



Notaires
de la Drôme

journal d'information Notaires de la Drôme

Mercredi 18 mai 2011

le dauphiné
L'ALPES

Supplément gratuit

Mot du président

Comment financer son premier logement ?

Dois-je acheter maintenant ? Comment obtenir mon prêt ? Toute acquisition immobilière entraîne de nombreuses questions : elle engage les emprunteurs sur des dizaines d'années. Il convient donc d'être méthodique afin de faire le bon choix. Etablir un cahier des charges intégrant mes besoins à venir à moyen et long termes paraît aussi indispensable.

Une fois que j'ai trouvé la réponse à toutes ses questions et choisi mon futur logement, je dois réfléchir à son financement. En plus de l'apport personnel, plusieurs aides existent. Les banques sont de plus en plus frileuses et attendent de moi un important apport personnel, un véritable partage du risque. La première étape est donc de déterminer cet apport ; plus il sera conséquent et plus mon pouvoir de négociation le sera.

Un fois la décision d'investir prise, se pose la question du financement. Parallèlement à l'apport personnel, plusieurs aides existent pour les personnes souhaitant acquérir un premier bien. Les banques prêtent de moins en moins sans un apport personnel minimum, la première étape du plan de financement d'un achat immobilier est donc la détermination de cet apport. Plus son montant est élevé, plus le pouvoir de négociation est important, puisque le risque est partagé avec la banque.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, un dispositif réservé aux primo-accédants facilite l'achat d'un premier logement : le PTZ+. Cette aide est accordée sans conditions de ressources, sans frais de dossier et sans intérêt. Son remboursement se fait en fonction des revenus. Pour l'obtenir, je dois m'adresser à un établissement prêteur lié par une convention avec l'état. Attention, le PTZ + ne peut financer plus de la moitié du total des prêts que j'ai contractés pour acheter ce logement.

Existe aussi le 1% logement. Ce prêt 1% plafonné à 50% du coût de l'opération est sans condition de ressources. Pour l'obtenir je dois déposer une demande auprès de mon employeur qui n'a aucune obligation d'accepter (notamment si mon entreprise a déjà utilisé les fonds disponibles ou les attribue en priorité à certains salariés : âge, mutation professionnelle,

Cette année, le Congrès annuel des notaires se déroule à Cannes du 5 au 8 juin prochain. Nous y aborderons le financement à travers les moyens de financer ses projets et la maîtrise des risques notamment.

De nos débats aboutirons idées et propositions destinées à aider le législateur à mettre en place les solutions de financement de demain.

Pour toute question sur le financement, n'hésitez pas à contacter votre notaire, spécialiste incontournable pour vous accompagner dans vos projets.

Olivier COMBE LABOISSIÈRE,
Président de la chambre de la Drôme



RÉVISION DU LOYER DU BAIL COMMERCIAL EN COURS

Optimiser son patrimoine immobilier composé de locaux commerciaux peut constituer une véritable obsession pour le propriétaire...

Par Me Edouard MALATRAY - pages 2, 3 et 4

VENTE D'UN BIEN À UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE OU VENTE À SOI-MÊME

L'opération consistant pour un propriétaire à vendre un bien qu'il détient à une Société Civile Immobilière (SCI) qu'il constitue lui-même avec d'autres associés, lui permet de dégager des liquidités...

Par Me Olivier GLAIZE - pages 4 et 5

La question du mois

LA COLONNE DES FINANCES

AVANCE SUR PART OU HORS PART ?

Par Me Fabien LOULIER - pages 6

ISF : LES NOUVEAUTÉS

Par Me Jean-Christian GEY - page 6

ANNONCES IMMOBILIÈRES

PAGES 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.

RÉVISION DU LOYER DU BAIL COMMERCIAL EN COURS

Optimiser son patrimoine immobilier composé de locaux commerciaux peut constituer une véritable obsession pour le propriétaire qui sait que le principe légal est celui du «plafonnement», c'est-à-dire de l'augmentation suivant l'indice INSEE du coût de la construction ou l'indice des loyers commerciaux (ILC).



Si la fixation du loyer initial d'un bail commercial est libre, sa révision en cours de bail est strictement encadrée par les textes.

Dans ce cas précis, la révision du loyer peut intervenir soit dans le cadre du mécanisme légal de la révision triennale, soit par l'effet d'une clause contractuelle de révision. Le bail commercial représente un élément capital de la valeur du fonds de commerce. Le législateur s'est employé à concilier les droits du bailleur et du preneur, mais ces derniers, sont par définition contraires. L'augmentation des loyers représente un point caractéristique de cette volonté de conciliation. Le législateur a plafonné les augmentations du loyer afin de garantir les droits du preneur. Cependant, dans le but de conserver l'attrait des baux commerciaux pour les investisseurs, la loi prévoit des hypothèses de déplafonnement. Optimiser son patrimoine immobilier composé de locaux commerciaux peut constituer une véritable obsession pour le propriétaire qui sait que le principe légal est celui du «plafonnement», c'est-à-dire de l'augmentation suivant l'indice Insee.

Or, qui dit augmentation du loyer dit augmentation de la valeur vénale du bien immobilier. Ne dit-on pas que cette valeur est de 7 à 10 fois le loyer annuel, encore qu'il faille corriger cette méthode simpliste par beaucoup d'autres critères relatifs notamment à l'emplacement et justement la potentialité des locaux à générer une hausse de loyer à terme.

Le mécanisme légal de la révision triennale



La révision triennale permet de faire évoluer tous les 3 ans le montant du loyer, généralement en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC) ou, lorsqu'il est applicable, de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Rappel :

Introduit par la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, l'ILC est applicable aux baux commerciaux. Mais, il ne se substitue au traditionnel ICC que si les parties en ont expressément manifesté la volonté dans le contrat de bail (ou dans un avenant). Sachant que ce nouvel indice ne s'applique pas à tous les baux commerciaux, mais seulement aux baux de locaux affectés aux activités commerciales, y compris celles exercées par les artisans.

La révision triennale du loyer ne joue que si l'une des parties au contrat de bail en fait la demande. Elle n'est donc pas automatique. En revanche, la demande de

révision est un droit qui peut être exercé même si le bail ne le prévoit pas. Et toute clause du bail par laquelle le bailleur ou le locataire renonce à son droit de demander cette révision triennale est nulle (1). Le locataire ou le bailleur peuvent ainsi solliciter tous les 3 ans une révision du loyer.

La demande de révision triennale du loyer ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de 3 ans qui court à compter :

- de l'entrée en jouissance du preneur dans les lieux loués, s'il s'agit de la première révision ;
- ou du jour où la dernière révision du loyer est devenue effective.

(1) C'est la règle dite du « plafonnement » du loyer révisé.

Le délai de 3 ans se décompte de date à date.



Ainsi, pour un bail révisé à compter du 1^{er} octobre 2010, le délai de 3 ans expire le 1^{er} octobre 2013, et la nouvelle demande de révision ne pourra donc être notifiée qu'à compter du 2 octobre 2013.

La demande de révision peut toutefois valablement intervenir passé ce délai de 3 ans. Le retard aura simplement pour effet de reporter d'autant la date à laquelle la prochaine demande de révision triennale pourra être notifiée. Ainsi, pour un bail ayant pris effet le 1^{er} juin 2006, si le bailleur adresse sa première demande de révision du loyer le 20 novembre 2010, il devra attendre le 21 novembre 2013 pour demander une nouvelle révision. En pratique, la demande doit être notifiée par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle doit, à peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé.

L'acceptation de la demande peut être expresse (envoi d'un courrier ou signature d'un avenant au bail). Elle peut également être tacite, dès lors qu'elle résulte d'un comportement non équivoque. Ainsi, le fait pour le preneur de payer au bailleur le montant du loyer que celui-ci a mentionné dans sa demande de révision vaut acceptation de la proposition de révision du loyer.

Que faire en cas de refus du preneur ?

La date d'entrée en vigueur du loyer révisé correspond au jour de la demande de révision, sauf accord des parties ou décision du juge sur une autre date.

Mais attention ! Tant que le montant du loyer proposé n'a pas été accepté par l'autre partie, il est inapplicable. Et en cas de

refus de la proposition de révision, l'auteur de la demande - le bailleur le plus souvent - devra saisir le juge des loyers commerciaux, dans les 2 ans suivant la demande, pour obtenir une fixation judiciaire du loyer révisé.

Détermination du montant du loyer révisé

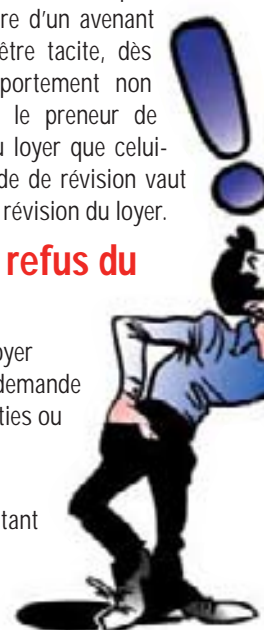
Dans le cadre du mécanisme de la révision triennale, la détermination du montant du loyer révisé obéit à trois règles.

Première règle : le loyer révisé doit, en principe, correspondre à la valeur locative du bien loué.



La valeur locative, c'est-à-dire le montant auquel on estime que le bien peut être loué compte tenu du jeu de l'offre et de la demande, est fixée par les parties. À défaut d'accord entre elles, le juge détermine celle-ci sur la base des caractéristiques des locaux loués, de leur destination, des obligations respectives des parties, des facteurs locaux de commercialité (importance de la ville, du quartier ou de la rue, lieu d'implantation du local, moyens de transport...) et des prix couramment pratiqués dans le voisinage.

Deuxième règle, qui fait exception à la première : par dérogation au principe selon lequel le loyer révisé doit correspondre à la valeur locative, l'augmentation ou la diminution du loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction (ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux), intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.



La 1^{ère} règle :
"le loyer révisé doit correspondre à la valeur locative du bien..."
... NORMAL !



La 2^{ème} règle :

"fait exception
à la 1^{ère} ..."
... AH, BON !

Variation de l'indice :

Pour déterminer la variation de l'indice, on doit en principe prendre en compte l'indice du trimestre au cours duquel la demande de révision a été notifiée. Cette règle pose cependant des difficultés pratiques, dans la mesure où cet indice n'est publié que plusieurs mois après la fin du trimestre au cours duquel la demande a été notifiée. Pour éviter cette difficulté, les parties peuvent convenir que le montant du loyer révisé sera calculé sur la base du dernier indice connu au jour de la notification de la demande en révision.

Pour calculer le montant du loyer révisé conformément à la règle du plafonnement, on applique la formule suivante : Loyer initial x (Indice publié le trimestre au cours duquel la demande a été notifiée / Indice correspondant au point de départ du bail (en cas de première révision) ou indice du trimestre correspondant à la précédente révision (pour les révisions suivantes).

Exemple :

Soit un bail commercial ayant pris effet le 20 novembre 2007 avec un loyer mensuel initial de 1 000 €. La demande de révision est notifiée le 21 novembre 2010. À cette date, le dernier indice publié est celui du 2^{ème} trimestre 2010 (valeur : 1 517). Au deuxième trimestre 2007, la valeur de l'indice était de 1 WW435. Le montant du loyer révisé pourra donc être fixé à : $1\ 000 \times 1\ 517 / 1\ 435 = 1\ 057$ €.

Enfin, la troisième règle est, en quelque sorte, une exception à l'exception : la règle du plafonnement est écartée et le montant du loyer révisé doit alors correspondre à la valeur locative dans le cas d'une modification des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné, par elle-même, une variation (à la hausse ou à la baisse) de plus de 10 % de la valeur locative.

La variation des facteurs locaux de commercialité n'est pas la seule exception à la règle du plafonnement. Cette règle est également inapplicable :

- lorsque le locataire a modifié son activité principale par une activité voisine ou complémentaire (on parle de déspecialisation partielle du local loué) ou lorsqu'il a totalement changé d'activité en cours de bail (déspecialisation totale) ;
- lorsque le local loué fait l'objet d'une sous-location dont le loyer est supérieur au loyer de la location principale.

Modification des facteurs locaux de commercialité :

La variation des facteurs locaux de commercialité correspond à une modification de l'environnement commercial. L'implantation de constructions nouvelles entraînant une augmentation de la population peut ainsi justifier une hausse du loyer supérieure à celle résultant du jeu de la variation de l'indice. Inversement, la désertification d'un quartier peut fonder une demande de baisse du loyer.

En résumé donc, en l'absence de modification des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative, le loyer révisé doit être fixé en tenant compte de la seule évolution de l'indice du coût de la construction (ou de l'indice des loyers commerciaux s'il est applicable).

Comment prouver que cet événement se réalise ?

L'article R145-6 du Code du commerce édicte que « les facteurs locaux de la commercialité dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier, de la rue où il est situé, [...] de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire. »

Ces critères peuvent être par exemple :

- l'augmentation de la clientèle du commerce par construction d'immeubles avoisinants ;
- la rénovation du quartier ;
- la création d'un nouvel arrêt d'autobus, de train ou de métro ;
- la création d'un quartier piétonnier ;
- l'ouverture d'une galerie marchande ;
- l'augmentation des possibilités de stationnement ou de circulation ;
- l'arrivée de « grandes enseignes » générant un nouveau flux de consommateurs potentiels.

La Cour de cassation précise que les modifications des facteurs locaux de commercialité doivent présenter un intérêt pour le commerce considéré. Ainsi, une implantation massive de commerce d'alimentation n'aura pas d'incidence sur une bijouterie de luxe. Cependant, ces critères sont très subjectifs et leur mise en œuvre peut donner lieu à des litiges. C'est pourquoi, seuls les experts immobiliers peuvent estimer que tel quartier ou telle rue sont « déplaçonnables ».

Exemples :

La Cour de cassation a cependant précisé que, dans le cas où la valeur locative était supérieure au loyer en cours mais inférieure au plafond résultant de la variation de l'indice, le loyer révisé devait être fixé à la valeur locative (Cassation civile 3^{ème}, 6 février 2008, n° 06-21983).

Voici quelques exemples pratiques du mécanisme de la révision triennale.



1^{re} hypothèse :

Soit un bail commercial dont le montant du loyer annuel initial est de 20 000 €. Trois ans après la date de prise d'effet du bail, la valeur locative est de 30 000 €. Mais, la variation de l'ICC au cours de la même période est de 8 %. Le montant du loyer révisé ne pourra donc excéder 21 600 € (20 000 x 8 %), la règle du plafonnement faisant en effet échec au principe de correspondance du loyer révisé avec la valeur locative.

2^e hypothèse :

Mêmes données que l'exemple précédent, mais cette fois l'augmentation de la valeur locative est due à une variation de plus de 10 % des facteurs locaux de commercialité. Dans ce cas, la règle du plafonnement est écartée et le loyer révisé peut être porté à 30 000 €.

3^e hypothèse :

Le montant du loyer annuel initial est de 20 000 €. Mais, la valeur locative 3 ans après la prise d'effet du bail est de 21 000 €. La variation de l'ICC au cours des trois dernières années est de 8 %. Par application de la jurisprudence de la Cour de cassation du 6 février 2008, le montant du loyer révisé ne pourra pas, dans ce cas, excéder 21 000 €.

4^e hypothèse :

Le montant du loyer annuel initial est de 20 000 €. Trois ans après la date de prise d'effet du bail, la valeur locative est de 19 000 €. Au cours de la même période, l'ICC a augmenté de 8 %. Le montant du loyer révisé pourra être fixé à 21 600 €, la règle du plafonnement faisant échec au principe de correspondance du loyer révisé avec la valeur locative.

5^e hypothèse :

Le montant du loyer annuel initial est de 20 000 €. Mais, la valeur locative 3 ans après la prise d'effet du bail est de 15 000 € et cette baisse résulte d'une modification des facteurs locaux de commercialité. Au cours de la même période, l'ICC a augmenté de 8 %. Dans ce cas, le montant du loyer révisé pourra exceptionnellement être abaissé au niveau de la valeur locative, soit 15 000 €.



La 3^{ème} règle :

"est, en
quelque sorte,
une exception
à l'exception ..."

suite page 4

suite de la page 3

RÉVISION DU LOYER DU BAIL COMMERCIAL EN COURS



Les clauses contractuelles de révision du loyer du bail commercial

Parallèlement à la révision triennale, les parties peuvent prévoir que le loyer du bail commercial sera réactualisé périodiquement selon des modalités définies dans une clause d'échelle mobile ou une clause recettes.

La clause d'échelle mobile

La clause d'échelle mobile fait varier le loyer en fonction d'un indice choisi expressément par les parties dans le contrat de bail. Cet indice de référence devant toujours être en relation directe avec l'objet du bail (l'indice trimestriel du coût de la construction le plus souvent) ou l'activité de l'une des parties. Sachant que le locataire ou le propriétaire peuvent demander en justice une révision du loyer chaque fois que, par le jeu de la clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au loyer précédemment fixé (c'est-à-dire le loyer d'origine ou celui résultant d'une précédente révision amiable ou judiciaire). La clause d'échelle mobile a donc pour avantage de permettre une révision plus fréquente du loyer, sans qu'il soit nécessaire d'attendre l'expiration d'un délai de 3 ans pour demander une révision. Bailleur et preneur fixent en principe librement le montant du loyer révisé. À défaut d'accord entre eux, c'est au juge d'en déterminer le montant en appliquant les règles de la révision triennale. Le juge fixera donc en principe ce loyer à la valeur locative au jour de la demande de révision.



La clause recettes



La clause recettes (parfois appelée clause de loyer variable) fixe le loyer en fonction des recettes ou du chiffre d'affaires du locataire. Ce type de clause, contrairement aux clauses d'échelle mobile, fait obstacle au jeu de la révision triennale, et ce, même si la clause recettes ne porte que sur une fraction du loyer.

En conclusion :

Le plus souvent, la clause prévoit que le loyer sera révisé automatiquement, chaque année (à chaque date anniversaire du contrat), en fonction de l'évolution de l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette solution présente l'avantage de la simplicité mais elle n'interdit pas aux parties de solliciter un déplafonnement de la variation du montant du loyer en cas de modification notable des facteurs locaux de commercialité.

Le statut des baux commerciaux est finalement peut être plus avantageux pour le propriétaire que le statut des baux d'habitation puisque dans ce dernier il est difficile d'augmenter les loyers. Le système du «déplafonnement» étant encadré dans des strictes limites à la fin du bail, les opérateurs immobiliers estiment qu'investir dans des locaux commerciaux est plus avantageux que dans des locaux d'habitation, mis à part les effets fiscaux.

Edouard Malatray, notaire

VENTE D'UN BIEN

L'opération consistant pour un propriétaire à vendre un bien qu'il détient à une Société Civile Immobilière (SCI) qu'il constitue lui-même avec d'autres associés, lui permet de dégager des liquidités. Cette opération est encore appelée OBO (Owner Buy Out) immobilier.

La clef d'une telle opération passe par l'obtention d'un financement bancaire par la SCI.

La banque qui financera l'opération ne consentira le prêt que si le bien acquis par la société produit des revenus, ou si les capacités personnelles de chaque associé de la SCI le permettent.

Les motivations

Réorganisation de la détention d'un patrimoine privé et d'un patrimoine professionnel : bien souvent le patrimoine immobilier est détenu d'une manière uniforme et inorganisée par les propriétaires. Le patrimoine immobilier professionnel se trouve appartenir aux propriétaires à titre personnel au même titre que leur patrimoine privé, ainsi le patrimoine privé. Ainsi, ce dernier supporte les risques du patrimoine professionnel. Le montage envisagé peut permettre d'isoler dans une SCI le patrimoine immobilier professionnel, et éventuellement dans une autre SCI le patrimoine privé, pour isoler le risque qui est propre à chaque patrimoine au sein de ces sociétés, et ainsi les protéger les uns des autres.

Anticipation de la transmission des biens : les dispositions prises dans les statuts de la SCI permettront d'envisager et d'anticiper la transmission du patrimoine, soit à ses enfants, soit au repreneur de l'activité professionnel, s'il s'agit d'un patrimoine professionnel.

Dégager de la trésorerie par l'intermédiaire d'un financement externe : le propriétaire aura souvent recours à ce montage parce qu'il n'a pu contracter lui-même de prêt, et que ce montage permet finalement de reporter l'endettement sur une personne morale distincte, la SCI. Une telle opération peut également permettre de refinancer un emprunt existant sur le bien dont il s'agit à des conditions plus avantageuses. L'établissement bancaire aura d'autant plus de facilité à accepter l'opération que le bien génère une bonne rentabilité par les loyers

À UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE OU VENTE A SOI-MÊME

qu'il dégage. Si la rentabilité du bien dépasse le taux d'intérêt demandé par la banque, l'opération sera sécurisée.

L'intérêt fiscal : les intérêts du nouveau prêt seront défiscalisés par les associés au titre des revenus fonciers. Si le bien vendu est productif de revenus, les associés de la SCI pourront déduire le coût du crédit de leur revenu imposable. Cette incidence fiscale est d'autant plus importante si le vendeur utilise les fonds du prix de vente pour rembourser un emprunt qui lui-même n'était pas défiscalisable comme l'emprunt d'une résidence principale ou secondaire.

Les risques :

Le coût du montage : Le vendeur pourra en fonction de sa situation être redevable des plus-values immobilières, de même que s'il doit rembourser un emprunt par anticipation, il devra régler l'indemnité pour remboursement anticipé.

L'acquéreur de son côté supportera les frais d'acquisition, et notamment les droits d'enregistrement et les frais de vente.

Ses différents coûts devront être intégrés dans le calcul de la rentabilité générale de l'opération.

La purge du droit de préemption : si la vente est soumise à un tel droit, notamment le droit de préemption urbain, le vendeur prend le risque de devoir céder le bien à la commune de situation du bien.

L'alourdissement de la charge de l'emprunt et les difficultés de trésorerie : la banque qui financera l'opération ne consentira le prêt que si le bien acquis par la société produit des revenus, ou si le vendeur obtient le concours de plusieurs associés pour renforcer la capacité de remboursement de la société. Ce montage pourra être un moyen indirect de consentir un financement intrafamilial.

Le risque fiscal : l'opération ne doit pas avoir un but exclusivement fiscal. Une opération peut constituer un abus de droit, dans le cas où elle est purement fictive, si elle dissimule le transfert d'un bénéficiaire ou si en fait elle n'a pour seul but d'échapper à l'impôt, sans autre

justification. Ainsi, il conviendra de bien mettre en avant les motivations juridiques et économiques visées plus avant pour justifier que l'opération poursuit plusieurs buts qui ne sont pas exclusivement fiscaux. Enfin, la SCI devra avoir un fonctionnement irréprochable.

Les précautions : le bon fonctionnement de la SCI :

La SCI doit avoir une existence juridique réelle et bien organisée.

À la constitution de la SCI :

La société pourra être constituée des vendeurs, mais il conviendra d'associer de nouvelles personnes, issues notamment du cercle familial. Les statuts de la société devront clairement expliquer les motivations de cette société, notamment par l'intermédiaire d'un préambule ou dans la rédaction de l'objet social, en expliquant la volonté de réorganisation du patrimoine, sa transmission, ou encore le recours à la société pour faciliter la gestion d'une indivision.

Durant le fonctionnement de la SCI : la tenue d'une comptabilité.

Pour éviter le reproche de fictivité, la société doit tenir une comptabilité donnant une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société.

Les sociétés civiles de droit commun n'ont pas d'obligations comptables semblables à celles des sociétés commerciales. Aucun texte ne règlemente directement leur comptabilité.

Toutefois, le gérant de la société doit rendre des comptes aux associés au moins une fois par an. Ainsi, le gérant doit tenir une comptabilité pour remplir cette obligation. Par ailleurs, le gérant trouvera dans cette comptabilité les preuves de sa bonne gestion de la société.

La comptabilité est un outil de gestion indispensable aux associés s'ils veulent connaître les flux financiers, pour s'attribuer les

résultats. Elle permet aussi d'apprécier la valeur du patrimoine social, notamment en cas de cession de parts ou de retrait d'un associé. Elle permet de donner des informations importantes à une banque dans le cadre d'une demande de financement. Enfin, une comptabilité fiable permet de respecter ses obligations fiscales, et de justifier toutes ses déclarations.

Il faut savoir que les sociétés civiles qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés n'ont aucune obligation de pratiquer des amortissements sur les biens immobiliers, et aucun amortissement ne sera déductible fiscalement pour ces sociétés civiles.

Aussi comptablement il n'est pas évident que l'amortissement soit intéressant, car si l'immeuble est bien entretenu il est rare aujourd'hui qu'il se déprécie. Par ailleurs, l'amortissement aurait pour conséquence de diminuer le résultat au risque de créer des pertes fictives et de générer des comptes courants débiteurs. Enfin, l'amortissement aurait pour conséquence de brouiller les associés dans la perception de la valeur du patrimoine de la société.

Une telle opération comporte donc de nombreux avantages, mais également certains pièges, qu'il convient de contourner avec une bonne anticipation et préparation juridique et fiscale.

Olivier GLAIZE, notaire



La question du mois

AVANCE SUR PART OU HORS PART ?

Toute personne peut librement disposer de son patrimoine par voie de donation ou de testament. Mais il existe une limite qui s'impose lorsque l'on a des enfants : c'est la réserve héréditaire, c'est-à-dire la part de votre patrimoine qui revient impérativement aux enfants, et qu'ils devront se partager.

Le reste, appelé quotité disponible, est la fraction dont toute personne peut disposer librement.

Cette réserve est déterminée par le Code Civil, en fonction du nombre de descendant, de la façon suivante :

- 1 enfant : Réserve $\frac{1}{2}$, quotité disponible $\frac{1}{2}$
- 2 enfants : Réserve $\frac{2}{3}$ (Soit $\frac{1}{3}$ par enfant), Quotité disponible $\frac{1}{3}$
- 3 enfants et plus : Réserve $\frac{3}{4}$ (A diviser par le nombre d'enfants), quotité disponible ($\frac{1}{4}$)

Lors d'un décès, on reconstitue le patrimoine du défunt, tel qu'il aurait été si aucune donation n'avait été faite : Cela comprend donc l'actif existant au décès, auquel on soustrait le passif. Ensuite, on rajoute fictivement la valeur au jour du décès de tous les biens donnés, mais en tenant compte de l'état des biens au jour de la donation qui en a été faite.

Une fois ces opérations effectuées, on peut calculer la réserve bénéficiant aux enfants ainsi que la quotité disponible.

Lorsque vous faites une donation de votre vivant, vous pouvez :

Donner en avance sur l'héritage :

C'est la donation en avancement de part successorale (ou anciennement, en avancement d'hoirie) : il s'agit d'une avance sur ce que l'héritier recevra au décès du donateur, et qui sera comp-

tée dans la réserve du bénéficiaire.

Pour cela, elle sera rapportée à la succession, c'est-à-dire qu'elle sera réintégrée dans l'actif successoral, et réévaluée au jour du décès du donateur, en fonction de l'état du bien au moment où il a été donné.

Donner pour avantager :

C'est la donation hors part successorale (anciennement par préciput) : C'est la donation faite pour avantager un enfant, ou un tiers à la succession.

Ainsi, si cette donation est faite à un enfant, celui-ci la reçoit en plus de sa part de réserve. Cela permet en conséquence d'avantager un enfant.

Que se passe-t-il lors d'un décès ?

Prenons un exemple : vous avez eu une donation de votre père, évalué à 50 au jour de l'acte.

Au décès, les biens existants sont évalués à 200, le bien qui vous a été donné est réévalué à 100. L'actif fictif de la succession s'élève donc à 300.

Vous avez un frère, la donation a été faite en avancement de part successorale.

Il y a deux enfants, la réserve est donc de 200, soit 100 pour chaque enfant, et la quotité disponible de 100.

Vous avez déjà reçu 100, vous aurez 50 sur les biens existants au décès, votre frère prendra le reste.

Si la donation avait été faite hors part successorale : La quotité disponible est totalement épuisée, et vous avez droit à votre part de réserve lors du partage des biens de votre père, soit 100 : Au final, vous aurez eu 200, votre frère 100.

Fabien LOULIER, notaire

LA COLONNE DES FINANCES



ISF : LES NOUVEAUTÉS

Le projet de réforme de la fiscalité patrimoniale sera présenté prochainement au conseil des ministres. Le scénario retenu serait celui de l'allègement de l'ISF et non celui de sa suppression.

La première tranche sera supprimée. Le seuil d'entrée passera donc de 800.000 euros à 1,3 millions d'euros. Le barème sera également allégé, les patrimoines compris entre 1,3 et 3 millions seront taxés à 0,25 % et ceux au-delà de 3 millions à 0,5 % alors que les taux actuels vont de 0,55 à 1,8 %.

Ces taux s'appliqueront dès le premier euro de patrimoine, le système de franchise de 800.000 euros actuellement en vigueur disparaîtra. Toutefois des atténuations de l'effet de seuil devraient être apportées.

Pour les contribuables dont le patrimoine est inférieur à 3 millions d'euros, la déclaration d'ISF sera intégrée à la déclaration de revenus et le règlement sera réalisé dans les mêmes conditions. Les obligations des contribuables ayant un patrimoine supérieur à 3 millions resteront inchangées.

Par ailleurs, un dispositif en faveur du financement des PME devrait être conservé.

Afin de compenser la réduction des recettes liées à l'ISF, le bouclier fiscal sera totalement supprimé. Les droits de succession se verront également augmentés sur les deux dernières tranches, taxant ainsi plus lourdement les gros héritages. Les réductions de droits de donation liées à l'âge du donateur seront aussi supprimées et le délai de rappel fiscal des donations sera allongé. De fait les donations en franchise d'impôt seront limitées à une fois tous les 10 ans au lieu de 6 ans.

Le projet de réforme s'attaque également aux exilés fiscaux en créant une «exit tax» frappant les contribuables transférant leur résidence hors de France.

Le régime de l'assurance vie sera quant à lui épargné ainsi que l'impôt sur le revenu pour lequel aucune nouvelle tranche supérieure d'impôt ne devrait être créée.

La réforme globale entrerait en vigueur l'an prochain, la première tranche de l'ISF serait supprimée dès cette année. Fixée au 15 juin, la date de paiement de l'ISF sera à priori reportée au 15 septembre. L'exit tax s'appliquerait également dès cette année.

On rappellera toutefois que la Loi fiscale relève de la compétence du Parlement. Les informations ci-dessus ne constituent donc qu'un projet.

Jean-Christian GEY, notaire

Nos conseillers s'engagent pour votre projet immobilier

MOINS CHER AILLEURS ?

ON VOUS REMBOURSE LA DIFFERENCE !

Jusqu'au 11 juin

Venez nous rencontrer

www.ca-sudrhonealpes.fr

CA SUD RHÔNE ALPES BANQUE ET ASSURANCE

* L'offre «Moins cher ailleurs ? on vous rembourse la différence !» est valable du 9 mai au 11 juin 2012 pour un prêt immobilier en cas d'une migration ou d'une construction, dans les conditions de taux (taux de dossier inclus), de montant et de durée énumérées sur la base d'une offre lors Assurance Cités Immobilières et hors garanties. Opération réservée aux 200 premiers clients qui en feront la demande. Voir conditions en agence.

Par exemple, pour un emprunteur de moins de 30 ans et un prêt immobilier à taux fixe d'un montant de 150 000 €, obtenu en une seule fois d'une durée de 240 mois, le remboursement s'effectue en 239 mensualités de 980,24 € et une dernière de 980,24 € (RIS inclus). Frais de dossier : 500 €. Coût total du crédit : 80 912,60 € (RIS inclus). Taux effectif global annuel (te) : 4,6780 % (RIS inclus).

Sous réserve d'acceptation de votre dossier de crédit immobilier par le Crédit Agricole Sud Rhône Alpes, préfin. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées. Conditions en vigueur au 9 mai 2012.

Caixa Régionale de Crédit Agricole Sud Rhône Alpes
Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit. Siège social situé 15 17 rue Paul Claudel B.P. 67 - 38041 Grenoble cedex 9 - 402 121 938 RCS-Grenoble code APE 6419 Z. Société de courtage d'assurances immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le N° 07 023 476.

IMMOBILIER DES NOTAIRES DE LA DRÔME

VILLAS - MAISONS

A BOURG LES VALENCE, maison récente de 85 m² construite en 2007, composée d'un salon séjour cuisine équipée ouverte sur le séjour, terrasse, deux chambres, salle de bains placards dans chambre et dégagement, quartier du moulin d'albon dans rue très paisible. diag : CC 211. EE : B 10 Px : 193 000 € hono nego inc
SCP MONTAGNE/ VANDEVOORDE 04 75 82 00 50 et 06 08 78 06 67

VILLAS - MAISONS

MONTMEYRAN : Dans un environnement calme et agréable, maison de 105m² hab. en parfait état, comprenant 3 chambres, une cuisine indépendante équipée, belle pièce de vie avec cheminée, garage double... le tout sur terrain clos et arboré de 934 m². DPE : NC Px : 285 000 € hono nego inc
Office notarial de Portes-lès-Valence 04 75 57 09 43/06 09 62 35 28 www.comelaboissière-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr

VILLAS - MAISONS

UPIE : En campagne, ancienne ferme en pierre, rénovée dans les années 80, 170 m² habitables, plus type 2 à rénover. Le tout sur terrain de 2700 m². Environnt. de qualité ! DPE : NC Px : 415 000 € hono nego inc
Office notarial de Portes-lès-Valence 04 75 57 09 43/06 09 62 35 28 www.comelaboissière-cartigny-roy-porteslesvalence.notaires.fr

VILLAS - MAISONS

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

VILLAS - MAISONS

4KM CREST, En campagne, maison d'env. 140 m² avec 2.000 m² de terrain clos - Ch + bureau, cuisine équip. grd séjour - Vue dégagée - S/sol 80 m² - Chauff au sol + poêle à bois. CLASSE ENERGIE D Px : 310.000 € hono nego inc
Etude KOSMALA - 04 75 25 10 27 www.kosmala.drome.notaires.fr

TERRAINS

QUEST CREST, abords village avec vue campagne, terrain à bâtir 1.547 m² - PA n°026 065 093 0001. Px : 119.500 € hono nego inc
Etude KOSMALA - 04 75 25 10 27 www.kosmala.drome.notaires.fr

CONSULTEZ NOTRE SITE INTERNET
www.cr-grenoble.notaires.fr
www.chambre-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.



ENTRE CREST ET VALENCE, belle situation en coteau pour cette villa rénovée d'env. 130m² - 5 Ch, 2 SdB, séjour avec chem., cuis. équip. - Garage. CLASSE ENERGIE D Px : 372.000 € hono nego inc
Etude KOSMALA - 04 75 25 10 27 www.kosmala.drome.notaires.fr



CREST, proche centre ville, qtier 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



VALENCE quart rés beau et spacieux 4P 107 m² hab 2 belles terrasses vue dégagée récemment refait belles prestations cuis éq gde cave et garage
DPE Energie : D (169 kWh/m².an) DPE CO2 : E (50 CO2/m².an)
Px : 249 000 € hono nego inc
SCP Panossian/Vigneron/Breysse-Panossian/Bourricand/ Montbarbon 04 75 78 17 07 www.panossian-associés.drome.notaires.fr



VALENCE SUD agreable 4P ac terrasse au dernier étage tb vue Ardèche 78m² hab double séj 2 ch prévoit rafraichissement complet cave et parking privé
DPE Energie : C (146 kWh/m².an) DPE CO2 : D (34 CO2/m².an)
Px : 125 000 € hono nego inc
SCP Panossian/Vigneron/Breysse-Panossian/Bourricand/ Montbarbon 04 75 78 17 07 www.panossian-associés.drome.notaires.fr



RARE - VALENCE secteur Camille Vernet tb maison réc d'architecte style contemporain 217m² hab sur 2 niveaux magnifique séj 72m² cuis spacieuse 7 ch 2 bains prestations de gde qualité gd garage + sous-sol joli terrain superbe piscine
Px : 600.000 € hono nego inc
SCP Panossian/Vigneron/Breysse-Panossian/Bourricand/ Montbarbon 04 75 78 17 07 www.panossian-associés.drome.notaires.fr



BOURG LES VALENCE en campagne sect très agréable jolie mais de construction tradi 158m² hab sur 3900m² terrain en situation domin.intérieur de caractere beau séj ac ch gde cuis éq 3 ch garage 2 voitures + dép 35m² superbe piscine à visiter
DPE Energie : D (202 kWh/m².an) DPE CO2 : F (59 CO2/m².an)
Px : 400 000 € hono nego inc
SCP Panossian/Vigneron/Breysse-Panossian/Bourricand/ Montbarbon 04 75 78 17 07 www.panossian-associés.drome.notaires.fr



VALENCE centre-ville belle mais années 30 sur 384m² terr entièrement refaite 165m² hab double séj cuis aménagée donnant sur terr 4 ch 2 bains renouvée ac bcp de gout sous-sol complet ac garage pour 1 voiture jardin
DPE Energie : D (217 kWh/m².an) DPE CO2 : E (50 CO2/m².an)
Prix : 398 000 hono nego inc
SCP Panossian/Vigneron/Breysse-Panossian/Bourricand/ Montbarbon 04 75 78 17 07 www.panossian-associés.drome.notaires.fr



VALENCE proch Camille Vernet tb mais bourgeoise de caract 250m² hab sur 2 niveaux séj spacieux ac ch gde cuis éq tb volumes belles poss superbe terr clos 1684m² ac piscine gd garage et cave
DPE Energie : F (345 kWh/m².an) DPE CO2 : F (57 CO2/m².an)
Prix : 743 000 €
SCP Panossian/Vigneron/Breysse-Panossian/Bourricand/ Montbarbon 04 75 78 17 07 www.panossian-associés.drome.notaires.fr



PROCHE CHABEUIL exceptionnel et atypique en campagne calme ac tb vue sur Vercors magnifique propr de caract offrant une mais principale 170m² hab un apt indep 75m² hab pouvant etre reliés par un vaste patio terr bordé par un canal superbe pisc dép et caves voutées tb rénov récente
DPE Energie : F (357 kWh/m².an) DPE CO2 : C (20 CO2/m².an)
Prix : 670 000 €
SCP Panossian/Vigneron/Breysse-Panossian/Bourricand/ Montbarbon 04 75 78 17 07 www.panossian-associés.drome.notaires.fr

IMMOBILIER DES NOTAIRES DE LA DRÔME



SAINT PERAY proch centre sur tb terr 2579 m² villa d'arch offrant env 155 m² + dép gd séj et cuis ouv sur jardin 4 ch + mezz prévoit travaux remise en état
DPE Energie : E (305 kWh/m².an) DPE CO2 : F (70 CO2/m².an)
Prix : 395 000 €

SCP Panossian/Vignerou/Breysse-Panossian/Bourricand/
Montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



MARCHES en campagne superbe mais anc de caractère gde surf hab poss plusieurs logements pierres apparentes tb ch beaux volumes nbreuses dép sur 3951m² terr arboré
DPE Energie : D (187 kWh/m².an) DPE CO2 : F (56 CO2/m².an)
Prix : 517 000 €

SCP Panossian/Vignerou/Breysse-Panossian/Bourricand/
Montbarbon 04 75 78 17 07
www.panossian-associes.drome.notaires.fr/



Soyons sur les hauteurs vue imprenable superbe villa d'architecte an 2002 180 m² hab piece de vie 83 m² av cuis ouv éq 4ch 1 bureau 2 bains sur sous-sol 70m² terrain aménagé 800 m² ac piscine calme
Px : 626 000 € hono nego inc

SCP Panossian/Vignerou/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, 190 m² habitables, comprenant 5 chambres, cuisine indépendante... sur terrain clos et arboré de 1800 m². DPE : C
Px : 363 000 € hono nego inc

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



MONTOISON : Dans quartier résidentiel, en situation dominante, villa en parfait état offrant de nombreuses prestations, 250m² 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 nego inc

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



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

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



SAINT JEAN EN ROYANS - PROCHE CENTRE - Immeuble de rapport avec un logement rénové de 97 m² sur 372 m² de terrain, comprenant : Séjour coin salon 44 m², 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 € hono nego inc - Réf : 028/255

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



PROCHE ST JEAN EN ROYANS - Dans quartier calme villa F5 d'une surface habitable de 119 m² sur 1 358 m² de terrain clos et arboré. Séjour 39,50 m² avec cheminée, cuisine équipée, 4 chambres, salle de bains, buanderie, bureau, cellier, garage 51 m². Bon état général. - Classe énergie : E
Px 260 000 € hono nego inc - Réf : 028/256

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



SAINT JEAN EN ROYANS CENTRE VILLE
Coquette maison de village rénovée avec petite terrasse, comprenant :
Séjour, cuisine,
2 chambres,
salle de bains.
Chauffage électrique.
Bon état général. -
Classe énergie : D

Px 79 000 €
hono nego inc

Réf : 028/257

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



CLIOUSCLAT : Parfait état pour ce Mas de 160 m² hab, plus mazet de 80 m², grande pièce de vie, 7 chambres, cuisine entièrement équipée, nombreuses prestation avec chauffage sol par pompe à chaleur... le tout sur terrain clos et arboré de 3000 m². DPE : D
Px : 620 000 € hono nego inc

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 290 m² hab, plus dépendances de 800m² (ancien entrepôt de stockage), sur terrain de 2,5 ha Poss Plus ! Aucune nuisance !
DPE : NC
Px : 492 000 € hono nego inc

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, cuis éq ouv sur salon et séjour, quatre ch, salle de bains, salle d'eau, cellier/buanderie et garage double... Nombreuses prestations, chauf. Sol géothermie, puits, arrosage int., photovoltaïque...sur terrain de 1062 m². DPE : B
Px : 383 000 € hono nego inc

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