

Patrimoine & ENTREPRISE

G R O U P E M O N A S S I E R

ANDRÉSY - ARRAS - AVALLON-BOURGOGNE - BORDEAUX - BOURG-EN-BRESSE - CHOLET - DINARD - EPINAL - FORT-DE-FRANCE - GARDANNE - JOUÉ-LÈS-TOURS - LA FERTÉ-BERNARD - LE HAVRE
LE VÉSINET - LILLE - MONTPELLIER - NÉRAC - NOUMÉA - PARIS - REIMS - RENNES - RODEZ - SAINT-DENIS DE LA RÉUNION - SAINT-PIERRE - TOULOUSE - TRANS-EN-PROVENCE - TROYES
À L'ÉTRANGER : ALGÉRIE, ALLEMAGNE, BELGIQUE, BÉNIN, CANADA, CAMEROUN, ESPAGNE, GRANDE-BRETAGNE, LUXEMBOURG, MAROC, PAYS-BAS, SÉNÉGAL, SUISSE, TOGO.

N° 46 ÉTÉ 2007 - PARLEZ-VOUS NOTAIRE ?

Vous connaissez l'adage "Nul n'est censé ignorer la loi". Oui. Mais encore faut-il en comprendre les termes. Puisque voici les vacances, nous vous proposons une nouvelle fois de jouer avec nous tout en révisant vos connaissances juridiques.

A moins de douze bonnes réponses, il est grand temps de vous intéresser au droit, de ne pas hésiter à demander à votre notaire de plus amples commentaires sur ses propos et les affaires que vous traitez avec lui. Car, ne l'oubliez pas : le notaire est un officier public, mais il est aussi - et même de plus en plus, compte tenu de la multiplication des lois - un conseil prêt à vous aider.

Dans une seconde partie, vous trouverez quelques SMS, la liste (non exhaustive) des lois et projets de loi qui font l'actualité et, pour vous amuser, des mots croisés.

■ L'acte que vous signez chez un notaire et sur lequel il vous sera impossible de revenir est un acte :

- 1) Irréfragable ?
- 2) Authentique ?
- 3) Certifié ?

Réponse 2. L'acte authentique est un acte rédigé et reçu par un notaire. Il a date certaine, force probante, force exécutoire (inutile de passer par le tribunal afin qu'il en soit tenu compte en cas de conflit). En conséquence, l'acte authentique est difficile à contester.

■ Action en retranchement

- 1) Cette action permet à un héritier de refuser une partie de l'héritage qu'il reçoit ?
- 2) Elle accorde aux enfants dont le père ou la mère défunt s'est remarié(e) la possibilité de réclamer une part d'héritage lorsque leur réserve n'est pas respectée ?
- 3) Elle autorise, depuis la réforme de janvier 2007, les parents remariés à partager leur héritage entre leurs enfants et beaux-enfants ?

Réponse 2. Déjà en juillet 1558, le chancelier Michel de l'Hospital rendait l' "édit des secondes nocces" pour protéger les biens des enfants en cas de remariage de leurs parents. Aujourd'hui, les modalités de cette loi ont évolué et le législateur a prévu l'"action en retranchement" par laquelle les enfants lésés (ou leur représentant s'ils sont mineurs) peuvent s'adresser au tribunal de grande instance pour faire reconnaître leurs droits.

■ **Vous achetez un logement en copropriété. Le garage fait l'objet d'un bail emphytéotique. C'est-à-dire d'un bail :**

- 1) D'une longue durée et susceptible d'hypothèque ?
- 2) D'une durée de 99 ans uniquement ?
- 3) Susceptible d'être annulé par le bailleur à tout moment ?

Réponse 1. La durée d'un bail emphytéotique court de 18 à 99 ans. Il procure au preneur un droit réel qui lui permet de prêter, de louer et d'hypothéquer le bien immobilier concerné.

■ **"Commodat"**

- 1) Mot savant d'origine latine désignant un simple prêt à usage ?
- 2) Remise à court terme, entre les mains d'une personne physique, d'un objet de valeur servant de garantie pour un prêt ?
- 3) Prêt familial enregistré chez un notaire mais accordé sans fournir de garantie, "par commodité" ?

Réponse 1. Le mot devrait être mieux connu car il s'agit d'un prêt à usage, pratique et fréquent. Exemple : le prêt d'un logement à un enfant, un ami, à court ou long terme, sans lui demander de loyer.

■ **Vous envisagez de changer de régime matrimonial car vous avez entendu vanter la communauté universelle. Qu'est-ce que ce changement vous apportera ?**

- 1) Tout ce qui est à vous et tout ce que possède votre conjoint devient commun dès la signature du changement de régime ?
- 2) A son décès, tout ce que possède votre conjoint vous reviendra, sans imposition, sauf legs prévus par le défunt dans un testament ?
- 3) Au décès de votre conjoint, tout ce qu'il possédait vous reviendra, sans imposition (ou inversement). Ses enfants ne recevront rien.

Réponses 1, 2, 3. La propriété commence dès la signature de l'acte. Mais l'intérêt d'adopter un régime de communauté universelle n'apparaît qu'à la disparition du premier mourant. Toutefois, l'époux survivant ne recevra la totalité du patrimoine de son conjoint sans acquitter la moindre imposition que si le couple a opté pour la "communauté universelle avec clause d'attribution intégrale ou clause de préciput en faveur du survivant".

Inconvénient de la clause d'attribution intégrale : les enfants (ou héritiers) du défunt ne recueilleront rien au premier décès.

■ **On vous dit créancier chirographaire. Cela signifie :**

- 1) Que votre créance est garantie par une hypothèque ?
- 2) Qu'aucune garantie ne vous protège pour recouvrer cette créance ?
- 3) Que votre débiteur a signé son emprunt à la main ?

Réponse 2. Le créancier chirographaire ne bénéficie, pour le recouvrement de son prêt, d'aucune garantie particulière telle que hypothèque, gage, privilège... A l'échéance de sa créance, il entre en concours avec d'autres créanciers éventuels. Le créancier chirographaire n'est donc jamais certain de recouvrer son bien.

■ **Vous êtes entrepreneur. Votre notaire vous rappelle de ne pas oublier de signer une "déclaration d'insaisissabilité" pour vous protéger en cas de faillite et éviter :**

- 1) La saisie de votre entreprise ?
- 2) La saisie de votre résidence principale ?
- 3) La saisie des biens de votre conjoint ?

Réponse 2. Et cette déclaration est d'importance puisqu'en empêchant la saisie de votre résidence principale, vous protégez, dans une bonne mesure, votre famille des risques de défaillance de votre entreprise. La déclaration d'insaisissabilité sera conclue devant notaire. Elle n'est permise qu'aux entrepreneurs individuels.

■ **Qui appelle-t-on un "de cujus" ?**

- 1) Le signataire d'un acte juridique ?
- 2) Le bénéficiaire d'un acte de donation ?
- 3) Le défunt dont le notaire règle la succession ?

Réponse 3. Cette expression est un raccourci du latin "Is de cujus successione agitur" (celui dont il s'agit de la succession). Le "de cujus" est donc le défunt dont la succession est ouverte. Bien que remontant au droit romain, cette expression est loin de tomber en désuétude.

■ **La nouvelle donation-partage transgénérationnelle permet de transmettre des biens :**

- 1) Au moindre prix ?
- 2) A ses petits-enfants, même si leurs parents sont toujours en vie ?
- 3) A des parents et des non parents réunis dans une même donation-partage ?

Réponse 2. Depuis le 1^{er} janvier 2007 et l'entrée en application de la réforme des successions, les grands-parents peuvent organiser une donation-partage dont les bénéficiaires seront leurs enfants ainsi que leurs petits-enfants, voire leurs arrière-petits-enfants.

Pour mémoire, **réponse 1.** Depuis sa création, la donation-partage est économique puisque l'imposition a lieu sur les biens donnés au jour de la donation et que les donateurs peuvent acquitter eux-mêmes, à la place de leurs enfants héritiers, les droits de donation sans que ce cadeau, dont le montant peut se révéler assez élevé, soit imposable. De plus, les donateurs peuvent conserver l'usufruit des biens donnés, ce qui diminue d'autant leur valeur et, par conséquent, leur taxation.

■ **Fiducie : le mot est à la mode. Il s'agit :**

- 1) De biens placés de façon à former une sorte de patrimoine d'affectation ?
- 2) D'investissements en actions ?
- 3) D'une sorte de trust anglo-saxon ?

Réponse 1. Selon le Centre d'Études et de Recherches du groupe Monassier, la fiducie est un contrat par lequel une personne (le constituant) transfère la propriété d'un bien à une autre personne en lui donnant mission de le gérer mais à charge de le restituer, en fin de mission, soit au constituant lui-même, soit à un bénéficiaire désigné.



Longtemps ignorée du droit français, la fiducie est enfin reconnue et organisée par une loi du 19 février 2007 comportant diverses restrictions. Ainsi, le constituant ne peut être qu'une société relevant de l'impôt sur les sociétés, jamais une personne physique ; le gestionnaire ne pourra être qu'un organisme financier; la fiducie ne sera jamais utilisée dans un but de transmission sous peine de sanctions civiles et fiscales ; le contrat ne peut durer plus de 33 ans.

Remarques : du latin *fiducia* = confiance, la fiducie se dit aussi de valeurs monétaires fondées sur la confiance accordée à qui les émet. Le billet de banque est une monnaie fiduciaire. Les sociétés fiduciaires réalisent des travaux comptables, juridiques, fiscaux, d'organisation, d'expertise, etc., pour le compte d'entreprises privées.

• La fiducie fut inventée au Moyen Âge par les notaires normands pour ceux de leurs clients qui partaient en croisade. Elle fut supprimée à la Révolution française. On pourrait penser que les Normands l'ont exportée en Grande-Bretagne... En Angleterre et aux USA, cela s'appelle un "trust".

• Vient de paraître aux éditions Francis Lefebvre "la fiducie mode d'emploi" qui aborde le sujet sous tous ses angles : juridique, fiscal, comptable et international.

Les femmes mariées peuvent passer seules, sans le consentement de leur mari, un acte notarié depuis :

- 1) 1936 et la nomination des premières femmes ministres ?
- 2) 1938 quand le législateur décide que l'épouse ne doit plus obéissance à son mari ?
- 3) 1944 quand le général de Gaulle accorde aux femmes le droit de vote ?
- 4) 1965, avec la réforme des régimes matrimoniaux ?

Réponse 4. Depuis toujours, les femmes mariées ont pu, seules, faire leur testament et le confier au notaire. Pour toute autre opération juridique, même ne concernant que leurs biens propres, il leur fallait l'accord de leur mari. Seules les femmes célibataires majeures disposaient librement de leur patrimoine.

C'est seulement le 13 juillet 1965 que le législateur met fin à la tutelle du mari sur sa femme. Celle-ci peut alors travailler, ouvrir un compte bancaire sans l'autorisation de son conjoint. Elle administre ses biens propres et sa signature est obligatoire pour les actes importants de la vie du couple.

1) **Le 4 juin 1936**, Léon Blum nomme trois femmes sous-secrétaires d'État : deux intellectuelles réputées : Cécile Brunschwig à l'Éducation Nationale ainsi que Irène Joliot-Curie, prix Nobel de chimie avec son mari en 1935 à la recherche scientifique, et une institutrice périgourdine, Suzanne Lacorre, à la Santé publique. Toutefois, si ces femmes peuvent administrer la France, elles ne peuvent toujours pas gérer leur patrimoine sans l'accord de leur mari.

2) **Le 18 février 1938**, suite à la loi sur la capacité de la femme mariée, l'épouse ne doit plus obéissance à son mari, mais celui-ci reste jusqu'en 1970 le chef de la famille qui décide seul à peu près de tout.

3) **Le 5 octobre 1944**, certes, le général de Gaulle accorde aux femmes le droit de vote (première application le dimanche 29 avril 1945 pour des élections législatives) mais rien de plus. La majorité est alors à 21 ans.

Remarque : désormais, dans bien des cas, le mari ne peut passer un acte sans le consentement de sa femme. Vendre le domicile familial par exemple, même s'il en est seul propriétaire, ou vendre un bien de communauté. L'accord et la signature des deux époux sont obligatoires.

Lors de la vente d'un immeuble, le client d'un notaire s'est livré à une "folle enchère".

- 1) Ce client ne s'est pas rendu compte qu'il faisait monter les enchères et regrette son acquisition ?
- 2) Il s'est porté adjudicataire pour un prix qu'il ne peut pas acquitter ?
- 3) Ce client a acheté un immeuble à un prix ridiculement élevé (un prix fou) ?

Réponse 2. L'immeuble pourra être revendu. Toutefois, l'adjudicataire qui n'a pu honorer ses engagements restera comptable de la différence de prix si l'immeuble est revendu moins cher que sa proposition.

Vous avez besoin d'argent. Votre père vous propose une donation en "avancement d'hoirie". Cela signifie qu'à son décès :

- 1) Cette donation sera déduite de votre part de succession ?
- 2) Cette donation sera déduite de votre part de réserve ?
- 3) Il ne sera pas tenu compte de cette donation ?

Réponses 1 et 2. La donation par avancement d'hoirie s'impute sur la réserve du bénéficiaire de la donation. Elle s'oppose à la donation "par préciput et hors part" qui s'impute sur la quotité disponible.

Suite à la réforme des successions applicable depuis janvier 2007, la donation par avancement d'hoirie se nomme désormais "par avancement de part successorale" et la donation par préciput et hors part devient "donation hors part successorale".

Est appelé "ICPE", c'est-à-dire installation classée pour la protection de l'environnement :

- 1) Tout site ou monument déclaré patrimoine de l'humanité par l'Unesco ?
- 2) Un site ou un bien immobilier protégé pour des raisons historiques ou esthétiques ?
- 3) Une installation considérée comme à risques pour son environnement ?

Réponse 3. Il s'agit, par exemple, d'une usine de produits chimiques, d'un hangar abritant des produits polluants, d'un atelier... mais jamais d'une habitation.

En cas de vente, de création ou même simplement d'ouverture d'un atelier, les installations ainsi classées font l'objet, auprès de la DRIRE*, d'une simple déclaration si elles ne sont que modérément dangereuses, ou d'une autorisation si elles sont sources de risques graves.

* Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement.

Vous venez de signer un acte chez votre notaire. Il en garde la "minute". Autrement dit :

- 1) Il garde, pendant au moins cent ans, l'original de cet acte ?
- 2) Il garde l'original de l'acte mais vous le rendra si vous changez de notaire ?
- 3) Il garde un double de l'acte pour le remettre à vos héritiers lors du règlement de votre succession ?

Réponse 1. La minute est l'original d'un acte notarié ou d'un jugement. Son rédacteur ne peut s'en dessaisir. Son nom lui vient du latin du Moyen-Âge "minuta" = "écriture menue", parce qu'à cette époque les actes notariés étaient écrits à la main.

Leur détenteur en délivre des “copies exécutoires” dites aussi “expéditions” (et jadis appelées “grosses” car elles étaient écrites en gros caractères) ainsi que des copies authentiques.

■ **Héritier, vous voici qualifié de “moins prenant”. Cela signifie que :**

- 1) Votre part d'héritage sera réduite parce que le défunt vous a déjà donné - par donations successives ou par donation-partage - l'essentiel de votre part ?
- 2) Vous n'avez aucun droit sur les biens mobiliers contenus dans la succession ?
- 3) Pour le partage, vous devrez “rapporter”, c'est-à-dire réintégrer dans la succession les biens que vous avez reçus du vivant du défunt de façon virtuelle, non pas en nature mais seulement pour leur valeur ?

Réponse 3. Le rapport en moins prenant favorise son bénéficiaire qui ne sera pas dépouillé des biens reçus (ou acquis grâce aux donations). Toutefois, si la valeur de la libéralité reçue dépasse la part à laquelle cet héritier a droit, il devra indemniser “en deniers”, c'est-à-dire en argent, ses cohéritiers.

L'expression “moins prenant” vient, non pas de ce que cet héritier sera lésé, mais de ce que, en pratique, il recevra une moindre part des biens partagés puisqu'il aura déjà été alloué du vivant du défunt.

Remarque : les biens donnés par donation-partage n'ont pas à être rapportés à une succession. Il y a là un des gros avantages de la donation-partage simple ou transgénérationnelle.

■ **Grâce au privilège de “prêteur de deniers” ou “PPD”, la banque bénéficie d'une garantie pour récupérer l'argent qu'elle vous a prêté :**

- 1) Parce qu'elle vous a prêté de l'argent pour un achat immobilier garanti par une hypothèque ?
- 2) Parce que l'achat effectué grâce à votre prêt a été réalisé en son nom et que vous ne deviendrez réellement propriétaire qu'à l'échéance du prêt ?
- 3) Parce que, en cas d'insolvabilité, le privilège de prêteur de deniers autorise la banque à se payer sur votre conjoint, puis sur votre famille et/ou vos enfants majeurs ?

Réponse 1. Le privilège de prêteur de deniers se caractérise par une inscription hypothécaire. Il s'agit donc d'une disposition qui garantit hautement le prêteur. Son coût est moins élevé que celui de l'hypothèque classique puisqu'il échappe à la taxe de publicité foncière.

L'acte de vente (qui mentionnera que l'achat est bien réalisé grâce au prêt) et l'acte de prêt seront établis par actes authentiques.

Le PPD revient en général moins cher que la caution proposée par la banque. Voyez votre notaire pour l'étude des coûts.

■ **Un des éléments les plus novateurs de la réforme des successions du 23 juin 2006 est appelé “RAAR”, ce qui signifie :**

- 1) Rescrit Administratif Autorisé pour la Réserve ?
- 2) Renonciation à l'Action en réduction pour Atteinte à la Réserve ?
- 3) Renonciation à l'Action en recherche d'Aliments en faveur de parents Retraités ?

Réponse 2. Désormais, un héritier réservataire peut renoncer de son vivant à tout ou partie de sa réserve en signant une “Renonciation Anticipée à l'Action en réduction pour atteinte à la Réserve” (RAAR).

Ainsi, un père possède un appartement et une maison de campagne. Il a un fils. Il veut donner l'appartement à une association. Si son fils a signé une RAAR, il ne pourra rien réclamer si la valeur de cette donation porte atteinte à sa réserve. En revanche, il conserve ses droits successoraux sur la maison de campagne et les autres biens de la succession.

Le bénéficiaire de l'acte de renonciation peut être n'importe qui, même un non héritier du défunt. L'important est qu'il soit désigné dans l'acte, lequel sera obligatoirement notarié en présence du renonçant et de deux notaires. Enfin, avantage notoire : le législateur ne considère pas la renonciation à l'action en réduction comme une donation. Elle n'est donc pas imposable.

■ **Votre notaire vous conseille une “procédure de rescrit”. En d'autres termes :**

- 1) Votre notaire vous suggère de consulter l'administration sur la valeur de votre entreprise ?
- 2) Vous devez réécrire à la main votre testament pour mieux préciser à qui vous transmettez votre entreprise ?
- 3) Vous devez donner à votre notaire les pleins pouvoirs pour effectuer les formalités de transmission de votre entreprise ?

Réponse 1. En droit romain, le rescrit était la réponse de l'empereur aux questions juridiques posées par les gouverneurs provinciaux. L'idée générale a survécu sauf que du juridique elle est passée au fiscal puisqu'aujourd'hui le rescrit est une démarche permettant, par exemple, à un entrepreneur qui veut donner son entreprise de demander l'avis de l'administration sur un problème fiscal ainsi que sur la valeur de son entreprise.

Avantage : si la donation est faite au prix indiqué par l'administration, celle-ci ne pourra pas la contester.

■ **Tontine. Il s'agit là :**

- 1) D'une procédure allégeant les droits de transmission d'oncles et/ou tantes à neveux et/ou nièces ?
- 2) D'une forme d'achat en commun attribuant la totalité de ce bien au dernier survivant des acquéreurs ?
- 3) D'un contrat d'achat immobilier entre parents et enfants leur permettant d'échapper à la présomption de propriété de l'article 751 du CGI ?

Réponse 2. La tontine tient son nom du banquier milanais Lorenzo Tonti qui en suggéra le principe à Mazarin, en 1653.

Dite “clause d'accroissement” puisque le décès de l'un accroît le patrimoine du ou des autres, la tontine reste encore un système d'acquisition ou de placement parmi les plus intéressants.

• Le fondement de la tontine est un contrat d'acquisition ou de placement en commun, “sous condition suspensive de la survie de l'un ou des tontiniers et sous condition



résolutoire du décès du ou des autres". Autrement dit, au décès de l'un des tontiniers, celui qui survit recueille la part de l'autre, en principe sans imposition.

- La tontine vaut surtout pour l'achat d'un bien immobilier car elle s'accompagne alors d'une exonération des droits de succession à la double condition que le bien vaille moins de 76 000 € au décès du premier tontinier et que le tontinier survivant ait financé lui-même sa part d'acquisition.
- Autre avantage : les héritiers, même réservataires, n'ont aucun droit à faire valoir sur le bien acheté en tontine, même si sa valeur empiète sur leur réserve.

Pour des concubins qui souhaitent acheter un logement, la tontine est donc intéressante. A condition qu'il s'agisse d'un bien assez modeste car, à l'échéance, l'exonération fiscale

ne joue plus dès que l'immeuble vaut plus de 76 000 € (plus-values incluses).

- Immobilier, meubles, bijoux, voiture, portefeuille boursier... tout peut s'acheter avec une clause de tontine. Et la limite de 76 000 € ne s'applique qu'à l'immobilier. Pas de limites donc pour les parts de société, les œuvres d'art... ce qui peut séduire, encore que dans ces cas-là l'indivision reste préférable.

Remarques : dans tous les cas, la clause de tontine oblige au respect de certains impératifs pour que l'administration ne puisse la requalifier fiscalement. Ainsi, la tontine est et doit rester un contrat aléatoire. Les deux tontiniers doivent avoir sensiblement le même âge. Si l'un a 20 ans et l'autre 80, le contrat est déséquilibré.

La tontine se révèle avantageuse lors de montages sophistiqués où, sous certaines conditions, elle porte sur les parts d'une société qui détient un immeuble plutôt que sur l'immeuble lui-même car alors, on ne paiera pas de droits de succession mais seulement des droits de mutation à titre onéreux - 4,80 %.

SMS NoT'R... SMS NoT'R... SMS NoT'R... SMS NoT'R...

■ 1807-2007, le code de commerce a 200 ans

Pour célébrer son bicentenaire, la Chambre de commerce de Paris organise, entre autres manifestations, une exposition nationale. Celle-ci présentera l'essentiel de 200 ans d'histoire économique et de justice consulaire, dans l'Atrium du Tribunal de commerce de Paris, où une statue de Napoléon III, l'inspirateur du Tribunal de commerce de Paris, sera inaugurée au cours du dernier trimestre 2007.

Pour en savoir plus :

www.bicentenaireducodecommerce.org

■ Coffre-fort électronique

Vous souhaitez donner date certaine à un logiciel. Le savez-vous ? La Chambre des notaires de Paris a mis en place un système qui permet de déposer au rang des minutes d'un notaire l'empreinte électronique d'un document et d'en délivrer des copies. Un dispositif particulièrement utile pour protéger le droit à la propriété incorporelle (un brevet, un nouveau jeu, un roman...).

■ Violences

Pour lutter contre les mariages forcés, les mariages blancs et les violences conjugales qui se multiplient en France, le Parlement a pris récemment deux dispositions :

- il a remonté l'âge légal du mariage des filles de 15 à 18 ans ;

- il a inscrit dans le code pénal, en tant que "circonstances aggravantes",

les violences commises au sein des couples, quel que soit leur statut : époux, pacsés, concubins.

Et en cas de meurtre ou de viol, la peine encourue devient la prison à perpétuité.

■ Dettes déductibles

Vous avez acheté ou rénové un bien grâce à un emprunt. Vous donnez ce bien à un neveu (ou tout autre bénéficiaire) en lui transférant votre dette. Depuis un certain temps, la loi voulait que, pour le calcul des droits, le bénéficiaire déduise de la valeur du bien donné celle de la dette qu'il prenait en charge.

Les modalités pratiques d'application ont été commentées dans une instruction fiscale du 27 juillet 2006. Toutefois, celle-ci précise que l'existence de la dette devra être mentionnée dans l'acte de donation et que le changement de débiteur sera spécifié au créancier.

■ Assurance-vie

Des milliards d'euros de contrats d'assurance-vie se perdent chaque année parce que, au décès du souscripteur, leurs bénéficiaires ignorent leur existence et/ou parce qu'on n'en retrouve nulle part la trace.

Pour éviter ce gâchis, les compagnies d'assurances ont mis en place l'adresse suivante à laquelle tout héritier peut désormais se rendre ou écrire pour savoir s'il existe un contrat en sa faveur : AGIRA, Recherche des bénéficiaires en cas de décès, 1, rue Jules Lefebvre, 75431 Paris Cedex 09.

Pour mémoire : mentionner l'existence d'une assurance-vie avec ses coordonnées et le nom de son ou ses bénéficiaires dans un testament déposé chez son notaire permet d'éviter de faire perdre à ses héritiers bénéficiaires ladite assurance sans pour autant le (ou les) prévenir de cette souscription, de son vivant.

Un risque cependant : si le ou les bénéficiaires de l'assurance-vie en découvrent l'existence, ils peuvent "l'accepter" même à l'insu de l'assuré. Pour contrer ce risque, il est conseillé de désigner le bénéficiaire de l'assurance-vie par testament et de déposer celui-ci chez son notaire.

■ Tutelle

Suite de longs débats et tâtonnements, la très attendue et très utile réforme des tutelles a enfin été promulguée le 5 mars 2007 (JO du 7 mars).

Objectif : aménager la protection des "incapables" ou plutôt, selon la nouvelle appellation, celle des "personnes vulnérables".

Parmi les nouvelles résolutions, on retiendra particulièrement que :

- la mise sous tutelle ou curatelle ne devient possible que si un certificat médical circonstancié constate une altération des facultés de l'adulte vulnérable ;

- un "mandat de protection future" est créé. Il permettra de désigner soi-même, alors qu'on est encore en pleine forme, un mandataire chargé d'administrer son propre patrimoine au cas où, un jour, on deviendrait dépendant. Ce mandat permettra également aux parents d'un enfant handicapé d'organiser sa prise en charge postérieure à leur disparition.

Le mandat sera obligatoirement notarié pour protéger un enfant mineur ou pour autoriser le mandataire à vendre, si besoin est, les biens concernés.

- Les droits de la personne vulnérable sont renforcés. Désormais :
 - elle ne pourra être mise sous tutelle sans avoir été entendue ;
 - chaque fois que possible, c'est elle-même qui choisira ses conditions de vie (logement, traitement médical...) ;
 - les dispositions prises seront revues tous les 5 ans ;
 - en principe, la personne protégée subviendra elle-même aux frais inhérents à son incapacité. Toutefois, les mandataires pourront être rémunérés par un financement public.
- Le texte ne s'appliquera qu'à partir du 1^{er} janvier 2009.

■ Fiscalité des successions

Les décrets d'application concernant la fiscalité de la réforme des successions commencent à paraître. On retiendra déjà ceci :

- **à l'occasion d'une donation-partage :** les petits-enfants donataires bénéficieront de l'abattement de 30 000 euros puisque les droits seront liquidés en fonction du degré de parenté entre le donateur et chaque descendant alloti ;

- **à propos des libéralités graduelles et résiduelles :**

- *au décès du testateur*, ou lors de la donation, les droits sont dus uniquement par le premier gratifié ;

- *au décès du premier gratifié :* le second gratifié est imposable sur les biens recueillis, selon son lien de parenté avec le gratifié-donateur.

Le taux applicable et la valeur des biens sont fixés à la date du décès du premier gratifié. Les droits déjà acquittés par le premier bénéficiaire sont déductibles des droits dus par le second.

■ Location en meublé

Depuis bien longtemps, les loyers d'un logement meublé en tant que résidence principale étaient librement fixés (voire augmentés) dans le bail. Depuis le 5 mars 2007, les augmentations sont plafonnées comme pour les locations non meublées. Il faudra en tenir compte même si le bail prévoit d'autres règles.

■ Crémation

10 % en 1995, 16 % en 2001, 23,5 % en 2005... Les Français se font de plus en plus souvent incinérer. A ce rythme, il a paru souhaitable à nos édiles d'envisager un statut légal

afin que les cendres des défunts bénéficient du même respect que celui qui entoure le corps des défunts inhumés.

Ainsi, suite à un décret du 12 mars 2007, il a été édicté qu'une urne funéraire ne peut être conservée dans une propriété privée que si le défunt l'avait expressément demandé. Il en va de même pour disperser des cendres dans la nature (terre, fleuves, lacs ou mers).

Faute de précisions émises de son vivant par le défunt incinéré, l'urne sera conservée dans un columbarium ou un monument funéraire ou bien, après autorisation délivrée par le maire, ses cendres seront dispersées dans un lieu spécialement aménagé, généralement appelé "jardin du souvenir".

■ Nouveau livret

Créé par la loi de finances 2007, il s'appelle "Livret de Développement Durable" ou, en raccourci "LDD". Comme le Codevi, qu'il remplace depuis le 1^{er} janvier 2007, il servira à financer les PME/PMI mais aussi - et là est l'innovation - les travaux permettant des économies d'énergie dans les bâtiments anciens.

Le taux de rémunération (2,75 %) ne bouge pas mais le plafond des dépôts passe de 4 600 à 6 000 euros.

■ Fondation du patrimoine

Le lavoir, le moulin, le donjon du vieux château de votre village tombent en ruines. La municipalité n'a pas les moyens de les remettre en état. Pensez à demander l'aide de la "Fondation du patrimoine" : sa raison d'être est justement la réhabilitation du petit patrimoine rural non protégé (PRNP). Comme sa philosophie est "aide-toi, le ciel t'aidera", il faut, pour obtenir une subvention, que la commune et ses habitants fassent le premier pas, manifestent leur désir de voir leur patrimoine restauré et prouvent leur intention de participer à cette restauration.

Sont essentiellement concernés :

- **les propriétaires privés** sous certaines conditions. En contrepartie, ils peuvent déduire de leurs revenus 50 % du montant TTC de leurs travaux de restauration s'ils ont obtenu le label "fondation du patrimoine" et si le bâtiment concerné est visible de partout ;

- **les collectivités locales.** Après soumission d'un dossier, elles bénéficient d'un financement original. C'est à elles,

en effet, qu'est affecté l'argent des successions en déshérence.

Pour infos :

www.fondation-patrimoine.com

■ Qui paye quoi ?

Lors de la vente d'un immeuble, la taxe foncière est généralement payée au prorata temporis. Autrement dit, le vendeur paye la taxe foncière, mais l'acquéreur (ou le locataire) lui rembourse la somme que lui-même aurait dû acquitter pour son temps de propriété entre le jour de la vente et le 31 décembre de l'année en cours.

En revanche, il n'est appliqué aucun prorata temporis sur la taxe d'habitation. C'est la personne qui habite le bien au 1^{er} janvier qui doit régler la taxe en totalité, sans remboursement de l'acquéreur.

■ "Malendettement"

Remarqué dans le dernier bloc-notes du Médiateur de la République que le vocable "malendettement" serait amené à remplacer celui de surendettement pour mieux rendre compte de la réalité qui a fortement évolué ces dernières années. En effet, précise le médiateur, l'abus de crédits entraînant un surendettement a sensiblement diminué. En revanche, le malendettement lié à des accidents de la vie (divorce, maladie, chômage, vieillissement, charges familiales de plus en plus lourdes...) concerne désormais 73 % des foyers en difficulté, soit une écrasante majorité.

■ Droit au logement

Adopté par le Parlement le 2 mars 2007, la loi offrant aux sans-logis ou aux trop mal logés la possibilité de poursuivre l'État en justice pour obtenir un logement "décent et indépendant" entrera en application le 1^{er} décembre 2008. De 9 articles au départ, le texte est passé à 76. Seront concernés en priorité :

- les sans-logis (SDF) ;
- les personnes, et a fortiori les familles, menacées d'expulsion sans promesse de relogement ;
- les personnes hébergées de façon temporaire ;
- ceux et celles qui vivent dans des locaux impropres à l'habitation ;
- ceux et celles qui habitent des locaux insalubres, voire dangereux ;

- les familles avec enfants ou handicapés à charge demeurant dans un logement malsain et/ou trop petit.

Enfin, ceux et celles qui, ayant droit à un logement social, attendent une réponse depuis un "délai anormalement long" pourront eux aussi revendiquer en justice, auprès de l'État, un logement à partir du 1^{er} janvier 2012.

■ Patrimoine mondial

Vous connaissez les sites classés par l'UNESCO "patrimoine mondial de l'humanité". Mais savez-vous qu'il existe aussi des livres, des rituels, des danses, du théâtre... classés par l'UNESCO, mais au titre de "chefs-d'œuvre du patrimoine immatériel de l'Humanité" (www.unesco.org) ?

Exemple récent : le Rabinal Achi (l'homme de Rabinal), un drame des hautes terres maya du XV^e siècle, traduit du quiché par Alain Breton. Ce texte captivera notamment ceux qu'intéresse cette grande civilisation du Guatemala et du Mexique. S'ajoute que le livre, bilingue, est en lui-même, un bel objet.

Sté des américanistes MAE,
92023 Nanterre Cedex
jsa@mae.u-paris10.sr - Tél. 01 46 69 26 34

A L'ORDRE DU JOUR

L'arrivée du nouveau gouvernement s'accompagne d'une pluie de projets de loi. A remarquer surtout (mais sous réserve d'amendements possibles) :

• **Fiscalité.** Le bouclier fiscal passerait en 2008 de 60 à 50 % et inclurait la CSG (Contribution Sociale Généralisée) et la CRDS (Contribution au Remboursement de la Dette Sociale).

• **Successions.** Suppression des droits de succession au profit du conjoint survivant ou du partenaire survivant des couples pacsés.

L'abattement de 50 000 € actuellement applicable dont bénéficient les père, mère et enfants du défunt en cas de donations et succession est relevé à 150 000 €. Un abattement de 5 000 € est créé en faveur des neveux et nièces. Suppression de l'abattement de 50 000 € actuellement applicable sur l'actif net successoral.

• **ISF.** Possibilité offerte aux redevables de l'ISF de se libérer pour tout ou partie de leur imposition en souscrivant au capital de PME / PMI ou d'organismes d'intérêt général comme la Recherche. Cette facilité ne saurait excéder 50 000 €.

• **Étudiants.** Exonération d'impôt sur le salaire des étudiants de moins de 25 ans exerçant un métier pour financer leurs études, dans la limite de trois fois le smic mensuel.

• **Immobilier.** Ouverte à tous les acquéreurs immobiliers : une réduction des intérêts de l'emprunt souscrit pour l'acquisition, la construction et/ou le règlement d'une résidence principale. Ce crédit d'impôt porte sur 20 % des intérêts de l'emprunt, pendant cinq ans, dans la limite d'un montant annuel d'intérêts de 3 750 € pour les personnes seules et de 7 500 € pour les couples. Majoration de 500 € pour toute personne à charge.

• **Dons d'argent.** Possibilité de donner à chacun de ses enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants ou, à défaut, neveux et nièces, 20 000 € en numéraire et hors droits. Deux conditions : que le donateur ait moins de 65 ans au jour de la transmission et le donataire 18 ans révolus. Cette libéralité ne vaut qu'une fois.

• **Immigration.** Un projet de loi n'autoriserait l'entrée en France, même pour regroupement familial, qu'aux étrangers parlant français, possédant un logement et un emploi correctement rémunéré.

• **Parachutes dorés.** Les indemnités versées aux dirigeants d'entreprise à leur départ - qu'ils aient, ou non, réussi leur mission - devraient être revues et, le cas échéant, modifiées, par le conseil d'administration avant leur versement. Seule la clause de non-concurrence échappe à cette obligation. Un encadrement des stock-options est également envisagé.

MOTS CROISÉS

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1										■
2				■					■	
3			■	■					■	■
4			■							
5			■						■	
6		■							■	
7		■						■	■	
8										■
9			■							■
10	■									

HORIZONTALEMENT

- 1 - Une famille en a rarement plusieurs.
- 2 - Ne survit qu'en Norvège. / Le notaire n'a pas droit à celui de la mémoire.
- 3 - Inévitables si tardif ou traditionnel. / Symbole de douceur.
- 4 - Il n'est plus ce qu'il fut. / Les notaires en réalisent des milliers.
- 5 - Un vieux notaire dirait plutôt "item". / Pour des vacances en Russie. / De droite à gauche : en pleine actualité.⁽¹⁾
- 6 - Une telle information notariale serait une faute grave. / Toujours, en cas d'attribution.
- 7 - Permet de financer son logement. / "Rendez-vous extérieur" pour le notaire.
- 8 - 100 % notarial depuis le droit romain.
- 9 - Blanc et rouge, c'est bien connu en poésie.⁽²⁾ / Pour mieux vous expliquer. / Le notaire l'applique.
- 10 - Aucune loi ne l'est.

VERTICALEMENT

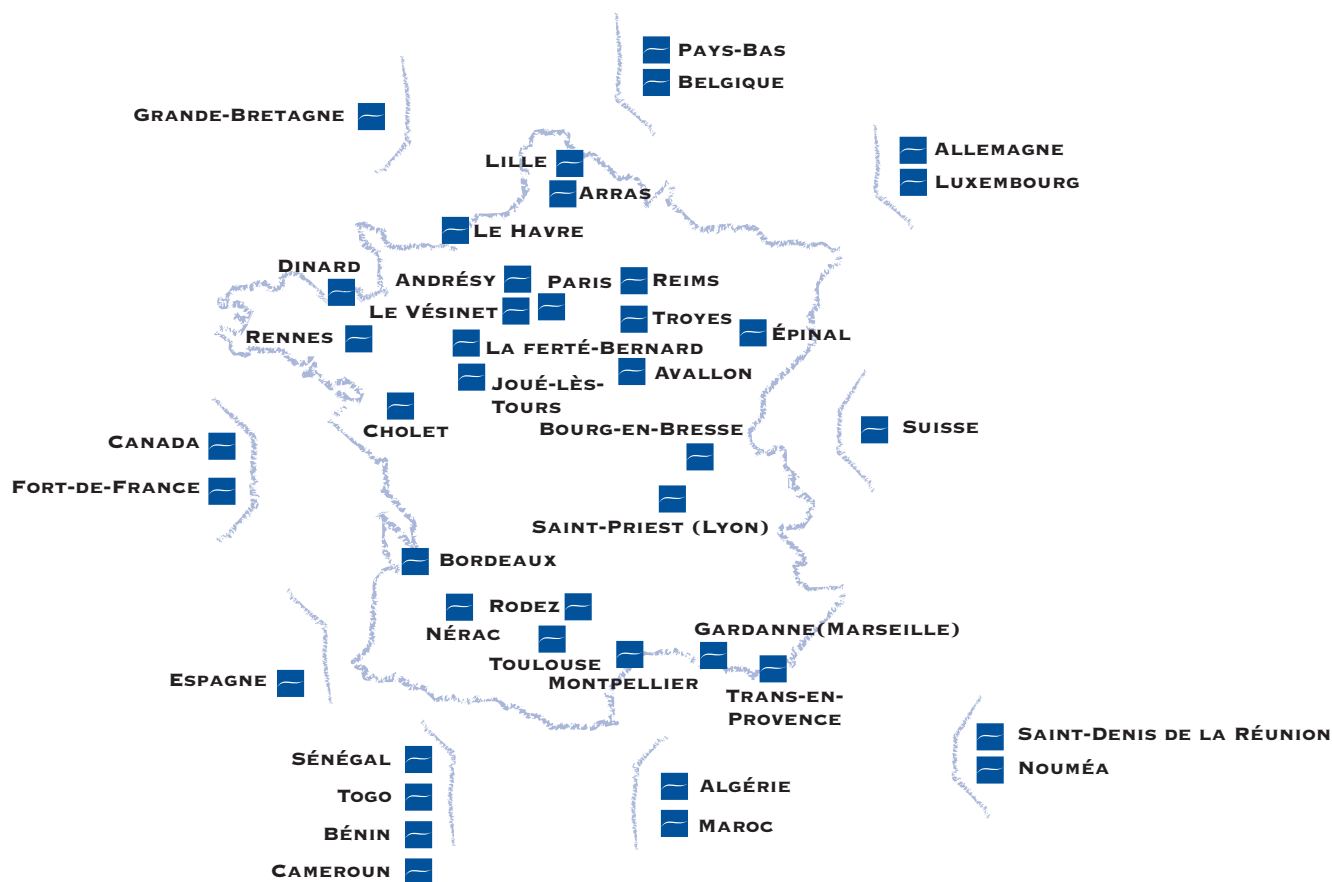
- A - Premier acte dans une succession.
- B - Pour les notaires, il y en a plusieurs. / Permet aux salariés de plusieurs entreprises de se restaurer.⁽³⁾
- C - Pronom très utilisé par les notaires entre eux. / Ne concerne que les notaires d'entreprise.
- D - Le notaire ne s'y prête jamais.
- E - Un notaire serait-il un notaire s'il n'avait pas à s'en occuper ?
- F - A la mode.
- G - Pour le jardinage plus que le notariat. / Le m² y est souvent très cher.
- H - Pour commencer et finir l'une des raisons d'être du notaire.⁽⁴⁾ / Outil pour l'international.
- I - Tous ensemble, les notaires en reçoivent cinq millions environ par an. / Pour parler de lui.
- J - Elles ne sont pas toutes disponibles.

⁽¹⁾ EPCL = ICPE : Installation Classée
⁽²⁾ E blanc, I rouge Rimbaud -Yoyelles
pour la Protection de l'Environnement
⁽³⁾ NIE = Restaurant Inter Entreprise
Servir

RENVOIS

10	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
9	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
8	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
7	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
6	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
5	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
3	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
1	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	J	I	H	G	F	E	D	C	B	A

Le Groupe Monassier, un réseau international de notaires
qui mettent en commun la diversité de leurs compétences pour offrir un service performant.



DROIT DES AFFAIRES

Constitution de sociétés, transmission d'entreprises, secrétariat juridique, augmentation et restructuration du capital, émission de valeurs mobilières, fusions - acquisitions - cessions, RES, open bid, statut des dirigeants, arbitrage, société à objet sportif, fondations et associations, exercice médical en groupe.

STRATÉGIE PATRIMONIALE

Audit et bilan patrimoniaux, optimisation fiscale, placements, arbitrage patrimonial, investissements immobiliers, organisation patrimoniale internationale, revenus et retraites.

DROIT COMMERCIAL

Contrats et baux commerciaux, cessions de parts et de clientèle, vente aux enchères de fonds, implantation, urbanisme commercial, négociation d'hôtels et pharmacies, franchise, concurrence et distribution.

DROIT SOCIAL

Contrats de travail, audit social, intéressement et participation, protection sociale du dirigeant.

DROIT RURAL

Baux ruraux, sociétés agricoles (GAEC, SCEA, GFA), transmission d'entreprises agricoles et viticoles, contrôle des structures, négociation et cession de domaines viticoles, fiscalité agricole.

DROIT IMMOBILIER

Urbanisme et environnement, opérations de construction, sociétés immobilières et fiscalité, crédit-bail et bail à construction, prêts immobiliers, expertise et évaluation, gestion locative, gérance d'immeubles, négociation, syndic de copropriété, vente aux enchères, logements sociaux, résidences de tourisme.

DROIT DE LA FAMILLE

Contrats de mariage, changement de régime matrimonial, divorces, adoptions, protection du conjoint, donations et testaments, règlement des successions, démembrement de propriété, convention de quasi-usufruit, pactes de famille et successoraux, PACS, donations alternatives et facultatives, protection des handicapés.

DROIT INTERNATIONAL

Successions internationales, mariages transfrontières et binationaux, contrats internationaux, implantation et investissements à l'étranger, trust et fiducie, diversification patrimoniale.

FISCALITÉ

Des particuliers (ISF, revenus fonciers,...), des sociétés civiles et commerciales ; fiscalité internationale, immobilière, agricole et rurale, défiscalisation, TVA et taxe professionnelle.