

Patrimoine & entreprise



GROUPEMONASSIER
Réseau Notarial

GROUPE MONASSIER

Réseau notarial

25, rue La Boétie - 75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 42 65 39 36 - Fax : +33 (0)1 42 65 39 33

info@groupe.monassier.com • www.groupe-monassier.com

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER : LA BONNE QUESTION AU BON MOMENT

Sommaire

Page 2
TROIS TYPES DE BÂTI

Page 4
TROIS FILTRES POUR LOUER

Page 6
TROIS ASPECTS DU
FINANCEMENT

Page 7
TROIS MODES DE
DÉTENTION

Cahier central
ANNEXE FISCALE

C'est le moment d'acheter ! Jamais injonction n'aura autant été suivie en immobilier que ces dernières années. De fait, les taux d'intérêt, au plancher depuis plusieurs années, incitent à orienter son épargne vers l'immobilier. Pour autant, investir dans la pierre – pour s'y loger ou pour constituer un patrimoine – n'a jamais été aussi difficile. D'abord en raison d'un corpus réglementaire en pleine mutation, dont l'élaboration répond notamment à des considérations environnementales et énergétiques. Ensuite parce que la multiplicité des intervenants dans le domaine de la construction, de la location et de la gestion complexifie les paramètres à étudier avant de se déterminer.

Que l'on soit primo-accédant ou investisseur chevronné, il convient de s'informer très en amont de toute opération pour être armé face à une réglementation toujours plus fournie, plus complexe, plus évolutive et détenir toutes les clés d'un choix éclairé.

Trop souvent, l'on considère le rendez-vous chez le notaire comme un passage obligé, une contrainte supplémentaire

de l'acquisition immobilière. Au-delà de la sécurisation de la transaction et de la régularisation du transfert de droit de propriété, le notaire, observateur attentif des marchés et expert en conseil patrimonial, est à la croisée des décisions. C'est au sein de son Étude, en toute confidentialité, qu'il accompagne ses clients dans leurs réflexions sur la nature du bien à acquérir, son financement, son cadre fiscal et son mode de détention.

Investissement concret, l'immobilier reste la préoccupation centrale des ménages, une valeur refuge pour l'avenir. Nous avons placé ce numéro de Patrimoine & Entreprise sous le signe du conseil. De l'avant-contrat à la remise des clés, la vigilance reste de mise. Que l'on traite avec un intermédiaire ou entre particuliers, il faut se poser les bonnes questions. Consulter son notaire lorsque le projet s'ébauche, c'est se donner l'opportunité de répondre à celles auxquelles l'on n'aurait pas pensé.

Marie-Hélène Péro Augereau-Hue,
notaire à Chevreuse (Yvelines)

groupe-monassier.com

MEMBRES : ARRAS • BIARRITZ • BOURG-EN-BRESSE • BOURGES • CHAZAY-D'AZERGUES (LYON) • CHEVREUSE • CHOLET • DINARD • FORT-DE-FRANCE • JOUÉ-LÈS-TOURS • JUILLAN (TARBES) • LA FERTÉ-BERNARD (LE MANS) • LILLE • MELUN • MONTPELLIER • NANTES • NOUMÉA • ORLÉANS • PARIS • REIMS • RENNES • RODEZ • SAINT-DENIS DE LA RÉUNION • SAINT-PRIEST (LYON) • TARNOS • TOULOUSE • TRANS-EN-PROVENCE • TREILLIÈRES • TROYES

PARTENAIRES À L'INTERNATIONAL : **Europe** : ALLEMAGNE • ESPAGNE • ROYAUME-UNI • SUISSE - **Afrique** : ALGÉRIE • CAMEROUN • MADAGASCAR • MAROC • SÉNÉGAL • TOGO - **Amérique** : ÉTATS-UNIS - **Asie** : HONG-KONG - **Moyen-Orient** : DUBAÏ • ISRAËL

1 | TROIS TYPES DE BÂTI

Quelle que soit la destination de l'achat (logement familial, résidence secondaire ou pied-à-terre, investissement locatif), un bien immobilier constitue un élément de patrimoine. Son acquisition doit donc répondre aux critères de rentabilité de tout actif.

1 | Choisir de construire

Concevoir l'implantation du logement et l'organisation de l'espace séduit plus d'un acquéreur mais requiert de la patience : entre l'achat du terrain et la remise des clés, il est prudent de prévoir entre 18 et 24 mois. Au moins. En outre, avant de jeter son dévolu sur un terrain, il est indispensable de vérifier s'il sera possible d'y édifier la maison prévue.

■ **Vérifier la constructibilité**, notamment en étudiant le plan local d'urbanisme (*lire l'encadré*). En amont de la construction, il est judicieux de demander à son notaire un certificat d'urbanisme opérationnel (*lire l'encadré*) qui cristallisera les règles d'urbanisme durant 18 mois. Dans un lotissement, l'aménageur peut aussi imposer ses règles, via un cahier des charges.

Il convient aussi de s'informer des aménagements à prévoir si le terrain n'est pas desservi par les réseaux d'électricité, de gaz, d'eau et d'assainissement. Le coût des raccordements est d'autant plus élevé que la parcelle est isolée. De même, on vérifiera les conditions d'accès de la parcelle à la rue (accès direct, servitude, droit de passage, etc.). Enfin, une étude de sol est indispensable. Elle donne des indications importantes sur la nature des fondations nécessaires à la stabilité de l'édifice, en particulier si le sol se révèle meuble ou argileux.

■ **Obtenir un permis de construire.** L'étude du PLU et l'obtention du certificat d'urbanisme ne suffisent pas pour édifier une maison : il faut obtenir un permis de construire (*lire l'encadré*). La demande doit être déposée à la mairie de la commune où se situe le terrain.

■ **Sélectionner le constructeur.** Dans le cadre de la construction d'un bien à usage d'habitation, divers types de contrats sont envisageables selon que celui qui passe commande est déjà propriétaire ou non du terrain : contrat de construction de maison individuelle (CCMI), contrat de promotion immobilière, vente d'immeuble à construire. Un régime protecteur d'ordre public (il ne peut y être dérogé par convention parti-

culière) est instauré en faveur des acquéreurs. Il porte tant sur les informations qui leur sont transmises que sur les modalités de paiement du prix.

Tout constructeur a l'obligation de délivrer une attestation de garantie décennale et de souscrire notamment une garantie d'achèvement des travaux auprès d'un tiers (banque, assurance). Il convient de vérifier les attestations d'assurance souscrites par la ou les entreprises réalisant les travaux.

■ **Souscrire une dommage-ouvrage.** Il est par ailleurs nécessaire de s'assurer de la souscription effective d'une garantie dommage-ouvrage au profit du maître d'ouvrage (celui qui passe commande).

La preuve de la souscription de ce contrat sera exigée par le notaire si le logement est vendu dans le délai de 10 ans qui suit la fin des travaux. Avec ce contrat, le vendeur et tout propriétaire ultérieur sera indemnisé par l'assurance sans recherche de responsabilité et dès l'apparition de désordres relevant de la garantie décennale. Ces désordres sont ceux, soit compromettant la solidité des ouvrages constitutifs de l'opération de construction, soit affectant les ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs, ou l'un de leurs éléments d'équipement, les rendant impropres à leur destination, soit affectant la solidité de l'un des éléments d'équipement indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert.

■ **Compter les délais de rétractation.** Si les particuliers signataires d'un CCMI bénéficient d'un délai de rétractation de 10 jours à partir du lendemain de la première présentation du contrat, la loi ne prévoit aucun délai général de rétractation pour l'acquisition d'un terrain. Toutefois, la loi prévoit une faculté de rétractation spécifique à la vente de terrains à bâtir issus d'un lotissement soumis à permis d'aménager. Ce délai de rétractation de 7 jours n'est cependant accordé qu'au bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente conclue par le lotisseur (article L.442-8 du Code de l'urbanisme).

■ GLOSSAIRE

• **Le plan local d'urbanisme (PLU)** fixe les règles d'utilisation et d'occupation du sol afférentes aux différentes zones qu'il définit (zones urbaines, à urbaniser, ou encore agricoles).

• **Il existe deux types de certificats d'urbanisme.** Ils ne sont pas obligatoires, mais il est vivement conseillé d'en disposer avant tout projet de construction.

- Le certificat d'urbanisme d'information indique les règles d'urbanisme applicables : plan local d'urbanisme, servitudes publiques, taxes d'urbanismes et d'aménagement, etc.

- Le certificat d'urbanisme opérationnel mentionne en outre si le terrain permet la réalisation du projet décrit et liste les voies et réseaux le desservant.

• **Le permis de construire** est obligatoire pour toute construction nouvelle de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. L'obtention d'un permis de construire est également requise en cas de travaux d'agrandissement entraînant la création de surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m², (40 m² en zone urbaine des communes dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu).

Depuis le 1^{er} mars 2017, le recours à un architecte est obligatoire pour une construction de plus de 150 m² de surface de plancher.

2 | Opter pour l'ancien

Avantage incontestable de l'ancien : le logement peut être occupé ou loué immédiatement après l'acquisition. Autre atout, on ne compte pas moins de 10 diagnostics permettant d'avoir un aperçu assez précis de l'état technique du bâtiment (*se reporter au n° 63 de Patrimoine & Entreprise*).

À noter. En cas d'absence de conformité de l'installation d'assainissement, la réglementation impose à l'acquéreur une réali-sation « rapide » des travaux.

■ **En maison individuelle,** si des travaux ont été réalisés ou sont envisagés après l'achat, il faut au préalable contrôler auprès de la mairie leur conformité aux règles d'urbanisme.

■ **En copropriété.** De plus, si le bien est situé dans une copropriété, il faut s'assurer auprès du syndic que ces travaux ont été autorisés par une assemblée générale des copropriétaires. Par ailleurs, de nombreux documents liés à la copropriété doivent être remis dès la signature de l'avant-contrat. L'attention de tout nouvel acquéreur doit notamment être portée sur les charges de la copropriété, le montant du fonds travaux et du fonds de roulement, les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années. Le « pré-état daté » délivré par le syndic de la copropriété donne un aperçu synthétique de l'état de la copropriété.

■ **Travaux.** Le futur acquéreur doit porter une vigilance particulière sur les travaux prévus ou à prévoir. Sauf si vendeur et acheteur conviennent d'autres modalités, la loi prévoit que, quelle que soit la date du vote des travaux, c'est le propriétaire au jour de l'exigibilité des appels de fonds qui en supporte définitivement le coût.

■ **Délai de rétractation ou de réflexion.** L'achat par un particulier d'un logement ancien ouvre droit à un délai de rétractation de 10 jours qui court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR) lui notifiant l'avant-contrat (ou de la remise contre signature par un professionnel). En l'absence d'avant-contrat, le projet d'acte authentique de vente doit être notifié ou remis à l'acquéreur afin de lui ouvrir un délai de réflexion de 10 jours. La vente définitive ne pourra alors être signée qu'à l'expiration de ce délai.

3 | Acheter dans le neuf

Avantages de l'acquisition d'un logement neuf : le bâti respecte les dernières normes techniques, thermiques et environnementales. Revers de la médaille, entre le contrat de réservation et la livraison, il peut s'écouler entre 2 à 3 ans.

■ **Un contrat de réservation précis.** Un contrat de réservation précis, bien que non obligatoire, est vivement recommandé. Il

décrit précisément le logement, le prix de vente et ses conditions de révision, le délai de livraison, les conditions suspensives (obtention des prêts) et la date prévue pour la signature du contrat de VEFA. Le versement du prix de vente est échelonné en fonction de l'avancement effectif des travaux. L'échéancier est d'ordre public lorsque l'immeuble est destiné à l'usage d'habitation.

■ **Signature du contrat chez le notaire.** Le contrat de vente revêt la forme d'un acte authentique. Il doit être conforme au contrat de réservation et préciser notamment les garanties financières d'achèvement et de remboursement souscrites par le promoteur ainsi que son attestation dommage-ouvrage.

■ **Délai de rétractation ou de réflexion.** Là encore, le particulier qui achète un logement en l'état futur d'achèvement bénéficiera, selon les cas, d'un délai de rétractation ou de réflexion de 10 jours.

À noter également que lorsqu'un contrat préliminaire a été signé, une protection supplémentaire s'applique : le promoteur est tenu de notifier au réservataire le projet d'acte de vente, un mois au moins avant la date de signature de cet acte. ■

■ ACHETER UN LOGEMENT OCCUPÉ

Acheter un logement occupé permet au nouveau propriétaire de percevoir immédiatement des revenus locatifs. Le bail au profit du locataire est transféré de l'ancien au nouveau bailleur. Si ce dernier souhaite récupérer le logement, des délais sont à prévoir, distincts selon le motif du congé. Le formalisme des congés locatifs doit être respecté à la lettre, en particulier, le délai de préavis de 6 mois avant le terme du bail et, depuis le 1^{er} janvier 2018, l'annexion d'une « note d'information » réglementaire.

• **Congé de reprise pour habiter** (pour soi-même ou pour un membre de sa famille). S'il reste moins de 2 ans à courir avant le terme du bail, le congé ne prendra effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition. S'il reste plus de 2 ans à courir avant le

terme du bail, le congé est adressé dans les formes de droit commun à l'issue du bail.

• **Congé pour vente.** Si à la date de l'acquisition, la durée du contrat de location restant à courir est supérieure à 3 ans, le congé peut être librement donné au terme du bail en cours. S'il reste moins de 3 ans à courir, le congé ne peut être délivré que pour le terme du premier renouvellement du bail. Le locataire bénéficie d'un droit de préemption.

• **Locataire de plus de 65 ans** et dont les ressources sont inférieures à des plafonds réglementés : le congé est subordonné au relogement du locataire, faute de quoi le bail est reconduit (Cour de cassation, 3^e chambre civile, pourvoi n° 16-20.475 du 23 novembre 2017). Cette protection du locataire cède face à un propriétaire lui-même

âgé de plus de 65 ans ou dont les revenus sont inférieurs au plafond de ressources réglementaires.

À noter. Il est nécessaire d'envisager les conditions du transfert du dépôt de garantie entre l'ancien et le nouveau propriétaire. Le cautionnement (garantie de paiement), en tant qu'accessoire du contrat de bail, est en principe automatiquement transféré au nouveau bailleur, sauf clause contraire.

En pratique, il conviendra de vérifier les clauses de l'acte de cautionnement et de rechercher s'il comporte une clause par laquelle la caution réserve le bénéfice de son engagement au seul propriétaire actuel de l'immeuble et précise qu'il ne se transmettra pas avec le bail à un éventuel acquéreur ultérieur.

2 || TROIS FILTRES POUR LOUER

Neuf ou ancien, avec ou sans travaux, vide ou occupé, pour une occupation résidentielle ou l'exercice d'une activité professionnelle, sous un régime défiscalisant ou pas ? Mieux vaut prendre la mesure des avantages et des inconvénients de chaque option avant d'investir

Un avantage fiscal ne « fait » pas un bon placement ! Une économie d'impôt immédiate ou de court terme ne doit pas faire oublier les qualités intrinsèques d'un investissement locatif réussi : sa situation, sa valeur de marché, ses perspectives de rentabilité.

1 | Étudier l'approche juridique

Acquérir un bien immobilier en vue d'en retirer des revenus récurrents nécessite de procéder à quelques vérifications. Ainsi le type de bail ou les conditions de fixation du loyer sont strictement liés à la nature de la location.

■ **Logements d'habitation.** En premier lieu, il faut vérifier que le logement est « décent » au sens du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. Un bailleur a l'obligation de louer un logement présentant au minimum une pièce principale de 9 m² et une hauteur sous plafond de 2,20 mètres (ou alors un volume habitable d'au moins 20 m³), aux normes et disposant d'équipements en bon état de fonctionnement. Le décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 prévoit par ailleurs le respect d'un critère de performance énergétique minimale (isolation, ventilation). Au nombre des documents à annexer au contrat de location figurent un diagnostic de performance énergétique (DPE), les diagnostics plomb et amiante, un état portant sur l'installation intérieure d'électricité et de gaz ainsi que l'état des risques et pollutions.

À noter. Si le bien est situé dans une zone présentant une proportion importante d'habitats dégradés, le bailleur pourra être soumis à l'obligation d'obtenir une autorisation préalable de louer auprès de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou du maire de la commune. À défaut, il s'expose au paiement d'une amende.

■ **Locaux d'activité.** Les locaux commerciaux, industriels ou artisanaux font en principe l'objet d'un bail commercial. Les locaux à usage exclusivement professionnel (acti-

tivité libérale par exemple) doivent en principe faire l'objet d'un bail professionnel, sauf à opter pour un bail commercial.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 a accordé un droit de préemption du locataire en cas de cession du local commercial ou artisanal. Il importe donc, avant l'acquisition, de vérifier si le droit de préférence du locataire a été purgé ou pas, et de s'informer des dispositions de son bail.

Un bail commercial est conclu pour 9 ans minimum. Le locataire a, sauf exceptions, la faculté de donner son congé à la fin de chaque période triennale et dispose d'un droit au renouvellement du bail. La répartition des charges, impôts et taxes entre bailleur et locataire doit être annexée au contrat. Réaliser un état des lieux à l'entrée, à la sortie et en cas de cession du droit au bail est obligatoire.

Le montant initial du loyer est libre ; son augmentation lors du renouvellement peut cependant faire l'objet d'un plafonnement déterminé en fonction de la variation, selon le cas, de l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou de celui des activités tertiaires (ILAT). Enfin, il faut vérifier la conformité de l'activité envisagée dans les locaux loués avec les dispositions d'urbanisme (usage et destination) ainsi qu'avec la destination du règlement de copropriété, s'il y a lieu.

■ **Location de tourisme.** Pour une location saisonnière, le contrat de location est librement établi entre les parties. Sous cette apparente simplicité se cache un cadre réglementaire que le développement des plateformes de location de courte durée a contribué à durcir.

2 | S'orienter vers la location meublée d'une résidence principale

Avant d'évoquer les avantages et les limites de la location meublée, il convient de distinguer le cadre dans lequel elle s'exerce. Depuis quelques années, l'on assiste à une convergence des réglementations entre la location non meublée et celle d'un logement indépendant meublé à titre de

résidence principale, renforçant le dispositif protecteur des locataires. La liste du mobilier devant équiper un meublé a fait l'objet du décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015. L'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation rappelle que le logement doit également être pourvu d'une alimentation en eau, de chauffage et de sanitaires.

Outre un régime fiscal différent (*voir l'annexe à ce numéro*), il subsiste quelques nuances entre les deux modes locatifs. Le bail est conclu pour une durée en principe d'un an au lieu de trois, renouvelable par tacite reconduction. Une exception est prévue pour les étudiants : 9 mois. Le montant du dépôt de garantie est de deux mois, au lieu d'un. Le préavis du congé motivé par la reprise ou la vente donné par le bailleur est de 3 mois au lieu de 6 ; en cas de vente, le locataire ne bénéficie d'aucun droit de préemption.

3 | Envisager la location meublée saisonnière

Dans le cadre de la location saisonnière d'une résidence secondaire, d'un pied-à-terre ou d'un bien locatif, les parties jouissent d'une plus grande liberté dans la rédaction du contrat de location, mais le bailleur doit vérifier si les dispositions d'urbanisme et le règlement de copropriété permettent la location saisonnière. À tout le moins, le contrat doit être écrit, contenir l'indication du prix demandé, ainsi qu'un état descriptif des lieux (article L.324-2 du Code du tourisme).

Si le bailleur souhaite louer sa résidence principale en location meublée saisonnière, au maximum 120 jours par an, il n'aura en principe aucune autorisation à obtenir pour louer. Dans le cas contraire (location plus de 120 jours par an), le bailleur devra solliciter plusieurs autorisations préalablement à toute location meublée saisonnière.

■ **Déclaration de la location.** La location d'un meublé de tourisme devra être déclarée à la mairie de situation du bien (article L.324-1-1, I du Code du tourisme).

■ Autorisation de changement d'usage.

En outre, si le bien est situé dans une commune de plus de 200 000 habitants ou dans les communes des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le bailleur devra solliciter une autorisation préalable au titre du changement d'usage en mairie (article L. 631-7 et s. du Code de la construction et de l'habitation). Les autorisations pourront être définitives ou temporaires.

Dans certaines communes concernées, une délibération du conseil municipal pourra définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant la location meublée à une clientèle de passage n'y élit pas domicile. Ce régime évite d'avoir à requérir une autorisation à chaque mise en location.

■ **Enregistrement de la location.** Les communes concernées par la procédure de changement d'usage peuvent également décider d'assujettir à une déclaration préalable soumise à enregistrement ces locations de courtes durées. Celle-ci permet la délivrance d'un numéro d'immatriculation qui devra figurer sur toutes les annonces de location y compris sur une plateforme

■ RÉSIDENCE SERVICES : ATTENTION À LA QUALITÉ DE L'EXPLOITANT

Un investisseur dans une résidence avec service doit signer un bail commercial avec un exploitant. Des contentieux ont surgi ces dernières années avec certains exploitants des résidences avec services à vocation touristique, dans l'exécution et le renouvellement du contrat, avec des loyers revus à la baisse de façon drastique. Les difficultés de ce secteur ont conduit les services de la Répression des fraudes à diligenter une enquête qui a relevé d'importantes défaillances. Si l'investissement en EHPAD (établissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes) ou en résidence étudiante offre encore des avantages fiscaux substantiels, la qualité de l'exploitant à qui l'investisseur consent un bail commercial est essentielle.

numérique (article L.324-1-1, II du Code du tourisme).

■ **Régimes défiscalisant.** Outre les investissements Pinel et Censi-Bouvard (*voir le tableau en annexe*) qui ouvrent droit à des avantages fiscaux, citons deux placements pour lesquels un conseil éclairé est requis tant les conditions pour en bénéficier sont strictes : les investissements en secteur

Malraux (réduction d'impôt de 22 ou 30 % du coût des travaux retenus dans la limite de 100 000 € par an pendant 4 ans) ou soumis au régime des monuments historiques (déficit imputable sur le revenu global, sans plafond). ■

3 || TROIS ASPECTS DU FINANCEMENT

Fin 2017, près de 31 % des ménages remboursaient un crédit immobilier, les trois-quarts pour l'acquisition de leur résidence principale. Le niveau du taux des prêts incite évidemment à investir dans l'immobilier. Ce n'est pas le seul aspect à étudier.

Dans un contexte de taux obligataires particulièrement bas, les crédits bancaires peuvent se révéler plus avantageux que les prêts d'accession sociale, prêts conventionnés et autres prêts issus d'un plan ou d'un compte d'épargne logement. Outre la négociation sur la durée du prêt, son taux et celui de l'assurance (*lire plus loin*), la banque exige une garantie pour se prémunir au cas où l'emprunteur ne rembourserait pas son crédit.

1 | Des protections légales pour les emprunteurs

Pour certains ménages, l'acquisition de la résidence principale constitue l'unique

investissement de toute une vie. C'est la raison pour laquelle un cadre juridique protecteur a été mis en place. En particulier, via la condition suspensive de financement.

■ **Obtention du crédit.** Aux termes de l'avant-contrat (compromis ou promesse de vente), il doit être indiqué si les futurs acquéreurs envisagent de financer tout ou partie du prix de vente au moyen d'un ou plusieurs prêts.

S'il est précisé que les acquéreurs, personnes physiques, ont recours à un financement externe (prêt), ils bénéficieront de la condition suspensive de prêt. Cela signifie qu'en cas de refus de prêt, dûment justifié, ils pourront se délier de l'avant-

contrat de vente et récupérer, en principe, le dépôt de garantie ou l'indemnité d'immobilisation versée lors de la signature de l'avant-contrat. Au contraire, si les futurs acquéreurs n'ont pas recours à un financement externe, ils devront le confirmer dans l'avant-contrat sous-seing privé (compromis de vente) au moyen d'une mention manuscrite afin qu'ils aient pleinement conscience de renoncer au bénéfice de la condition suspensive de financement. Si ce formalisme n'est pas respecté, la réalisation de l'avant-contrat de vente sera alors obligatoirement soumise à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts devant servir au financement.



■ **Assurance.** Le prêt peut être assorti d'une assurance décès-invalidité. Son objet consiste à prendre en charge le solde du crédit en cours en cas de décès ou d'invalidité grave de l'emprunteur.

■ **À savoir :** des dispositifs permettent aux emprunteurs de choisir une autre assurance décès-invalidité que celle proposée par leur banque. Depuis le 1^{er} janvier 2018, tous les emprunteurs ont la faculté de résilier, à leur échéance annuelle, les contrats d'assurance emprunteur pour y substituer un autre de même nature (loi n°2017-203 du 21 février 2017). Depuis cette même date, la banque prêteuse ne peut exiger la domiciliation des revenus de l'emprunteur, pendant 10 ans maximum, qu'en contrepartie d'un « avantage individualisé » sur les conditions du crédit (ordonnance n° 2017-1090 du 1^{er} juin 2017).

■ **Signature du contrat de prêt.** Elle est précédée d'un délai de réflexion de 10 jours minimum. L'emprunteur ne peut accepter l'offre de crédit qu'à partir du 11^e jour suivant sa réception.

2 | Déclarer son financement

À qui appartient un bien immobilier acheté en commun ? La réponse à cette question ne sera pas la même selon que les époux sont séparés ou communs en biens.

■ **Époux séparés de biens.** Lorsque des époux séparés de biens acquièrent un immeuble ensemble, ils en sont propriétaires selon les quotités mentionnées dans l'acte d'acquisition. Il est donc conseillé de faire coïncider la contribution de chacun au financement avec la propriété acquise (cela vaut également pour les concubins et les partenaires pacsés). Si le financement réel est différent de celui qui est déclaré dans l'acte, il faudra distinguer selon que le bien acquis constitue ou non la résidence des époux. En effet, la Cour de cassation a pu considérer que le remboursement d'un emprunt lié à l'acquisition de la résidence principale (1^{re} chambre civile, pourvoi n° 14-14.349 du 1^{er} avril 2015) ou secondaire (1^{re} chambre civile, pourvoi n° 12-17.420 du 18 décembre 2013) au-delà de sa part constitue une charge du mariage, interdisant tout compte ultérieur entre époux, s'ils n'en ont pas convenu autrement.

En revanche, si le bien acquis ne constitue pas une résidence des époux (par exemple s'il s'agit d'un investissement locatif) le remboursement de l'emprunt par un seul époux au-delà de sa part ne constituant pas une charge du mariage (1^{re} chambre civile, pourvoi n° 15-25.944 du 5 octobre 2016), il pourra demander que son conjoint le rembourse. Il faudra donc prendre soin, dans cette hypothèse, de conserver une trace du remboursement des échéances par chaque époux.

■ **Époux communs en biens.** Si les époux sont communs en biens, les acquisitions qu'ils réalisent dépendent en principe de la communauté. L'origine des fonds sera toutefois particulièrement importante à vérifier.

En effet, si le bien est majoritairement financé par des fonds propres à l'un des époux (parce qu'il en était propriétaire avant le mariage, qu'il les a reçus par donation ou succession, ou qu'il s'agit du prix de vente d'un bien qui lui était propre), le bien acquis lui sera propre grâce à une déclaration de emploi intégrée dans l'acte d'acquisition, à charge de récompense au profit de la communauté au titre du complément de financement (*se reporter au numéro de Patrimoine & Entreprise n° 65*).

En l'absence de déclaration de emploi, ou si l'apport de fonds propres n'est pas majoritaire, le bien sera commun. L'époux apporteur bénéficiera toutefois d'un droit à récompense par la communauté pour les fonds propres qu'il aura apportés.

En cas de souscription d'un crédit relais en attendant la revente d'un bien propre pour acquérir un nouveau logement, il conviendra de prévoir un « emploi par anticipation ».

La complexité de ces questions nécessite de consulter un notaire, afin de s'assurer de la nature des biens, de la traçabilité du financement et de l'évaluation des éventuelles créances et récompenses.

■ **À noter :** les conjoints mariés sans contrat sont communs en biens.

3 | Oser le crowdfunding ?

Connu comme une méthode pour récolter des fonds pour un projet, le Crowdfunding, financement participatif en bon français, rassemble une communauté d'investisseurs mobilisant leur épargne pour réaliser un projet, à titre gracieux ou à titre onéreux. Cette méthode de financement se décline aussi sous forme de prêts d'argent entre particuliers – Lending-Crowdfunding ou Crowdlending.

Le secteur de la promotion immobilière s'est emparé de cette technique pour déroger au monopole bancaire. Cette activité est légalement encadrée. Dès 2014, l'Autorité des marchés financiers et l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution ont émis des recommandations conjointes, la dernière en date de février 2018 encadrant ces techniques pour protéger les épargnants. ■

4

TROIS MODES DE DÉTENTION

Sur le plan patrimonial et fiscal comme d'un point de vue d'anticipation successorale, l'étude de différentes formes d'acquisition et de possession de biens immobiliers se révèle riche d'enseignements. Mais la contrepartie de ces avantages est lourde de contraintes.

1 | Constituer une société

■ **Atouts.** Quelles possibilités offre la détention de biens immobiliers au sein d'une société civile immobilière (SCI) ? Outre le fait d'éviter une indivision (*lire plus loin*), plusieurs avantages sont à relever.

Pour le chef d'entreprise, la SCI est un outil intéressant pour l'organisation de l'immobilier d'exploitation. La SCI acquiert les murs professionnels (bureaux, entrepôts, ateliers) et les loue à l'exploitant. Ce faisant, l'entreprise pourra (sous conditions) déduire les loyers et le chef d'entreprise conservera la perception des loyers lorsqu'il cédera son entreprise.

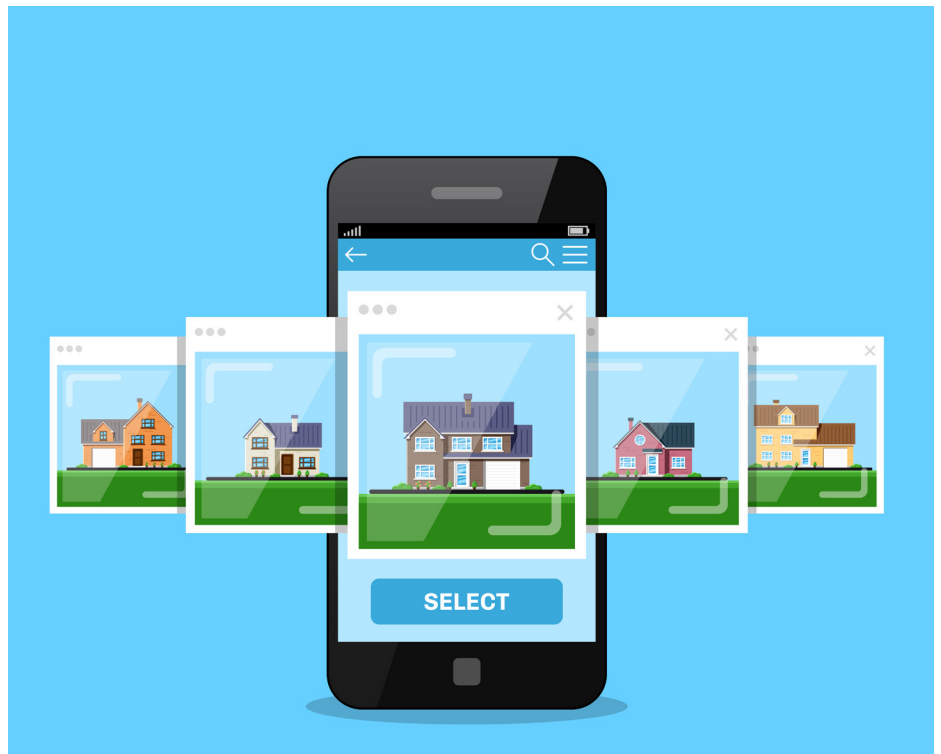
Attention : il importe que le bail entre la SCI et l'entreprise soit établi à des conditions normales de marché pour l'entreprise.

Pour les particuliers, l'un des atouts principaux de la SCI réside dans l'anticipation de la succession. Le capital social d'une SCI étant divisé en parts réparties entre les associés, ces derniers peuvent organiser plus facilement la transmission de leur patrimoine en répartissant la propriété des parts entre les héritiers.

Enfin, la loi laissant une grande liberté dans la rédaction de statuts, ces derniers peuvent être établis « sur mesure » pour s'adapter étroitement aux objectifs poursuivis. Afin de prévoir toutes les situations, le recours à un notaire est conseillé, en particulier si les associés entendent dissocier la propriété des parts du pouvoir de décision (*se reporter au n° 59 de Patrimoine & Entreprise*).

■ **Inconvénients.** Revers de la médaille, les biens acquis par une SCI perdent le bouclier protecteur des logements achetés en direct : l'acquisition n'est plus soumise aux dispositions de la loi Scrivener et n'est plus concernée en principe par les délais de rétractation ou de réflexion. Surtout, les dispositifs de protection au profit du conjoint survivant disparaissent : il est démis du droit à une occupation temporaire d'un an, à l'occupation viagère et à l'attribution préférentielle du logement familial.

Enfin, la résidence principale logée dans une SCI ne permet pas de bénéficier de



l'abattement de 30 % de sa valeur en matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

■ **Location meublée et SCI.** Sur le plan fiscal, la location meublée est considérée comme une activité commerciale. Or, l'exercice par une SCI d'une activité soumise aux BIC risque d'entraîner sa soumission automatique à l'impôt sur les sociétés (IS). Afin de bénéficier d'une imposition à l'impôt sur le revenu (IR), il faut alors privilégier le choix d'une SARL (société à responsabilité limitée) de famille, lorsque cela est possible. Cela étant, le choix entre une imposition à l'IR ou à l'IS devra se faire au regard des avantages et inconvénients de chacun de ces régimes et de ses objectifs.

En particulier, il faudra tenir compte, non seulement du taux d'imposition des revenus perçus et de la déductibilité des déficits, mais aussi de la fiscalité des plus-values... L'administration fiscale fait en sorte qu'on puisse difficilement gagner sur les deux tableaux. Le conseil avisé d'un notaire sera primordial pour envisager tous les aspects de ce choix.

2 | Acquérir la nue-propiété

L'acquisition de biens en démembrement de propriété se démocratise. Rappelons-en le principe. La propriété se caractérise (article 544 du Code civil) par le droit de jouir d'un bien (l'utiliser, le louer, en percevoir les fruits) et celui d'en disposer (le vendre, le donner). Ces deux droits – respectivement l'usufruit et la nue-propiété – peuvent être dissociés.

Un nouvel outil patrimonial se développe : l'acquisition d'un même bien par deux investisseurs, l'un achetant la nue-propiété et l'autre l'usufruit. Aux termes du contrat, souvent d'une durée de 15 ans, le nu-propiétaire récupère la pleine propriété du bien et les droits y afférents. Premier atout pour le nu-propiétaire, un investisseur à moindre coût. Second avantage : il n'est pas taxé sur des revenus dont il peut se dispenser et ne paye pas l'IFI sur cet actif (*lire l'encadré page suivante*). Cette technique s'applique autant à des parts de société civile de placement immobilier (SCPI), l'usufruit étant généralement

acquis par des compagnies d'assurance, qu'à des biens locatifs. Dans ce dernier cas, l'usufruit est souvent acquis par des bailleurs sociaux dans le cadre d'un usufruit locatif social (ULS). Dans toutes les situations, l'acte d'acquisition doit préciser les droits et obligations du nu-propiétaire et de l'usufruitier.

3 | Rédiger une convention d'indivision

Choisie – achat d'un bien à plusieurs – ou subie – succession – la détention d'une fraction de bien immobilier est une situation inconfortable.

En premier lieu parce que l'article 815 du Code civil dispose que « *Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision* ». Ensuite parce que la plupart des décisions importantes requièrent la majorité des deux-tiers des droits indivis, voire l'unanimité.

Pour fluidifier la gestion des biens détenus en indivision, il est vivement conseillé de demander à son notaire de rédiger une convention à faire ensuite parapher par l'ensemble des propriétaires indivis.

Il s'agit de fixer les règles de fonctionnement, le cas échéant de désigner un gérant de l'indivision et de prévoir le maintien des indivisaires pendant une durée maximale de 5 ans, renouvelable. ■

■ LE NOUVEAU PÉRIMÈTRE DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Le passage de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) au 1^{er} janvier 2018 ne se résume pas au maintien des seuls biens immobiliers dans l'assiette taxable à cet impôt. Voici quelques-uns des points sensibles de sa nouvelle configuration. Pour des patrimoines complexes, une consultation avec son notaire est nécessaire.

• PASSIF DÉDUCTIBLE

Les prêts contractés auprès du groupe familial élargi, ou d'une société contrôlée directement ou indirectement par l'un de ses membres ne sont déductibles que sous réserve de justifier du caractère normal des conditions du prêt.

Par ailleurs, le crédit finançant la résidence principale est retenu en totalité mais plafonné à 70 % de la valeur imposable de ce bien. Quant aux crédits in fine, ils seront fictivement déductibles comme s'il s'agissait de prêts amortissables.

Enfin, lorsque la valeur vénale du patrimoine taxable dépasse 5 millions d'euros et que les dettes déductibles excèdent 60 % de cette valeur, la fraction de la dette dépassant ce niveau n'est

déductible qu'à hauteur de 50 % de cet excédent.

• DÉMEMBREMENT

Les biens démembrés à la suite d'une donation entre vifs ou par testament, d'une acquisition démembrée ou d'une donation entre époux sont comptés pour la totalité de leur valeur dans le patrimoine de l'usufruitier. En revanche, si le démembrement résulte d'un « usufruit légal », attribué au conjoint survivant ne bénéficiant d'aucun legs ou donation, l'imposition à l'IFI est répartie selon le barème de l'article 669 du Code général des impôts entre nu-propiétaire et usufruitier, dans des proportions qui dépendent de l'âge de ce dernier.

• DÉTENTION INDIRECTE

Les actifs immobiliers détenus indirectement, notamment à travers une société, entrent également dans l'assiette taxable à l'IFI. De nombreuses exclusions ou exonérations sont néanmoins prévues : exonération de l'immobilier affecté à l'activité d'une société, exclusion des participations de moins de 10 % dans des sociétés opérationnelles, etc.



Monassier.com

Cette lettre d'information est une approche générale des sujets traités, elle ne peut se substituer à un conseil personnel pour lequel votre notaire est compétent. Les informations contenues sont indicatives et ne sauraient engager la responsabilité de l'éditeur. « **Patrimoine & Entreprise** » est une publication du **GROUPE MONASSIER**, Association loi 1901 : 25 rue La Boétie - 75008 Paris. Tél. 01 42 65 39 36. **Directeur de la publication** : Olivier Geffroy • **Conception et réalisation** : Marie-Hélène Péro Augereau-Hue et Hervé Manciet • **Coordination** : Malia Vandevivère • **Maquette** : Maogani • **illustrations** : Fotolia • **ISSN 1265-1729**


GROUPE MONASSIER
Réseau Notarial