



Notaires
de la Drôme

journal d'information Notaires de la Drôme

Mercredi 22 juin 2011

le dauphiné
Liberté

Supplément gratuit

Mot du président

Faites établir votre Pacs par votre notaire

Le Pacte Civil de Solidarité (Pacs), créé par la loi du 15 novembre 1999, est un contrat conclu par "deux personnes physiques majeures, de sexe différent ou de même sexe, pour organiser leur vie commune". Le Pacs entraîne certains droits et avantages, notamment fiscaux, mais il comporte aussi des obligations.

Compte tenu des conséquences, notamment patrimoniales du Pacs, il est conseillé de recourir à un notaire afin qu'il établisse la convention par un acte authentique. Le notaire conseille les partenaires sur les aspects de l'engagement et rédige la convention pour définir les relations patrimoniales et financières du couple (propriété des meubles, aides mutuelles, modalités de gestion des biens etc.).

Les partenaires s'engagent à une vie commune, ainsi qu'à une aide matérielle (proportionnelle aux moyens de chacun) et une assistance réciproque. Ils sont soumis au régime de la séparation de biens, sauf décision contraire mentionnée dans la convention. Si les partenaires achètent ensemble un bien, ce dernier est possédé en indivision en proportion de l'apport de chacun. Enfin, les signataires sont solidairement responsables des dettes contractées pour les besoins de la vie courante (ex : le logement, l'éducation des enfants).

Le notaire, en tant que conseiller des familles, explique les conséquences de la signature d'une telle convention. Il présente aux intéressés les avantages et les inconvénients des diverses clauses qui peuvent être insérées dans le pacte. Le Pacs prend effet dès son enregistrement. Afin de simplifier et d'accélérer les démarches, c'est le notaire lui-même qui procède à cet enregistrement. Enfin, les partenaires sont assurés de pouvoir obtenir une copie authentique de l'original qui reste toujours entre les mains du notaire, ce qui représente une garantie de sécurité.

Juriste spécialiste du droit de la famille et du patrimoine, le notaire est votre écoute pour vous aider à réaliser vos projets en toute sécurité.

Olivier COMBE LABOISSIÈRE,
Président de la chambre de la Drôme



CESSION DE CLIENTÈLE CIVILE



La clientèle est présentée comme l'élément constitutif essentiel du fonds de commerce. La mutation de clientèle, possible en matière commerciale, a longtemps été interdite aux professionnels libéraux...

Par Me Lionel MOREAU - pages 2 et 3

CESSION DE PARTS DE SCI OU VENTE DU BIEN IMMOBILIER PAR LA SCI ?

L'hypothèse envisagée est celle d'une SCI propriétaire d'un bien immobilier. Les associés décident de céder les actifs de la société. Ils s'interrogent sur l'intérêt pour eux de choisir de vendre leurs parts sociales plutôt que ce soit la SCI qui vende directement le bien immobilier...

Par Me Olivier MARCE - pages 4 et 5

La question du mois

L'ACTE AUTHENTIQUE SUR SUPPORT ÉLECTRONIQUE. UN RÊVE DEVENU RÉALITÉ.

Par Me Nicolas NICOLAIDES - pages 5

ANNONCES IMMOBILIÈRES
PAGES 6, 7 et 8

Consultez :

www.cr-grenoble.notaires.fr
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 clientèle est présentée comme l'élément constitutif essentiel du fonds de commerce. La mutation de clientèle, possible en matière commerciale, a longtemps été interdite aux professionnels libéraux, l'existence de la clientèle civile étant indéfectiblement liée à la confiance que nourrissent à l'égard du professionnel ses clients et aux qualités personnelles qui inspirent cette confiance.

L'entreprise libérale n'existe qu'à travers ses clients, la seule richesse du praticien, il n'est pas d'autre élément réellement valorisable.

Pour contourner l'interdiction des cessions de clientèle civile, l'objet de la cession n'a plus été la clientèle, mais le droit de la présenter au successeur.

Le droit de présentation n'est qu'une adaptation au monde libéral d'un mécanisme reconnu pour les officiers publics et ministériels.

Ce droit de présentation de successeur s'exerce pour les officiers publics et ministériels à l'égard de l'autorité publique, celui transposé aux autres professionnels libéraux est, lui, seulement exercé auprès de leurs clients.

Par un arrêt du 7 juin 1995, la première chambre civile de la Cour de cassation a affirmé :

« La clientèle d'un médecin ou d'un chirurgien dentiste n'est pas dans le commerce, mais le droit pour ce médecin ou ce chirurgien dentiste de présenter son confrère à la clientèle constitue un droit patrimonial qui peut faire l'objet d'une convention ».

L'objet du contrat consiste pour le praticien à présenter son successeur à l'ensemble de ses clients. Si l'on ajoute à cette obligation de présentation une clause de non concurrence, la cession d'éléments matériels divers, mobiliers, fichiers, ainsi que la régularisation d'un nouveau bail professionnel lui permettant de se maintenir dans les mêmes locaux, le nouveau titulaire acquiert, par cette convention, la possibilité d'exercer son activité au sein d'une structure existante, lui laissant ainsi espérer en capitaliser la notoriété.

L'opération de présentation du successeur, est nécessairement doublée de l'engagement personnel du présentant de s'abstenir, pour l'avenir, de toute démarche visant la récupération de la clientèle transmise.

Le constat des insuffisances du droit de présentation

La convention de présentation a pour but d'organiser le transfert d'une clientèle d'un professionnel vers un autre et, comme telle, ne constitue pas une vente.

Elle n'est donc pas soumise au régime juridique des cessions de clientèle mais à celui des obligations personnelles : présenter son successeur et ne pas se réinstaller.

Aucune des règles relatives à la vente ne peut s'appliquer, ainsi l'obligation de non concurrence ne peut résulter que d'une stipulation contractuelle.

Abstraction faite de la valeur du matériel cédé, l'obligation de présentation suppose le versement d'une indemnité. Cette indemnité donne lieu, soit à un paiement immédiat au moment de la régularisation de la convention de présentation, soit à un versement à terme dont le montant pourra être révisé en fonction de la réussite de la transmission traduite par le maintien d'un certain chiffre d'affaires.

L'administration fiscale, loin de la polémique, a toujours fait preuve d'un grand réalisme lorsqu'il s'agissait de percevoir un droit fiscal, et a organisé très tôt la taxation des mutations de propriété à titre onéreux de fonds de commerce et de clientèle.



La loi fiscale reconnaît ainsi une valeur patrimoniale aux clientèles libérales.

Par un arrêt du 7 novembre 2000, les juges de la première chambre civile de la Cour de cassation ont décidé que l'activité du professionnel libéral pouvait être valorisée. Le cabinet désormais dénommé « fonds » est une véritable universalité de fait agglomérant l'ensemble des éléments attractifs de la clientèle.

Tel est le cas de l'ensemble des moyens suivants : le matériel, le bail des locaux, l'organisation tant humaine que technique, le tout mis en place par l'exploitant libéral pour assurer un service adapté à la clientèle.

Le pouvoir d'attraction glisse du professionnel lui-même à la structure qu'il a su mettre en place, facilitant ainsi le transfert de son entreprise et, en conséquence, son appréciation.

La clientèle n'est finalement que le reflet d'un potentiel d'activité qu'un éventuel successeur peut escompter immédiatement exploiter, valorisable en fonction de son importance numérique, sa qualité, ses moyens financiers, sa fiabilité et de sa propension à suivre les recommandations du praticien sortant ou de sa confiance dans le choix du nouveau titulaire. Cependant, le régime du fonds d'exercice libéral reste à construire.

Les rédacteurs d'actes, étant légitimement effrayés par ce vide législatif et réglementaire.

Combien de praticiens quittent leur activité professionnelle chaque année pour prendre une retraite bien méritée et combien, parmi eux, peuvent revendiquer avoir cédé leur cabinet pour une valeur supérieure à celle du matériel s'y trouvant ?

L'intérêt d'une cession est à la fois personnel et pécuniaire. Il s'agit de permettre au praticien de vendre ce qu'il a mis des années à constituer.

Etre propriétaire de son outil de travail, pouvoir compter sur une clientèle nombreuse et fidèle, ne sont pas les fruits du hasard, mais le résultat d'un travail acharné.



**Le fisc a
toujours fait preuve
de réalisme
lorsqu'il s'agit
de percevoir
des droits.
Ah, bon !**

Promouvoir le fonds d'exercice libéral

La plupart des activités libérales dégagent une marge bénéficiaire importante leur donnant une consistance que peuvent leur envier nombre d'entreprises commerciales.

Cependant, le fonds libéral, si son existence n'est plus véritablement discutée, n'est pas pour autant pratiqué, les contrats de cession étant, le plus souvent, établis sur le modèle des droits de présentation.

En retirer les fruits en fin de carrière n'apparaît ni inéquitable, ni injuste.

Le fonds libéral comporte des éléments incorporels (droit au bail des locaux d'exploitation, le nom « professionnel », l'enseigne, le savoir-faire, les autorisations administratives...) et corporels (le matériel, les fichiers, etc...).

L'application à la cession du fonds libéral du régime de la vente mobilière permet aux parties de bénéficier d'un dispositif de garanties éprouvé (les vices du consentement, l'obligation de délivrance, la garantie d'éviction, la garantie des vices, côté cédant, le paiement du prix, le retraitement de la chose, côté cessionnaire).

Cette entité économique mérite, comme cela a pu être fait autrefois pour les autres fonds, une intervention du législateur afin de lui adjoindre une batterie de règles spécifiques.

Lionel MOREAU, notaire



L'hypothèse envisagée est celle d'une SCI propriétaire d'un bien immobilier. Les associés décident de céder les actifs de la société. Ils s'interrogent sur l'intérêt pour eux de choisir de vendre leurs parts sociales plutôt que ce soit la SCI qui vende directement le bien immobilier.

D'autant que leur choix aura des conséquences pour l'acquéreur.

La cession des parts sociales

Dans cette hypothèse, les associés perdent cette qualité et par conséquent tous leurs droits dans la société. A noter qu'ils ne sont pas obligés de tous céder leurs parts en même temps.

En effet, un associé peut décider de « sortir » seul de la société, en cédant ses parts à l'un de ses coassociés ou à un tiers.

En principe la cession des parts sociales est libre, sauf indication contraire dans les statuts. Il est fréquent qu'il existe des clauses d'agrément : le ou les associés restant devront donner leur accord sur l'acquéreur des parts. En outre, les statuts peuvent également prévoir un droit de préférence pour les associés non cédants.

Quant à l'évaluation des parts sociales, elle va dépendre d'éléments comptables (dettes de la SCI et notamment capital restant dû de l'emprunt en cours, montant des comptes courants...) mais aussi de

l'évaluation du ou des biens immobiliers détenus par la société.

Enfin, il faut signaler que les parts sociales sont des biens mobiliers, même si la société civile immobilière est, par définition, propriétaire d'un ou plusieurs immeubles. L'acte de cession peut donc être rédigé par acte sous seing privé alors que la vente d'immeuble par la société nécessitera un acte notarié.

La fiscalité concernant l'acquéreur

Pour l'acquéreur des parts sociales, un droit d'enregistrement au taux de 5% doit être acquitté sur la valeur des parts acquises peu importe que la société soit translucide (c'est à dire dont les bénéfices sont soumis à l'impôt sur le revenu entre les mains de chaque associé) ou soumise à l'impôt sur les sociétés. Dans le cas où il existe des comptes courants d'associés ayant permis de compléter le capital social de la SCI pour l'acquisition de biens immobiliers, la cession de parts sera liée au remboursement de ces comptes courants par l'acquéreur, ce qui permettra de diminuer d'autant la valeur des parts (et donc des droits d'enregistrement). Cependant, pour bénéficier de cet avantage, il faudra être en mesure de prouver à l'administration fiscale que ces comptes courants étaient réellement des prêts accordés à la société.

Par ailleurs, l'acquéreur ayant contracté un prêt pour acquérir les parts sociales pourra déduire les intérêts d'emprunt des résultats sociaux lui revenant uniquement si la SCI est translucide. Cet avantage ne bénéficie pas aux associés de SCI soumise à l'IS.

La fiscalité concernant le vendeur

Lorsque la société est translucide, la plus-value réalisée à l'occasion de la cession des titres sera imposée à l'impôt sur les plus-values immobilières puisqu'il s'agit d'une société à prépondérance immobilière.

La plus-value imposable est calculée par différence entre le prix de cession des parts sociales et leur valeur de souscription. Cette dernière est majorée des frais d'acquisition pour leur valeur réelle (et non pour une valeur forfaitaire de 7,5% comme cela est possible pour la vente de l'immeuble). Un abattement fixe de 1000 euros est appliqué sur la plus-value réalisée par chaque associé. La plus-value est réduite d'un abattement de 10% par année de détention au delà de la cinquième. Le taux d'imposition est de 31,3%.

Contrairement au régime général des plus-values immobilières, les cessions de parts de SCI ne bénéficient que de deux cas d'exonération :

- La résidence principale de l'associé cédant : les cessions de parts de SCI qui mettent un logement à la disposition de l'associé cédant qui l'occupe à titre d'habitation principale sont en tout ou partie exonérées.
- La durée de détention : compte tenu de l'abattement de 10% annuel au delà de la cinquième année de détention, après 15 ans la plus-value est totalement exonérée.

Lorsque la société est soumise à l'IS, c'est le régime des plus values sur cession de valeurs mobilières qui s'applique.

La vente de l'immeuble par la SCI

Dans ce cas, les associés restent propriétaires des parts sociales, même si la société n'est plus propriétaire d'aucun immeuble. La société pourra ultérieurement racheter un bien immobilier.

La fiscalité concernant l'acquéreur

La situation est la même que s'il achetait d'une personne physique. L'acquéreur va devoir supporter des droits de vente pour un montant un peu supérieur à 5% outre les frais de l'acte notarié soit en moyenne 7% du prix de vente.

La fiscalité concernant le vendeur

Pour la société, si celle-ci est translucide, la cession est assujettie au régime des plus-values immobilières. En cas de vente de l'immeuble, la plus value est déterminée par la différence entre son prix de vente et son prix d'acquisition. A l'exception de la possibilité de majorer le prix d'acquisition de 7,5% forfaitairement au titre des frais, les règles de calcul de la plus value évoquées ci-dessus sont identiques (abattement fixe de 1000 Euros pour la société, de 10% par année de détention). Le point de départ du délai de détention est en principe la date d'acquisition du bien par la société.

Le régime général s'applique avec ses exonérations (prix inférieur à 15000 Euros, détention depuis plus de 15 ans, résidence principale d'un associé...).



Exemple : M. X associé détient 80 % des parts d'une SCI propriétaire d'un immeuble qu'il occupe en totalité à titre de résidence principale. La plus value globale réalisée par la société sera exonérée à concurrence de 80%. Les autres associés resteront imposables.

Lorsque la société est soumise à l'impôt sur les sociétés, la plus-value est soumise aux règles de la plus-value professionnelle. Ce régime est considéré comme étant moins favorable que celui des plus-values immobilières.

Au terme de cette étude, il apparaît indispensable notamment pour le vendeur de comparer la plus-value due en cas de vente de l'immeuble ou de cession de parts. En effet, cette dernière peut s'avérer intéressante si les parts sont détenues depuis plus de 15 ans alors que l'immeuble a été acquis récemment. A contrario la vente de l'immeuble peut être plus judicieuse si celui-ci appartient à la société depuis plus de 15 ans alors que les associés détiennent leurs parts depuis moins de 15 ans.

Olivier MARCE, notaire

La question du mois

L'acte authentique sur support électronique. Un rêve devenu réalité.

Plus de quatre millions d'actes sont signés chaque année dans les études des notaires de France. Quatre millions d'actes qui comprennent une moyenne de 15 pages chacun et dont les annexes, c'est-à-dire les pièces jointes à l'acte, indispensables à sa validité (Procurations, diagnostics, pièces d'urbanisme...) représentent jusqu'à 80 voire 100 pages supplémentaires.

Tous ces documents doivent recevoir le paraphe et la signature des parties et du ou des notaires après avoir été lus et expliqués.

A l'heure où le temps s'est accéléré, où l'informatique devient omniprésente dans notre quotidien et nous apporte des solutions permettant d'améliorer le service rendu à nos clients, le notariat s'est penché sur l'acte authentique électronique ou plus exactement l'Acte authentique sur Support Electronique (AASE). Un acte dont les vertus d'authenticité (date certaine, force exécutoire et force probante) sont préservées, mais un acte entièrement dématérialisé.

Pour le client final cela signifie que la qualité juridique et le savoir faire notarial sont toujours au rendez-vous. Rien ne change. Simplement le support est différent. Le papier disparaît pour être remplacé par un fichier informatique comportant les mêmes garanties de sécurité, de conservation et de disponibilité.

Mais concrètement comment cela va-t-il se passer ?

Le notaire va préparer comme aujourd'hui l'acte sur le logiciel de rédaction dédié de l'étude. Une fois la mise au point effectuée, il devra alors scanner l'ensemble des pièces annexes afin de les joindre électroniquement audit acte. L'ensemble formera l'acte à régulariser.

Lors du rendez-vous de signature, le notaire va présenter l'acte sur écran. La lecture se fera directement sur cet écran et pourra être suivie par l'ensemble des parties au contrat. Mais c'est au moment où la cérémonie de signature va commencer, que la révolution survient.

En effet, une fois toutes les modifications effectuées, le notaire va valider le contenu de l'acte et des annexes. Cette validation va se faire en ouvrant les outils informatiques de signature qui sont accessibles grâce à la clé « Real » du notaire (clé informatique cryptée contenant l'identification et la signature du notaire), protégée par un code secret.

Cette validation effectuée, l'acte va apparaître sur une tablette PC sur laquelle les signatures des différentes parties pourront être apposées.

La date et le lieu de la signature sont alors validés et le notaire peut présenter le stylet électronique aux clients qui vont apposer à tour de rôle une signature pour l'acte, et une signature pour les annexes sur ce support.

Une fois les différents autographes recueillis, le notaire va à son tour signer l'acte et ses annexes au moyen là encore de sa clé Real validée par son code secret.

La cérémonie de signature est alors terminée. Moins de cinq minutes ont suffi contre 20 à 30 minutes auparavant.

Dès que la signature électronique du notaire est apposée, l'acte devient authentique, il est envoyé alors automatiquement et instantanément sur les serveurs dédiés du notariat dans une sorte de coffre fort électronique, auquel seul le notaire signataire a accès. Son nom Minutier Central ou MICEN. Le notaire pourra ainsi à partir de cet espace, récupérer à tout moment l'acte et ses annexes et en délivrer des copies.

Depuis plusieurs mois, les tests effectués auprès de différentes études de France étaient concluants. La semaine dernière, plusieurs actes ont été signés en situation réelle, notamment à Grenoble. L'acte sur Support Electronique est devenu une réalité.

Le notariat c'est-à-dire les notaires et leurs collaborateurs sont plus que jamais tournés vers le futur. Un futur au service de leurs clients.

Nicolas NICOLAIDES, notaire

IMMOBILIER DES NOTAIRES DE LA DRÔME

VILLAS - MAISONS

A Valence, maison de rue avec cour, centre de Valence. maison composée d'un rez de chaussée : salon séjour ouvrant sur cour, cuisine équipée, wc, cellier hall d'entrée, à l'étage deux chambres, deux salles de bains dont une à terminer. chauffage gaz
Px : 125 000 € hono nego inc
SCP MONTAGNE/ VANDEVOORDE
04 75 82 00 50 - 06 08 78 06 67

A Valence maison des années 30 avec jardin, cave, abri jardin Au rez de chaussée salon séjour, petite cuisine équipée un chambre, salle de bains, deux chambres, chauffage gaz,
Px : 166 000 € hono nego inc.
SCP MONTAGNE/ VANDEVOORDE
04 75 82 00 50 - 06 08 78 06 67

SUD VERCORS, maison entièrement rénovée, 3 ch, bureau, cuisine équipée, cc fuel, garage, lumineuse, belle vue, classe énergie C PRIX
Px : 186.700 € hono nego inc
SCP ESTOUR/PAGES
Tel 04 75 25 10 10,
www.estour-pages.drome.notaires.fr

ALLEX : Ancienne ferme à rénover, env. 140m² habitables et 165m² de dépendances comprenant une granges et un hangar. En campagne, sur terrain de 4000m². DPE : NC
Px : 259 000 € hono nego inclus

Office notarial de Portes-lès-Valence 04 75 57 09 43 - 06 09 62 35 28
www.combelaboissière-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr

UPIE : En campagne, ancienne ferme en pierre, rénovée dans les années 80, 170m² habitables, plus type 2 à rénover. Le tout sur terrain de 2700m². Environn de qualité ! DPE : NC
Px : 415 000 € hono nego inclus

Office notarial de Portes-lès-Valence 04 75 57 09 43 - 06 09 62 35 28
www.combelaboissière-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr

CREST, proche centre-ville, quartier calme, charmante maison de ville ancienne rénovée 90m² Hab + 40m² aménageable en RdC - . CLASSE ENERGIE E
Px : 148.000 € hono nego inclus
Etude KOSMALA 04 75 25 10 27
www.kosmala.drome.notaires.fr

EST CREST, Belle maison de village début du siècle avec grande cour et dépendances aménageables (2 x 50m²) - Env. 145m² hab - 4 Ch - Cuisine équip - Bcp de charme - Chauff fuel.. Classe énergie E
Px : 233.000 € hono nego inc
Etude KOSMALA 04 75 25 10 27
www.kosmala.drome.notaires.fr

CREST, abords de la ville, maison rénovée d'env.115m² hab avec terrain clos attenant de 750m² - 3 Ch, cuisine équip. - Chauff granulés bois neuf. Classe énergie F (1.380 €/an)
Px : 253.000 € hono nego inc
Etude KOSMALA 04 75 25 10 27
www.kosmala.drome.notaires.fr

A Valence, Chateaufort, appartement de type 4, 3 chbres cave et garage, au premier étage
Px : 125 000 € hono nego inc.
SCP Montagne/Vandevorode
04 75 82 00 50-06 08 78 06 67

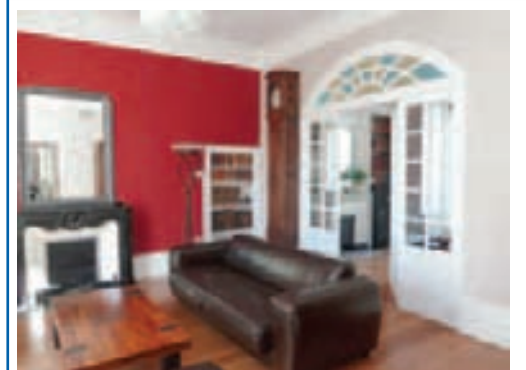
REGION CREST, maison de village avec terrasse et jardin - Env. 50m² Hab. Cave voûtée. CLASSE ENERGIE F
Px : 125.000 € hono nego inc
Etude KOSMALA 04 75 25 10 27
www.kosmala.drome.notaires.fr

TERRAINS

Secteur ST MARCELLIN - Proche commerces, parcelle de terrain à bâtir de 1 022 m² entièrement viabilisée dans lotissement. Bonne exposition
Px : 115 700 €
Réf : 028/242
Tél 04 75 48 60 27
www.dievaletassocies.notaires.fr



EST CREST, vallée de la Drôme, maison rénovée d'env. 160m² hab. 4 Ch, 2 SdB, grd séjour avec chem. - Beau terrain 1ha 2 et vue dégagée. Garages. CLASSE ENERGIE E (1.558 €/an)
Px : 342.000 € hono nego inclus
Etude KOSMALA - 04 75 25 10 27
www.kosmala.drome.notaires.fr



CREST, très belle maison de ville rénovée avec goût - jardin, terrasse, et vaste garage - env. 200m² hab - 6 Ch, 2 SdB - Poss. 2 logements. CLASSE ENERGIE C
Px : 475.000 € hono nego inclus
Etude KOSMALA - 04 75 25 10 27
www.kosmala.drome.notaires.fr



QUEST CREST, En campagne, maison ancienne en pierre à rénover avec terrain attenant d'env. 1ha 8 - env. 140m² hab + dépendances aménageables. CLASSE ENERGIE F.
Px : 330.000 € hono nego inclus
Etude KOSMALA - 04 75 25 10 27
www.kosmala.drome.notaires.fr



Region saou, propriété comprenant maison environ 320 m², 9 pièces et annexe de 100 m² environ, grand sous-sol et terrain attenant de 2676 m², belles prestations, classe énergie c
Prix 660.000 € hono nego inc
Scp estour/pages tel 04 75 25 10 10
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.

CONSULTEZ NOTRE SITE INTERNET

www.cr-grenoble.notaires.fr
www.chambre-drome.notaires.fr

ASSURANCE-VIE
désigner son bénéficiaire

assurément

Testament

Des montants importants de capitaux investis en assurance-vie ne sont pas perçus par leurs bénéficiaires.

Pour éviter cela, quelles précautions dois-je prendre pour désigner le(s) bénéficiaire(s) de mon contrat ?

- Etre prudent dans la rédaction de la clause bénéficiaire
- Rester discret sur l'identité du bénéficiaire tout en étant sûr qu'il percevra le capital-décès.
- Choisir un support sécurisant : **le testament**

Le testament, expression de vos volontés, permet de préserver l'identité du bénéficiaire. Vous pouvez le modifier si besoin. Déposé chez un notaire, il garantit la délivrance du capital-décès au profit du bénéficiaire désigné.

La désignation de votre bénéficiaire par testament déposé chez un notaire est la garantie de la bonne exécution de votre contrat d'assurance-vie.

Notaire

Concept & Visuel

IMMOBILIER DES NOTAIRES DE LA DRÔME



A 5 minutes crest, maison pierre, rénovée, 3 ch, salle de bains, salle d'eau, 3 wc, garage, chauffage central fuel, terrasse classe énergie D

Prix 280.000 € hono nego inc

Scp estour/pages tel 04 75 25 10 10,
www.estour-pages.drome.notaires.fr



Proche crest, propriété pierre, 4 appartements indépendants, cour intérieure, four à pain, bassin avec source, caves voutées, terrain 3700 m², classe énergie D

Prix 362.000 € hono nego inc

Scp estour/pages tel 04 75 25 10 10,
www.estour-pages.drome.notaires.fr



Est crest, maison rénovée, 3 ch, bureau, caves, cc fuel, classe énergie E

Prix 135.000 € hono nego inc

Scp estour/pages tel 04 75 25 10 10,
www.estour-pages.drome.notaires.fr



Saint jean en royans - centre - maison de village f6 rénovée sur 351 m² de terrain avec studio indépendant. Séjour 41 m² ouvrant sur terrasse, cuisine équipée, 4 chambres, cellier, studio indépendant. Combles aménageables 35 m². 2 Garages.

Très bon état. - Classe énergie : e

Px : 228 000,00 € hono nego inc - réf : 028/258

Tél 04 75 48 60 27 www.dievaletassocies.notaires.fr



4 Km saint jean en royans - coquette villa f5 de plain pied sur 1 222 m² de terrain clos et arboré. Séjour, salon, cuisine équipée, 3 chambres, cellier, cave. Garage double. Terrasse couverte. Abri bois. Très bon état - classe énergie : d

Px : 228 000 € - réf : 028/259

Tél 04 75 48 60 27 www.dievaletassocies.notaires.fr



Saint jean en royans - proche centre - maison de village rénovée de 97 m² sur 372 m² de terrain, comprenant : séjour coin salon 44 m² ouvrant sur terrasse, cuisine équipée, 2 chambres, salle d'eau, cellier. Garage 28 m². Deux niveaux à rénover d'une superficie totale de 150 m². Toiture refaite. Possibilité de réaliser deux autres appartements. - Classe énergie : d

Px : 180 000 € - réf : 028/255

Tél 04 75 48 60 27 www.dievaletassocies.notaires.fr



Valence proche centre - grande maison traditionnelle - offrant 180 m² habitables - en excellent état- séjour spacieux - cuisine équipée - 2 bains - 4 grandes chambres et cuisine d'été - vaste dépendances - jardin - terrasse et cave de 20 m² - Dpe energie : classe energie e (329 kwh/m².An) dpe co2 : classe energie d (21 co2/m².An)

Px : 295 000,00 € - frais d'acte en plus

Scp panossian/vigneron/breysse-panossian/bourricand/
montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



Beaumont les valence - tres belle vue dominante a 360° pour cette agreable villa d'architecte - offrant 130 m² hab + dependances sur un magnifique parc boisé de 4 547 m² - au calme - rafraichis à prévoir - possibilite d'agrandisà - beau potentiel

Prix : 445 000 € frais d'acte en plus

Scp panossian/vigneron/breysse-panossian/bourricand/
montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



Malissard proche village sur 3 270 m² de terrain - grande maison de construction traditionnelle - offrant 170 m² habitable - plus un appartement de type 2 indépendant - grand garage et nombreuses dependances - possibilite de detacher un terrain pour bâtir - Dpe energie : classe energie d (217 kwh/m².An) dpe co2 : classe energie f (65 co2/m².An)

Prix : 489 000 € frais d'acte en plus

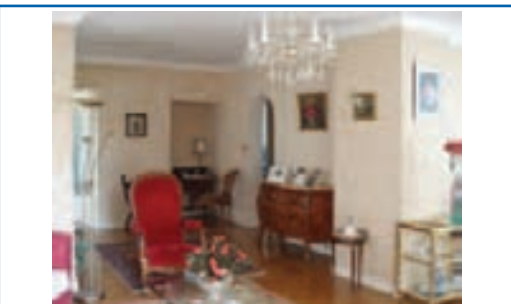
Scp panossian/vigneron/breysse-panossian/bourricand/
montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



Saint peray a proximite du centre - sur un tres beau terrain de environ 1 200 m² - belle villa d'architecte offrant environ 155 m² plus dependances - grand séjour et cuisine ouverte sur jardin - 4 chambres plus mezzanine - Prevoir travaux de remise en etat Dpe energie : classe energie e (305 kwh/m².An) dpe co2 : classe energie f (70 co2/m².An)

Prix : 331 000,00 € frais d'acte en plus

Scp panossian/vigneron/breysse-panossian/bourricand/
montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



Valence proche centre ville - dans quartier calme et residential villa de construction traditionnelle, type 4 avec un séjour de 45 m² - cuisine équipée - 2 chambres - sous sol avec cuisine d'été - grand garage - intérieur soigné - jardin joliment arboré - Dpe energie : classe energie d (222 kwh/m².An) dpe co2 : classe energie e (52 co2/m².An)

Prix : 397 000,00 € frais d'acte en plus

Scp panossian/vigneron/breysse-panossian/bourricand/
montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



Erratum : cette annonce a été publiée le mois dernier avec une erreur sur le prix annoncé. La rédaction du journal s'excuse pour celle-ci et la publie dans sa version corrigée

Soyons sur hauteurs vue imprenable superbe villa d'architecte an 2002 180m² hab piece de vie 83m² av cuis ouv éq 4ch 1 bureau 2 bains sur sous-sol 70m² terrain aménagé 800m² ac piscine calme

Px : 526 000 € frais d'acte en plus

Scp panossian/vigneron/breysse-panossian/bourricand/
montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/

IMMOBILIER DES NOTAIRES DE LA DRÔME



Proche chabeuil exceptionnel et atypique en campagne calme ac tb vue sur vercors magnifique propr de caract offrant 1 maison principale 170 m² hab + 1 appt indep 75 m² hab pouvant être reliés par un vaste patio terr bordé par un canal superbe pisc dép et caves voutées tb rénov récente
Dpe énergie : f (357 kwh/m².An) dpe co2 : C (20 co2/m².An)
Prix : 670 000 € frais d'acte en plus
Scp panossian/vigneron/breysse-panossian/bourricand/montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



Bourg les valence en campagne secteur tres agreable - jolie maison de construction tradi offrant 158 m² hab - sur 3900 m² de terrain en situation dominante - interieur de caractere - beau sejour avec cheminee - grande cuisine équipée - 3 chbres - garage 2 voitures plus depend. de 35 m² - super piscine - a visiter -
Dpe energie : classe energie d (202 kwh/m².An) dpe co2 : classe energie F (59 co2/m².An)
Prix : 400 000 € - frais d'acte en plus
Scp panossian/vigneron/breysse-panossian/bourricand/montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



Valence proximite du centre ville - dans belle residence recente tres beau duplex de 109 m² habitable en excellent etat - jolie cuisine equipée - 2 bains - grand sejour ouvert sur un jardin privatif - parking prive - residence securisee - a visiter -
Dpe : classe energie c (94 kwh/m².An) dpe co2 : classe energie D (21 co2/m².An)
Prix : 275 000 € frais d'acte en plus
Scp panossian/vigneron/breysse-panossian/bourricand/montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



Cliouclat : parfait état pour ce mas de 160m² habitables, plus mazet de 80m², grande pièce de vie, 7 chambres, cuisine entièrement équipée, nombreuses prestations avec chauffage sol par pompe à chaleur... le tout sur terrain clos et arboré de 3000m².
Dpe : D
Px : 620 000 € hono négo inclus
Office notarial de portes-lès-valence
tél : 04 75 57 09 43/06 09 62 35 28
www.combelaboissière-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr



Etoile : en campagne, ancienne ferme entièrement rénovée, style loft, d'une surface de 360m² hab, comprenant très belle pièce de vie de 113m² avec poêle à bois, cuisine équip, mezzanine, 2 s de b, dressing, 4 chbres... plus dépend. d'environ 100m², comprenant garage, atelier, terrasse couverte... piscine de 6 x13 m... sur terrain clos et arboré de 7951m². Dpe : C
Px : 570 000 € hono négo inclus
Office notarial de portes-lès-valence
tél : 04 75 57 09 43/06 09 62 35 28
www.combelaboissière-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr



Cliouclat - tres belle vue de cette propriete de charme - en pierres apparentes - maison d'habitation offrant 2 logements - belles depend. - garage - une piscine et un terrain atenant de 6 185 m² - au calme - Dpe energie : classe ener e (260 kwh/m².An) dpe co2 : classe energie F (78 co2/m².An)
Prix : 700 000 € - frais d'acte en plus
Scp panossian/vigneron/breysse-panossian/bourricand/montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



Suze sur crest : dans un petit hameau, ancienne magnanerie, idéal pour gîtes ou chambres d'hôtes, 190m² habitables, comprenant 5 chambres, cuisine indépendante... sur terrain clos et arboré de 1800m². Dpe : C
Px : 363 000 € hono négo inclus
Office notarial de portes-lès-valence
tél : 04 75 57 09 43/06 09 62 35 28
www.combelaboissière-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr



Etoile : en campagne, ancienne ferme à restaurer, environ 290m² habitables, plus dépendances de 800m² (ancien entrepôt de stockage), sur terrain de 2,5 hectares possibilité de plus !
Aucune nuisance ! Dpe : nc
Px : 492 000 € hono négo inclus
Office notarial de portes-lès-valence
tél : 04 75 57 09 43/06 09 62 35 28
www.combelaboissière-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr



Portes les valence : villa récente en parfait état, cuisine équipée ouverte sur salon et séjour, quatre chambres, salle de bains, salle d'eau, cellier/buanderie et garage double... nombreuses prestations, chauff. Sol géothermie, puits, arrosage int., Photovoltaïque... sur terrain de 1062m². Dpe : B
Px : 383 000 € hono négo inclus
Office notarial de portes-lès-valence
tél : 04 75 57 09 43/06 09 62 35 28
www.combelaboissière-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr



Portes les valence : parfait état pour cet appartement de 96m² habitables, comprenant 3 chbres, belle pièce de vie donnant sur cuisine et terrasse, salle d'eau, cave et garage. 1^{er} étage avec ascenseur. Résidence de standing, centre-ville. Frais de notaires réduits ! Dpe : B
Px : 193 000 € hono négo inclus
Office notarial de portes-lès-valence
tél : 04 75 57 09 43/06 09 62 35 28
www.combelaboissière-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr



Beaumont : ancienne granges entièrement restaurée, 230m² habitables, comprenant en rez-de-chaussée, salon/séjour, cuisine, salle de bain, wc et deux chambres. A l'étage, deux chambres indépendantes avec salle d'eau et wc privatif. Le tout sur terrain de 1350m² avec piscine et garage. Nombreuses prestations ! Dpe : B
Px : 393 000 € hono négo inclus
Office notarial de portes-lès-valence
tél : 04 75 57 09 43/06 09 62 35 28
www.combelaboissière-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr



Montoisson : dans quartier résidentiel, situation dominante, villa en parfait état offrant de nombreuses presta., 250m² ha habitables, cuisine équipée, 6 chambres, 3 salles de bains, bureau, garage, piscine sur terrain de 5000m² avec possibilité de plus. Dpe : D
Px : 530 000 € hono négo inclus
Office notarial de portes-lès-valence
tél : 04 75 57 09 43/06 09 62 35 28
www.combelaboissière-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr