreil –transmission d'entreprise- pour un donateur de moins de 70 ans).



### ASSOUPLISSEMENT DU RÉGIME DES DONS FAMILIAUX DE SOMMES D'ARGENT

#### Régime actuel (art 790 GCI)

Les dons de sommes d'argent en pleine propriété à un enfant, petit-enfant, arrière petit-enfant, ou à défaut, à un neveu ou nièce, ou petit-neveu ou petite-nièce, dans la limite de 31.865 €€ sont exonérés de droits. Le donateur doit avoir moins de 80 ans / 65 ans lorsqu'il consent le don à un enfant, ou un neveu ou nièce.

- Le donataire doit avoir 18 ans révolus ou être émancipé.
- L'exonération ne joue qu'une seule fois.

#### Nouveau dispositif :

- La limite d'âge du donateur passe à 80 ans y compris pour les dons à un enfant, un neveu ou une nièce pour lesquels la limite d'âge était de 65 ans.
- L'abattement se reconstitue dorénavant tous les 10 ans.



### ALLONGEMENT DE LA DURÉE DU RAPPEL FISCAL

**Objectif :** Compenser le coût de la réforme de l'ISF dans un but de taxation des patrimoines lors de leur transmission plutôt que lors de leur détention.

#### Dispositif mis en place pour atteindre l'objectif :

La loi de finances rectificative n°1 rétablit le délai de rappel fiscal de 6 à 10 ans, son niveau d'avant 2006. Pour atténuer l'effet de l'entrée en vigueur immédiate, un système

de lissage est mis en place. Dans le cadre du rappel fiscal, un abattement est appliqué sur la valeur des biens soumis au rappel :

- 10% si la donation est passée depuis plus de 6 ans et moins de 7 ans
- 20% si la donation est passée depuis 7 ans et moins de 8 ans
- 30% si la donation est passée depuis 8 ans et moins de 9 ans
- 40% si la donation est passée depuis 9 ans et moins de 10 ans ou depuis 10 ans.



### DROIT DE PARTAGE

Le taux du droit de partage passe de 1,1 à 2,5% (sauf pour les personnes ayant présenté au juge une convention de divorce avant le 31 juillet 2011).



### LOUEURS EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNELS

Le taux de la réduction passe de 18 à 11% à moins que l'engagement d'achat soit antérieur au 31 décembre 2011 et que l'acte soit signé au plus tard le 31 mars 2012.

La réduction est maintenue jusqu'en 2014 sous conditions.



### AMÉNAGEMENT DU PRÊT A TAUX ZÉRO +

**Rappel :** financement destiné aux personnes physiques pour l'acquisition ou la construction de leur résidence principale, en première accession à la propriété.

- Le PTZ+ est désormais supprimé pour les logements anciens ; seules les opérations portant sur un logement ancien d'un organisme HLM acquis par leurs occupants pour un prix décoté, permet d'ouvrir droit au PTZ+.
- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, le PTZ + sera limité à la construction ou acquisition de logements neufs devant satisfaire à des conditions de performance énergétique.



## ECO PRÊT À TAUX ZÉRO COLLECTIF

La loi de finances rectificative pour 2011 étend aux syndicats de copropriétaires la possibilité de bénéficier de l'éco prêt à taux zéro afin de financer la réalisation de travaux d'intérêts collectifs sur des parties privatives ou des travaux sur des équipements communs de l'immeuble.

Plafond : 30 000 € par logement

- Parties privatives
  - Economies d'énergie
  - Réduction de gaz à effet de serre.
- Parties et équipements communs de l'immeuble
  - Si 75 % des quotes-parts de copropriété sont comprises dans les lots affectés à l'habitation. (Utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale.)

Entrée en vigueur 1<sup>er</sup> avril 2012.



## IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES PARTICULIERS

**Ce qui ne bouge pas :**

- Exonération de la résidence principale
- Exonération des cessions dont le prix est inférieur à 15 000 €
- Le forfait de 15 % pour travaux sur immeuble bâti détenu depuis plus de 5 ans
- Impôt proportionnel et non progressif

**Ce qui change :**

- Modification de l'abattement pour durée de détention  
(Exonération à l'issue de 30 ans)
- Suppression de l'abattement de 1 000 € (depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011)
- Taux de l'impôt qui passe à 32,50 % en ce compris la CSG et la CRDS
- Accélération du recouvrement, puisque l'acte doit être déposé à la conservation des hypothèques par le notaire dans le mois de la signature.

**De nouvelles exonérations :**

- **Cession de droits de surélévation** (Exonération temporaire pour les cessions réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2014, sous conditions),
- **Première cession d'un logement autre que la résidence principale**
  - Ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale directement ou par personne interposée au cours des 4 années précédant la cession.
  - Remployer le prix de cession en totalité ou en partie dans les 24 mois de la cession.
  - Remployer les fonds afin d'acquérir ou de construire un logement affecté à l'usage de résidence principale.

➤ Cette exonération ne s'applique qu'une seule fois.

- **Exonération de la cession de l'ancienne résidence du retraité ou invalide de condition modeste.**

- Personnes âgées hébergées en maison de retraite spécialisées, ou adultes handicapés placés en foyer de vie.
- Conditions de ressources (non passible de l'ISF, revenu fiscal de référence inférieur à 23 572 € + 5 507 € pour chaque ½ part supplémentaire).
- Cession réalisée dans un délai inférieur à 2 ans suivant l'entrée dans l'établissement.
- Logement libre depuis sa libération par le Cédant.



## DISPOSITIF SCILLIER

Devant initialement être prorogé jusqu'en 2015, le dispositif Scellier sera applicable pour sa dernière année en 2012 avec plusieurs aménagements.

**Investissements concernés :**

- Acquisition de logements acquis neufs, y compris l'acquisition d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un autre usage que l'habitation qui entre dans le champ d'application de la TVA
- Les logements acquis en l'état futur d'achèvement.
- Les logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012 à condition que la construction soit achevée au plus tard le 31 décembre de la 2<sup>ème</sup> année qui suit celle de la demande.
- Les locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012 qui sont transformés en logement par le contribuable sous réserve que les travaux soient achevés au plus tard le 31 décembre de la 2<sup>ème</sup> année qui suit celle de l'acquisition du local.
- Les logements qui font l'objet entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012 de travaux de réhabilitation réalisés par l'acquéreur ou le vendeur dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover.
- Les logements acquis inachevés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012 sous réserve que l'achèvement intervienne au plus tard le 31 décembre de la 2<sup>ème</sup> année suivant celle de l'acquisition.

**Champ d'application du dispositif aménagé :**

- Conditions mises en place tenant au délai d'achèvement du logement.
- Scellier est étendu aux logements

remis à neuf, réhabilités ou transformés par le vendeur avant l'acquisition.

- Il est exclusivement réservé aux logements BBC.

- Le prix de revient du logement retenu, dans la limite de 300 000 €, pour le calcul de la réduction d'impôts est soumis à un plafond par mètre carré en fonction de la localisation du logement.

- Le taux de la réduction d'impôt connaît une nouvelle diminution. (1)

**(1) Le taux de la réduction d'impôt.**

Dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2011	Logement BBC	16 % 13 % après rabet
	Logement non BBC	8 % 6 % après rabet
Dépôt de demande de permis de construire à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2012	Logement BBC	16 % 13 % après rabet
	Logement non BBC	0 %



## CRÉATION D'UN TAUX DE TVA INTERMÉDIAIRE DE 7%

Biens et services relevant désormais du taux de 7 % :

- Travaux dans les logements achevés depuis plus de 2 ans
- Ventes à consommer sur place (hors alcool)
- Transports de voyageur
- Produits d'origine agricole lorsqu'ils ne sont pas destinés à la consommation humaine
- Hôtellerie, location meublée par hôtelier
- Opérations immobilières portant sur des logements sociaux
- Médicaments non remboursables
- Ventes de livres
- Spectacles, jeux et divertissements
- Abonnements aux télévisions privées

*Jean-Christian GEY, notaire  
Nicolas NICOLAIDES, notaire*

*Institut Notarial de l'Entreprise  
et des Sociétés (INES)*

# LA NOTION DE RÉSIDENCE PRINCIPALE dans le cadre de l'EXONÉRATION



**Les plus-values réalisées lors de la vente de la résidence principale au jour de la cession, sont exonérées de l'impôt sur les plus-values conformément à l'article 150 U-II du Code général des impôts.**

Cette exonération s'applique également aux «dépendances immédiates et nécessaires» cédées «simultanément» avec la résidence principale (garages). L'administration fiscale définit comme résidence principale, le logement où vous résidez habituellement et effectivement avec votre famille et où se situe le centre de vos intérêts professionnels et matériels.

## **La notion de résidence principale**

*Elle est unique et doit constituer la résidence habituelle et effective*

Il ne peut y avoir plusieurs habitations principales. Le contribuable doit y résider pendant la majeure partie de l'année. S'il exerce une profession qui l'oblige à de fréquents déplacements (VRP, routiers, saisonniers etc...), c'est le logement où sa famille réside en permanence (le conjoint, les enfants).

S'il bénéficie d'un logement de fonction, ce logement constitue sa résidence principale, sauf si l'autre conjoint et les enfants résident en permanence dans une autre habitation.

S'il réside 6 mois de l'année dans un endroit et 6 mois ailleurs, la résidence principale est celle où le contribuable bénéficie des abattements en matière de taxe d'habitation.

Dans les cas douteux, il devra prouver par tous moyens l'effectivité de sa résidence, question de fait, soumise à l'appréciation de l'administration, sous contrôle du juge de l'Impôt.

### ***Immeuble affecté partiellement à usage professionnel***

Exemple : Une profession libérale affecte une partie du logement à son activité professionnelle. Il faut alors ventiler le prix de vente entre la partie habitation totalement exonérée et la partie à usage professionnel qui sera taxée.

Si le logement constitue une simple « domiciliation » commerciale, (adresse pour la correspondance) ou si l'activité exercée dans l'habitation ne nécessite ni locaux ni matériels professionnels spécifiques, l'exonération s'applique alors en totalité.



### ***Immeuble en démembrement de propriété***

Si le logement constitue la résidence principale de l'usufruitier, (exemple du parent donateur qui s'est réservé l'usufruit) il sera exonéré, le nu-propiétaire (l'enfant donataire) étant en revanche assujéti aux plus-values.

Si le logement constitue la résidence principale de l'usufruitier et du nu-propiétaire, ils bénéficient alors tous les deux de l'exonération.

### ***Les dépendances immédiates et nécessaires vendues simultanément avec la résidence principale***

Il faut entendre par « dépendances », les caves, box, parkings, remises, chambres de bonnes, cours et voies d'accès, ainsi que les terrains entourant l'immeuble.

Pour être exonérées, elles

doivent être cédées simultanément avec la résidence principale.

La vente du garage situé à moins de 1 km de la résidence principale, sera également exonérée, s'il est vendu simultanément.

### **La qualité du cédant**

#### ***Il doit être « contribuable résident » en France***

Le vendeur non « résident » ne peut pas y prétendre. Il bénéficiera en revanche, d'une exonération spécifique au non résident s'il a été fiscalement domicilié en France pendant au moins 2 années consécutives, s'il s'agit d'une première cession, s'il est propriétaire du bien directement et non au travers de société, et s'il appartient à un état membre de l'Union Européenne, de l'Islande ou de la Norvège.

#### ***Immeuble détenu par l'intermédiaire d'une société:***

Lorsque le bien appartient à une société de personnes qui met gratuitement le logement à la disposition de l'un des associés, il bénéficiera alors de l'exonération de la même manière que s'il en était lui-même propriétaire.

L'exonération ne portera que sur la partie d'immeuble occupée par l'associé à titre de résidence principale et uniquement sur la quote-part de plus-value revenant à cet associé.

# DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

L'associé doit être « résident » français et la société doit avoir son siège social en France ou doit être un état membre de l'espace Economique Européen.

## **Immeuble occupé par les parents ou les enfants du cédant**

L'exonération ne peut s'appliquer aux immeubles occupés par les parents ou enfants, même s'ils sont rattachés au foyer fiscal du cédant.

Lorsque deux appartements sont situés dans le même immeuble, et que leur achat a été réalisé compte tenu du nombre de personnes à charge du contribuable, l'administration admet alors que les deux appartements forment une « unité d'habitation » et que la plus-value réalisée lors de la vente de l'un ou des deux appartements, est exonérée.

## **La résidence principale au jour de la cession**

### **Le bien doit constituer la résidence principale au moment de la vente.**

Ce principe comprend trois assouplissements.

L'immeuble doit être occupé jusqu'à sa mise en vente.

Il peut arriver que l'on déménage avant même d'avoir vendu son bien. Dans ce cas, l'administration tolère un délai « raisonnable » pour la vente du bien. Attention : il ne faut pas pendant ce délai, louer votre logement, ni le prêter gratuitement, même à un parent. Vous perdriez alors le droit à l'exonération.

### **L'immeuble peut être occupé par le futur acquéreur**

Il est admis que l'exonération s'applique lorsque l'immeuble est occupé par le futur acquéreur avec lequel un compromis de vente a signé.

La vente doit se régulariser dans un délai « normal » à compter de la signature du compromis.

### **Immeuble cédé par des époux séparés ou divorcés:**

En cas de séparation ou de divorce, l'un des conjoints peut être amené à quitter le logement qui constituait la résidence principale.

L'exonération s'applique sous deux conditions :

- Le logement doit constituer la résidence principale du couple lors de la séparation.
- La vente doit être consécutive à la séparation et doit intervenir dans un délai « normal » après la séparation
- S'il s'agit d'un immeuble en cours de construction, il est possible de bénéficier de l'exonération si les époux peuvent prouver que l'immeuble était bien destiné à leur habitation principale, et s'ils ne sont pas par ailleurs propriétaires du logement qu'ils occupent durant la construction de leur future habitation.

Ces mesures sont étendues aux concubins qui se séparent, et aux partenaires qui rompent un PACS.

Pour l'appréciation du caractère « normal » du délai de vente, il ne peut être fixé aucun délai maximal. Mais dans la pratique, le délai est d'une année (porté à 2 ans en 2009).

Ce délai variera selon les circonstances économiques, les caractéristiques du bien cédé et des diligences effectuées pour la mise en vente (annonces dans la presse, démarches pour la commercialisation etc..).

La nouvelle réforme sur les plus-values entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> février 2012 maintient l'exonération de plus-value de la résidence principale

*Dominique JACQUOT, notaire*

## LA COLONNE DES FINANCES



# LES TRAVAUX DÉDUCTIBLES DES REVENUS FONCIERS

**Les loyers provenant de la location d'un immeuble (appartement nu, local commercial etc...) sont qualifiés de revenus fonciers. Ils constituent l'une des catégories de revenus soumis à l'impôt sur le revenu.**

Les revenus fonciers imposables sont déterminés selon deux régimes :

- le régime du micro-foncier, qui est applicable de plein droit aux contribuables dont le revenu brut foncier annuel est inférieur à 15.000,00 Euros. Le revenu net imposable est dans ce cas déterminé par l'ensemble des recettes perçues par le propriétaire, auquel l'administration applique un abattement forfaitaire de 30 %,

- et le régime réel, applicable aux contribuables dont le revenu brut foncier est supérieur à 15.000,00 Euros ou sur option. Dans ce cas, le revenu net imposable est égal à la différence entre l'ensemble des recettes et l'ensemble des frais et charges acquittés par le propriétaire.

Les frais et charges déductibles comprennent, outre les intérêts des dettes, frais de gestion, primes d'assurance etc..., certains travaux qui correspondent à des dépenses de réparation ou d'entretien et à des dépenses d'amélioration.

Les dépenses de réparation ou d'entretien englobent, de manière générale, tous les travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre l'immeuble en bon état : changement de l'installation électrique, de la plomberie, remise en état de la toiture etc... Toutefois, les travaux correspondant à des dépenses de réparations locatives, c'est-à-dire qui incombent normalement au locataire (peinture, papiers peints) ne peuvent pas en principe être pris en compte pour la détermination du revenu foncier imposable.

Les dépenses d'amélioration correspondent quant à elles aux travaux qui ont pour objet d'apporter à un local un équipement ou un élément de confort mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans pour autant modifier la structure de l'immeuble. Il s'agit par exemple de l'installation d'un ascenseur, d'un chauffage central ou d'une cuisine intégrée équipée.

Il convient cependant de relever que les travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement ne sont jamais pris en compte dans le cadre de la détermination du revenu foncier. Il en est de même des travaux de réparation exposés ci-dessus quand ils sont réalisés à l'occasion de travaux de reconstruction ou d'agrandissement, lorsqu'ils en sont indissociables.

*Jérôme QUENARD, notaire*



# LE PRÊT FAMILIAL

## PRÉFÉREZ UN ACTE NOTARIÉ

L'accession à la propriété est bien souvent facilitée par un prêt familial, un membre de la famille accorde un prêt à l'un de ses proches.

Mais les relations affectives ne font pas toujours bon ménage avec les relations d'argent, et pour éviter bien des problèmes dans le futur, certaines règles doivent impérativement être respectées.

## LA FORME

Le prêt peut être notarié ou sous seing privé, c'est à dire sans l'intervention d'un notaire, mais compte tenu de toutes les obligations et des pièges qui existent sur ce type d'acte, il est vivement recommandé d'avoir recours à un professionnel.

Le prêt peut être souscrit sous la forme d'un contrat liant par leur signature le prêteur et l'emprunteur ; mais aussi sous la forme d'une reconnaissance de dette signée par le seul débiteur.

Se pose alors la question de la conservation de ce document ; si l'acte est notarié le problème est résolu (le notaire conserve l'original et délivre des copies authentiques et exécutoires), s'il est sous seing privé, il faudra en établir plusieurs exemplaires et le faire enregistrer.

Le Code général des impôts prévoit que si le prêt est supérieur à 760 Euros, l'acte de prêt, quelle que soit sa forme, doit être enregistré, c'est à dire présenté par un original ou par une copie authentique établie par le notaire à l'administration fiscale de l'enregistrement, où il acquerra date certaine et où un droit fixe de 125 Euros sera perçu.

La date certaine de l'acte va permettre d'éviter que cet acte soit contesté, considéré comme une donation par exemple (avec toutes les conséquences néfastes, qu'elles soient civiles ou fiscales). L'acte de prêt sans date certaine va être considéré, le jour de la succession de l'emprunteur, comme une dette non fiscalement déductible, tout en restant parfaitement exigible.

## LE CONTENU

En ce qui concerne le contenu : la somme prêtée doit figurer en chiffre et en lettres dans l'acte, selon l'article 1326 du Code civil.

Il n'est pas obligatoire de prévoir le paiement d'intérêt lors de la conclusion d'un prêt familial. Toutefois, si le prêt n'est pas explicitement sans intérêt,



Pratiquer  
le taux d'usure  
entre parents,  
moi je dis  
que c'est de  
l'usur...pation !



et à défaut de fixation du taux dans l'acte, on considère que c'est le taux légal qui s'applique, soit depuis le 1<sup>er</sup> février 2011 : 0,38 % l'an !

En revanche si des intérêts sont prévus, ils devront être clairement indiqués ainsi que leur nature (fixe ou variable) et les modalités de leur indexation éventuelle ; en aucun cas, ils ne pourront être supérieurs au taux de l'usure. Ce taux d'usure déterminé par l'Etat, varie en fonction du type de prêt et en fonction de la qualité de la personne de l'emprunteur : il est aujourd'hui de 6,23 % pour les prêts immobiliers à taux fixe aux particuliers.

Le prêt peut être remboursé en une ou plusieurs fois, la ou les dates d'échéances doivent être indiquées. La périodicité et le montant des échéances doivent être précisés, ainsi que les modalités de remboursement.

Le contrat de prêt ou la reconnaissance de dettes peuvent être adossés à une garantie (par exemple : une hypothèque, un gage, un nantissement...). Il va sans dire que la constitution d'une telle garantie n'est pas chose aisée, et que l'assistance d'un professionnel est vivement conseillé, voire obligatoire pour certaine.

Pour toutes ces raisons, l'acte de prêt rédigé par un notaire va permettre d'assurer la protection du prêteur mais aussi de l'emprunteur, en garantissant sa fiabilité juridique et sa conservation, et en lui donnant toute son efficacité par sa forme exécutoire protégeant le créancier du mauvais payeur.

Philippe JACQUET, notaire

**4P+C****IMMEUBLE**

**CREST**, Petite copropriété bien située, bel appartement 110m<sup>2</sup> hab en rez-de-jardin avec terrasse - Grd séjour, 4 Ch - cave et garage. CLASSE ENERGIE D  
Px 179.000 € hono négo inclus  
**Etude Me KOSMALA**  
04 75 25 10 27 [www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr](http://www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr)

**CREST**, dans copropriété proche commodités, appartement 84 m<sup>2</sup>, 2 chambres, balcon, cave, parking, ascenseur, classe énergie D  
Px 135.000 € hono négo inclus  
**SCP ESTOUR/PAGES**  
04 75 25 10 10, [www.estour-pages.drome.notaires.fr](http://www.estour-pages.drome.notaires.fr)

**TERRAINS**

**AOUSTE SUR SYE**, terrain à bâtir hors lot. d'env. 1.000m<sup>2</sup> non viabilisé aux abords du village.  
Px 90.000 € hono négo inclus.  
**Etude Me KOSMALA**  
04 75 25 10 27 [www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr](http://www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr)

**EST CREST**, immeuble à rénover comprenant 250m<sup>2</sup> aménageables sur 3 niveaux + garage - Charpente et couverture refaites.  
Px 156.000 € hono négo inclus.  
**Etude Me KOSMALA**  
04 75 25 10 27 [www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr](http://www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr)

**VILLAS - MAISONS**

**OUEST CREST**, maison de hameau avec jardin attenant et terrasse - 125m<sup>2</sup> hab +50m<sup>2</sup> à restaurer - Terrain indépendant 3.300m<sup>2</sup> - CLASSE ENERGIE C  
Px 269.000 € hono négo inclus  
**Etude Me KOSMALA**  
04 75 25 10 27 [www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr](http://www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr)

**CREST**, maison entièrement rénover, environ 115 m<sup>2</sup>, deux chambres, cuisine équipée, séjour, salon, terrasse, cave, chauffage fioul, classe énergie C,  
Px 176.000 € hono négo inclus  
**SCP ESTOUR/PAGES**  
04 75 25 10 10, [www.estour-pages.drome.notaires.fr](http://www.estour-pages.drome.notaires.fr)

## Honoraires de négociation inclus

(Décret du 8 mars 1978, fixant le tarif des notaires)

- 5% H.T. jusqu'à 45 735 €.
  - et 2,5% H.T. au delà de 45 735 €.
- TVA 19,6% en sus.

# IMMOBILIER DES NOTAIRES DE LA DRÔME



**SECTEUR CHABEUIL** 5 parcelles de terrain à bâtir - au calme en campagne - terrain nu de 771 m<sup>2</sup> à 1165 m<sup>2</sup> - viabilisé - avec tout à l'égout - vue verdure libre de constructeur  
Px : 88 710 € hono négo inclus  
**SCP Panossian/Vignerone/Breysse-Panossian/Bourricand/ Montbarbon/Charras 04 75 78 17 07**  
[www.panossian-associes.drome.notaires.fr/](http://www.panossian-associes.drome.notaires.fr/)



**VALENCE** - très belle villa neuve 250 m<sup>2</sup> - beau volume - dble séjour - cuis us éq - 4 ch - 1 bureau - 3 bains - + local professionnel 200 m<sup>2</sup> - idéal pour institut - spa - jacuzzi - prestations de qualité - sur terrain attenant 1 128 m<sup>2</sup>, piscine, gd garage - facilité de parking - grand potentiel  
DPE Energie : C (97 kWh/m<sup>2</sup>.an) DPE CO2 : C (20 CO2/m<sup>2</sup>.an)  
Px : 600 000 € hono négo inclus  
**SCP Panossian/Vignerone/Breysse-Panossian/Bourricand/ Montbarbon/Charras 04 75 78 17 07**  
[www.panossian-associes.drome.notaires.fr](http://www.panossian-associes.drome.notaires.fr/)



**BEAUMONT LES VALENCE** - au calme, près commodités - superbe villa d'architecte 1994 - hors lotissement - 197 m<sup>2</sup>, vaste séjour - cuis éq - 5 ch - 2 bains - belles prestations - dépendances - jardins clos et paysagé - piscine sécurisée - vue dégagée  
DPE Energie : C (130 kWh/m<sup>2</sup>.an) DPE CO2 : D (22 CO2/m<sup>2</sup>.an)  
Px : 465 000 € hono négo inclus  
**SCP Panossian/Vignerone/Breysse-Panossian/Bourricand/ Montbarbon/Charras 04 75 78 17 07**  
[www.panossian-associes.drome.notaires.fr/](http://www.panossian-associes.drome.notaires.fr/)



**ALIXAN EN CAMPAGNE** non isolée - superbe maison ancienne en pierres apparentes - bcp de cachet - entièrement rénover 200 m<sup>2</sup> - belles terrasses - préau - gdes dpdces - piscine sur terrain clos 1 600 m<sup>2</sup> DPE Energie : D (160 kWh/m<sup>2</sup>.an) DPE CO2 : A (4 CO2/m<sup>2</sup>.an)  
Px : 450 000 € hono négo inclus  
**SCP Panossian/Vignerone/Breysse-Panossian/Bourricand/ Montbarbon/Charras 04 75 78 17 07**  
[www.panossian-associes.drome.notaires.fr/](http://www.panossian-associes.drome.notaires.fr/)



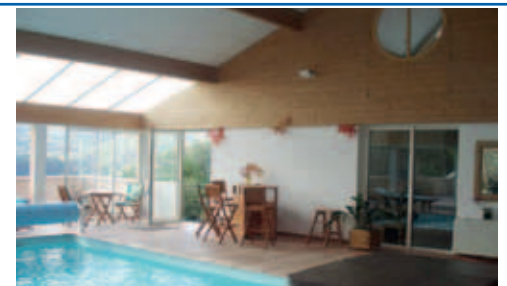
**SAINT PERAY sur les hauteurs** superbe vue de cette belle villa contemporaine et récente 170 m<sup>2</sup> habitables avec vaste salon séjour - cuisine équipée avec espace repas 4 chambres - 2 bains - garage piscine sur agréable terrain de 1 509 m<sup>2</sup> prestations de qualité - calme DPE Energie : Classe Energie B (87 kWh/m<sup>2</sup>.an) DPE CO2 : Classe Energie C (20 CO2/m<sup>2</sup>.an)  
Px : 496 000 € hono négo inclus.

**SCP Panossian/Vignerone/Breysse-Panossian/Bourricand/ Montbarbon/Charras - 04 75 78 17 07**  
[www.panossian-associes.drome.notaires.fr/](http://www.panossian-associes.drome.notaires.fr/)



**CLIOUSCLAT** - très belle vue de cette propriété de charme - en pierres apparentes - maison d'habitation offrant 2 logements - belles dépendances - garage - une piscine et un terrain attenant de 6 185 m<sup>2</sup> - au calme - DPE Energie : CLASSE ENERGIE E (260 kWh/m<sup>2</sup>.an) - DPE CO2 : CLASSE ENERGIE F (78 CO2/m<sup>2</sup>.an)  
Px : 620 000 € hono négo inclus.

**SCP Panossian/Vignerone/Breysse-Panossian/Bourricand/ Montbarbon/Charras 04 75 78 17 07**  
[www.panossian-associes.drome.notaires.fr/](http://www.panossian-associes.drome.notaires.fr/)



**SAINT JEAN DE MUZOLS** - très belle vue dominante pour cette propriété offrant une villa 320 m<sup>2</sup> - superbes prestations - piscine intérieure - magnifique véranda - garages, nomb dépendances dont partie aménageable - terrasses - terrain 8553 m<sup>2</sup> dont 4 773 m<sup>2</sup> de vigne saint joseph DPE Energie : D (201 kWh/m<sup>2</sup>.an) DPE CO2 : C (11 CO2/m<sup>2</sup>.an)  
Px : 620 000 € hono négo inclus

**SCP Panossian/Vignerone/Breysse-Panossian/Bourricand/ Montbarbon/Charras 04 75 78 17 07**  
[www.panossian-associes.drome.notaires.fr/](http://www.panossian-associes.drome.notaires.fr/)



**PORTES LES VALENCE** près du centre - très belle villa individuelle 135 m<sup>2</sup> hab - 6 pièces - cuis éq - 3 ch - 1 bureau - 2 bains - en parfait état - garage - jardin 550 m, agréable piscine au calme DPE Energie B (89 kWh/m<sup>2</sup>.an) DPE C (20 CO2/m<sup>2</sup>.an)  
Px : 319 000 € hono négo inclus

**SCP Panossian/Vignerone/Breysse-Panossian/Bourricand/ Montbarbon/Charras 04 75 78 17 07**  
[www.panossian-associes.drome.notaires.fr/](http://www.panossian-associes.drome.notaires.fr/)



**A 10 MINUTES DE VALENCE** - exceptionnelle - magnifique villa d'architecte récente, style moderne, belles prestations - 300 m<sup>2</sup>, pièce à vivre 80 m<sup>2</sup> - cuis ent. éq - 4 ch - bureau 3 bains - possibilité studio indpdant - ss sol complet - calme, très belle vue sur terrain clos, superbement paysagé 3 200 m<sup>2</sup>, piscine DPE Energie C (100 kWh/m<sup>2</sup>.an) DPE CO2 : B (9 CO2/m<sup>2</sup>.an)  
Px : 950 000 € hono négo inclus

**SCP Panossian/Vignerone/Breysse-Panossian/Bourricand/ Montbarbon/Charras 04 75 78 17 07**  
[www.panossian-associes.drome.notaires.fr/](http://www.panossian-associes.drome.notaires.fr/)



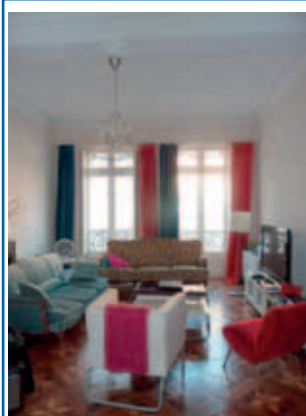
**VALENCE au cœur de Chateaufort** - calme - très agréable maison sur 2 niveaux 180 m<sup>2</sup> entièrement rénover, bcp de gout belles prestations - ss sol - piscine et jardin agrémenté - DPE Energie : CLASSE ENERGIE D (208 kWh/m<sup>2</sup>.an) DPE CO2 : CLASSE ENERGIE E (48 CO2/m<sup>2</sup>.an)  
Px : 414 000 € hono négo inclus

**SCP Panossian/Vignerone/Breysse-Panossian/Bourricand/ Montbarbon/Charras 04 75 78 17 07**  
[www.panossian-associes.drome.notaires.fr/](http://www.panossian-associes.drome.notaires.fr/)

# IMMOBILIER DES NOTAIRES DE LA DRÔME



**SUD VERCORS**, ensemble immobilier comprenant deux habitations, 29 ha terre, lande, taillis  
 PRIX 269.000 € hono négo inclus  
**SCP ESTOUR/PAGES**  
 04 75 25 10 10, [www.estour-pages.drome.notaires.fr](http://www.estour-pages.drome.notaires.fr)



**CREST, Centre ville**, avec accès VL, bel appartement ancien rénové de 165m<sup>2</sup> hab parquet, cheminée, belle hauteur de plafonds 3 Ch + bureau CLASSE ENERGIE D  
 Px : 215.000 € hono négo inclus

Etude Me KOSMALA - 04 75 25 10 27  
[www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr](http://www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr)



**15 KM SUD CREST**, propriété ancienne en pierre aux abords d'un hameau avec jardin, piscine – maison principale 100 m<sup>2</sup> + petite maison d'amis - CLASSE ENERGIE E  
 Px : 285.000 € hono négo inclus  
**Etude Me KOSMALA à CREST - 04 75 25 10 27**  
[www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr](http://www.laurent-kosmala-crest.notaires.fr)



**ENTRE CREST ET VALENCE**, propriété ancienne en pierre restaurée comprenant maison principale 130m<sup>2</sup>, maison d'amis et grdes dépendances aménageables – terrain clos 5.000m<sup>2</sup>.  
 CLASSE ENERGIE E  
 Px : 480.000 € hono négo inclus.  
**Etude Me KOSMALA - 04 75 25 10 27**



**Chabeuil Corps de Ferme**, accès rapide commodités, corps de ferme en partie rénové, nombreuses possibilités. 300m<sup>2</sup> + appartement indépendant 50m<sup>2</sup>. Belle piscine. Le tout sur 4795m<sup>2</sup> de parcelle. Des dépendances...  
 Px : 680 000 € hono négo inclus  
**SCP BRES/AUGUSTO 06.13.41.10.14 / 04.75.59.01.57**



**SAINT JEAN EN ROYANS - PROCHE CENTRE** - Maison de village rénovée de 97 m<sup>2</sup> sur 372 m<sup>2</sup> de terrain, compre : Séjour coin salon 44 m<sup>2</sup> ouvrant sur terrasse, cuisine équipée, 2 chbres, salle d'eau, cellier. Garage 28 m<sup>2</sup>. 2 niveaux à rénover d'une superficie totale de 150 m<sup>2</sup>. Toiture refaite. Possibilité de réaliser deux autres appartements. - Classe énergie : D - Réf : 028/255  
 Px 180 000 € hono négo inclus  
**Tél 04 75 48 60 27 [www.dievaletassocies.notaires.fr](http://www.dievaletassocies.notaires.fr)**



**9 KM ST MARCELLIN** - Maison de campagne en pierre avec nombreuses dépendances 380 m<sup>2</sup> sur 2006 m<sup>2</sup> de terrain et source. Séjour coin salon 44 m<sup>2</sup>, cuisine équipée, 3 chambres, salle de bains, chaufferie. Classe énergie : E -  
 Px 260 000 € hono négo inclus - Réf : 028/276  
**Tél 04 75 48 60 27 [www.dievaletassocies.notaires.fr](http://www.dievaletassocies.notaires.fr)**



**SAINT JEAN EN ROYANS - CENTRE** - APPARTEMENT T1 rénové de 44 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> et dernier étage d'une petite copropriété. Cave. BON ETAT GENERAL - IDEAL PRIMO ACCEDANT. - Classe énergie : D -- Réf : 028/273  
 Px 54 000 € hono négo inclus  
**Tél 04 75 48 60 27 [www.dievaletassocies.notaires.fr](http://www.dievaletassocies.notaires.fr)**



**Chabeuil Maison Bourgeoise Au cœur du village**, belle maison bourgeoise 200m<sup>2</sup> avec dépendances, idéale profession libérale. Parcelle 1490m<sup>2</sup> clôturée. Pièce de vie avec cuisine 100m<sup>2</sup>. Grande véranda à l'ouest, caves, garage...  
 DPE Energie D (186 kWh/m<sup>2</sup>.an) DPE CO2 : E (43 CO2/m<sup>2</sup>.an)  
 Ref. : 26012-49452  
 Px : 470 000 € hono négo inclus  
**SCP BRES/AUGUSTO 06.13.41.10.14 / 04.75.59.01.57**



**MONTELIER villa quartier recherché**, 157m<sup>2</sup>, 3 chs dont une de 24m<sup>2</sup> avec sde + bureau, cuisine ouverte équipée, séjour double, sdb, piscine avec pool house, chauffage sol pompe chaleur réversible avec excellent diagnostic. forage.  
 Ref. : 26012-48383  
 Px : 485 000 € hono négo inclus  
**SCP BRES/AUGUSTO 06.13.41.10.14 / 04.75.59.01.57**



**Chabeuil proche commodités** Villa contemporaine 165m<sup>2</sup> sur parcelle arborée 1970m<sup>2</sup>. Au calme, proche commodités, pièce de vie 64m<sup>2</sup> avec coin TV avec insert, véranda, 4 ch, bureau ou dressing, 2 SDB, garage, buanderie, cave en s/sol, belle piscine sous véranda 75m<sup>2</sup> avec accès direct de la maison. Au calme. DPE Energie E (300 kWh/m<sup>2</sup>.an) DPE CO2 C (15 CO2/m<sup>2</sup>.an)  
 Ref. : 26012-48984  
 Px : 568 000 € hono négo inclus  
**SCP BRES/AUGUSTO 06.13.41.10.14 / 04.75.59.01.57**



**CREST**, proche commodités maison environ 90 m<sup>2</sup>, 3 ch, cellier, chauffage gaz, 2 garages, classe énergie E,  
 Px 119.000 € hono négo inclus  
**SCP ESTOUR/PAGES**  
 04 75 25 10 10, [www.estour-pages.drome.notaires.fr](http://www.estour-pages.drome.notaires.fr)