



le dauphiné

SUPPLÉMENT
GRATUIT

Mot du président

**Chers lecteurs
du journal des notaires,**

Le journal des notaires de l'Isère, diffusé avec le Dauphiné Libéré, entame sa 12^{ème} année d'existence.

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

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

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

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

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

Alors, en 2012, n'hésitez pas à pousser la porte de nos études ; les 181 notaires Isérois, répartis sur 109 points de réception vous accueillent quotidiennement.

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



Christian NOVEL,
président de la Chambre
des notaires de l'Isère



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

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



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

Par Me Dominique JACQUOT - pages 4 et 5

LA COLONNE DES FINANCES

TRAVAUX DÉDUCTIBLES DES REVENUS FONCIERS

Par Me Jérôme QUENARD - page 5

La question du mois

LA CONSERVATION DES ARCHIVES

Par Me Audrey HOVE - page 13

LE PRÊT FAMILIAL



Par Me Philippe JACQUET - page 9



La plupart des baux d'habitation sont soumis à la loi du 6 juillet 1989 modifiée et à la loi du 25 mars 2009. Ces lois s'appliquent aux locations à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel, ainsi qu'à leurs dépendances louées accessoirement au

LA LOCATION

local principal par le même bailleur (garages, places de stationnement...)

Par Me Stanislas DUFRESNE - pages 11,12,13

ANNONCES IMMOBILIÈRES PAGE 7

Journal d'Information des Notaires de l'Isère
Maquette et réalisation : Concept & Visuel .
Photos : PhotoDisk, Goodshoot, Phovoir,
Stocklib, Image library.



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

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



MODIFICATION DES MODALITÉS DE RÉVÉLATION ET DE TAXATION DES DONS MANUELS

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

Nouveau dispositif :

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



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

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



ASSOUPLISSEMENT DU RÉGIME DES DONS FAMILIAUX DE SOMMES D'ARGENT

Régime actuel (art 790 GCI)

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

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

Nouveau dispositif :

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



ALLONGEMENT DE LA DURÉE DU RAPPEL FISCAL

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

Dispositif mis en place pour atteindre l'objectif :

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

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

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



DROIT DE PARTAGE

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



LOUEURS EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNELS

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

La réduction est maintenue jusqu'en 2014 sous conditions.



AMÉNAGEMENT DU PRÊT A TAUX ZÉRO +

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

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



ECO PRÊT À TAUX ZÉRO COLLECTIF

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

Plafond : 30 000 € par logement

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

Entrée en vigueur 1^{er} avril 2012.



IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES PARTICULIERS

Ce qui ne bouge pas :

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

Ce qui change :

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

De nouvelles exonérations :

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

- Remployer les fonds afin d'acquérir ou de construire un logement affecté à l'usage de résidence principale.
- Cette exonération ne s'applique qu'une seule fois.

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

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



DISPOSITIF SCCELLIER

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

Investissements concernés :

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

Champ d'application du dispositif aménagé :

- Conditions mises en place tenant au délai d'achèvement du logement.
- Scellier est étendu aux logements remis à neuf, réhabilités ou transformés par le vendeur avant l'acquisition.
- Il est exclusivement réservé aux logements BBC.
- Le prix de revient du logement retenu, dans la limite de 300 000 €, pour le calcul de la réduction d'impôts est soumis à un plafond par mètre carré en fonction de la localisation du logement.
- Le taux de la réduction d'impôt connaît une nouvelle diminution. (1)

(1) Le taux de la réduction d'impôt.

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



CRÉATION D'UN TAUX DE TVA INTERMÉDIAIRE DE 7%

Biens et services relevant désormais du taux de 7 % :

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

Jean-Christian GEY, notaire
Nicolas NICOLAIDES, notaire
Institut Notarial de l'Entreprise et des Sociétés (INES)

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



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

Cette exonération s'applique également aux «dépendances immédiates et nécessaires» cédées «simultanément» avec la résidence principale (garages).

L'administration fiscale définit comme résidence principale, le logement où vous résidez habituellement et effectivement avec votre famille et où se situe le centre de vos intérêts professionnels et matériels.

La notion de résidence principale

Elle est unique et doit constituer la résidence habituelle et effective

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

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

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

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

Immeuble affecté partiellement à usage professionnel

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

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



Immeuble en démembrement de propriété

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

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

Les dépendances immédiates et nécessaires vendues simultanément avec la résidence principale

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

Pour être exonérées, elles doivent être cédées simultanément avec la résidence principale.

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

La qualité du cédant

Il doit être « contribuable résident » en France

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

Immeuble détenu par l'intermédiaire d'une société:

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

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

DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

Immeuble occupé par les parents ou les enfants du cédant

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

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

La résidence principale au jour de la cession

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

Ce principe comprend trois assouplissements.

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

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

L'immeuble peut être occupé par le futur acquéreur

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

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

Immeuble cédé par des époux séparés ou divorcés

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

L'exonération s'applique sous deux conditions :

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

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

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

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

La nouvelle réforme sur les plus-values entrant en vigueur au 1^{er} février 2012 maintient l'exonération de plus-value de la résidence principale

Dominique JACQUOT, notaire

LA COLONNE DES FINANCES



LES TRAVAUX DÉDUCTIBLES DES REVENUS FONCIERS

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

Les revenus fonciers imposables sont déterminés selon deux régimes :

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

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

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

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

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

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

Jérôme QUENARD, notaire

immo

↖. Interactif

↖. Cliquez, faites vos offres en ligne et achetez !

Sécurité

Rapidité

Transparence

Le vendeur
signe un
mandat

Jour J

Annonce
en ligne

J+7

Visites
du bien

J+30

48h pour faire vos
offres **en ligne** ↖

J+40

Signature du
compromis

J+45

Avec votre notaire, vendez ou achetez un bien par appel d'offres sur internet

www.immobilier.notaires.fr

Ventes simples, succession, indivision, divorce, patrimoine public, association, gérant de tutelles...

IMMOBILIER DES NOTAIRES DE L'ISÈRE

STUDIOS

GRENOBLE (Vallier) Sect Joseph Vallier, au calme, studio 24 m² ds résidence soignée coin nuit, coin cuis, sdb, wc, balcon et cave.

Dble vitrage récent, élec aux normes.

Charges 90 €/mois (chffge collectif, communs...).

Px 84.000 € hono négo inclus REF: 142

Me **MEUNIER GOINEAU**
TEL : 06 81 87 02 24

2 P + C

GRENOBLE : Rue de Stalingrad, Pour Placement, Ds imm. de bonne tenue,

Spacieux 2p+c. 58 m², 1^{er} étage avc asc, Chauff. Ind gaz, balcons Vendu loué : 6 168 € en

Hors charges/an Classe Energie : D

Px 105 000 € hono négo inclus

SCP NALLET - BENOIT :
04 76 43 11 10 - 06 07 39 17 06

GRENOBLE : Rue Lesdiguières-Championnet, Ds imm. ancien

Spacieux 2 p+c. + alcôve, 58 m², 1^{er} étage ss asc. Parquets, cheminée Entièrement à rénover Classe Energie : G

Px 135 000 € hono négo inclus

SCP NALLET - BENOIT :
04 76 43 11 10 - 06 07 39 17 06

3 P + C

GRENOBLE Rue de Stalingrad, agréable 3P+C d'environ 67m² comprenant séjour double, 2 ch.

4^{ème} avec asc, cet appartement est loué 650€/mois.

Très bien entretenu.

Une cave. DPE : 145/34

Px 130 000 € hono négo inclus

SCP LECLERCQ
04.76.12.15.50 / 06.11.93.98.78

3 P + C

GRENOBLE : Estacade, rue J. Rey Immeuble 1930 Spacieux 3p+c, 89,56 m², 1^{er} étage avc asc.,

Chauff. Ind. Gaz En partie rénové avc finitions à prévoir

Classe Energie : D

Px 170 000 € hono négo inclus

SCP NALLET - BENOIT :
04 76 43 11 10 - 06 07 39 17 06

St Egrève : Prédieu Prox. ttes commodités et futur Tram 3p+c, 53 m², 6^{ème} ét. avc asc.,

Séjour av. balcon, 2 chbres Chauff. Collectif Parfait état

Classe Energie : NC

Px 130 000 € hono négo inclus

SCP NALLET - BENOIT :
04 76 43 11 10 - 06 07 39 17 06

4 P + C

GRENOBLE Eaux Claires, en étage élevé avec asc, 4 Pièces de 65m² à rafraichir. 3 ch, séjour ouvert sur cuisine aménagée.

Une cave. DPE : 246/13

Px 130 000 € hono négo inclus

SCP LECLERCQ
04.76.12.15.50 / 06.11.93.98.78

GRENOBLE, Gendarmerie, en étage élevé offrant une très belle vue sur, 4P+C 67m² + loggia composé de 3 ch.

Cave et place de parking privée. DPE : 217/26

Px : 125 000 € hono négo inclus

SCP LECLERCQ
04.76.12.15.50 / 06.11.93.98.78

GRENOBLE en dernier étage avec ascenseur, agréable duplex de 4P+C américaine, 75m², 3 jolies ch, séjour/cuis 35m² ouvert sur terrasse de 30m².

Garage inclus.

Belle copropriété construite en 2006. DPE : 102/18

Px : 220 000 € hono négo inclus

SCP LECLERCQ
04.76.12.15.50 / 06.11.93.98.78

4 P + C

GRENOBLE : Général Ferrié - Rue H. Muller 4 p+c, 70 m², rdc surélevé, Séjour exposé Sud, 3 chbres, Chauff. Ind Gaz, Classe Energie : F

Px 125 000 € hono négo inclus

SCP NALLET - BENOIT :
04 76 43 11 10 - 06 07 39 17 06

GRENOBLE : Eaux Claires Res. Les Horizons, 4 p+c, 90 m², 11^{ème} étage, asc, Séjour 34 m² avec gd balcon Sud, belle vue dégagée Chauff. Collectif , 2 chbres Bon état Classe Energie : NC - garage inclus.

Px 215 000 € hono négo inclus,

SCP NALLET - BENOIT :
04 76 43 11 10 - 06 07 39 17 06

5/6 P + C

GRENOBLE : Ave Washington, proche Claude Genin, 5 p+c, 85 m², 3^{ème} étage ss asc., Séjour 26 m² avec balcon Ouest, vue dégagée 3 chbres, chauff. Gaz Classe Energie : E

Px 159 500 € hono négo inclus

SCP NALLET - BENOIT :
04 76 43 11 10 - 06 07 39 17 06

ECHIROLLES : Allée d'Anjou 6 p+c, 120 m², 7^{ème} étage, Séjour sur balcon Est, 5 chbres, Chauff. Urbain, Classe Energie : D - Tvx à prévoir

Px 150 000 € hono négo inclus

SCP NALLET - BENOIT :
04 76 43 11 10 - 06 07 39 17 06

LOCAUX COMMERCIAUX

GRENOBLE : Rue Nicolas Chorrier, Locaux commerciaux ou professionnels en rdc, 87 m², vitrines sur rue, Chauff. Ind. Gaz Bon état général

Classe Energie : D

Px 120 000 € hono négo inclus

SCP NALLET - BENOIT :
04 76 43 11 10 - 06 07 39 17 06

MAISONS - VILLAS

COMMELLE (38260) moulin rénové 230m² hab avec dép, parc 13000m², pièce de vie 50m² avec mezz, chem tradit, baie vitrée et roue du moulin mise sous verre. Cuis équip avec chem, Sam avec moulin, 2 sdb, 3 wc, 4 ch., cave, chauff, buand, cbles améngbles. REF: 75

Px 500.000 € hono négo inclus

Me **MEUNIER GOINEAU**
Tél : 06 81 87 02 24

web : www.officenotarial.meunier-goineau.notaires.fr

RIVES, proche centre Maison ancienne comprenant Rdc cuisine ouverte sur séjour, salle de bains 1^{er} étage : 2 chambres Combles aménageables

Chauffage à installer Jardin

Px 125 000 € hono négo inclus

Me **BOUDROT** tél 04 76 91 01 99

RENAGE Maison en bon état Rdc cuisine d'été, salon, 1 chs, salle de bains, wc 1^{er} étage : cuisine équipée, séjour, 2 chs, salle de bains, wc Garage Jardin 456 m² Piscine, Dépendances DPE : F

Px 227 600 € hono négo inclus

Me **BOUDROT** tél 04 76 91 01 99

COLOMBE (38690) ctre village, prox échang Rives, ferme rénov 250 m² hab avec dép (cuis été, four pains, grange, atel et gge). Au rdc: pièce de vie avec mezz 60m², 2 sal, cuis 20m², SDB, WC, hall d'entr, buand, cave.

A l'étage, bur, SDB, WC, dress, 3 ch. Chff gaz. Terr clos 1536 m² avec source. REF : 109

Px 488.000 € hono négo inclus

Me **MEUNIER GOINEAU**
Tél : 06 81 87 02 24

web : www.officenotarial.meunier-goineau.notaires.fr

RENAGE Maison comprenant Garage Cuisine, séjour, 2 chs Terrain de 464 m² DPE : G

Px 145 000 € hono négo inclus

Me **BOUDROT** tél 04 76 91 01 99

TERRAINS

CHATTE - Proche des commerces, parcelle de terrain à bâtir de 1 022 m² entièrement viabilisée dans lotissement. BONNE EXPOSITION.

Px 115 700 € hono négo inclus - Réf : 028/242

www.dievaletassocies.notaires.fr 06 85 54 73 66

RENAGE Au calme, maison en bon état comprenant Garage, 3 chs, buanderie, cuisine, salon séjour. Terrain 410 m² Chauffage fuel DPE D

Px 200 000 € hono négo inclus

Me **BOUDROT** tél 04 76 91 01 99

POISAT : Au calme prox. ttes commodités. Maison mitoyenne. 120 m² hab., Séjour sur jardin Sud-Ouest, 4 chbres. Garage. Terrain 258 m². Classe Energie : F

Px 325 000 € hono négo inclus

SCP NALLET - BENOIT :
04 76 43 11 10 - 06 07 39 17 06



9 KM ST MARCELLIN - Maison de campagne en pierre avec nombreuses dépendances 380 m² sur 2006 m² de terrain et source. Séjour coin salon 44 m², cuisine équipée, 3 chambres, salle de bains, chaufferie. Bon état général. - Classe énergie : E - Réf : 028/276

Px 260 000 € hono négo inclus - www.dievaletassocies.notaires.fr 06 85 54 73 66



Sur la commune de **BEAUFORT 38270**, proche

BEAUREPAIRE, maison de campagne en pisé élevée sur rez de ch. comp. cuisine, séjour, salon, salle d'eau avec wc, à l'étage : 2 pièces et grenier, deux dépendances (40 m² + 45 m²) attenantes et mitoyennes, l'ensemble sur terrain cadastré pour 721 m². Maison sans chauffage , DPE sans objet, cadre champêtre.

Px 95 000 € hono négo inclus

<http://www.quereyron-gratier-deschamps-beaurepaire.notaires.fr>
SCP QUEREYRON GRATIER et DESCHAMPS 04 74 84 67 85

Vendez, achetez en ligne, sur appel d'offres avec IMMO-INTERACTIF

Vendre son bien immobilier sur appel d'offres et en ligne tout en bénéficiant de toutes les garanties juridiques, c'est désormais possible le service IMMO-INTERACTIF.

Cet outil innovant, créé par le notariat, offre un service transparent et sécurisé de transactions immobilières, au juste prix du marché.

Qu'est-ce qu'IMMO-INTERACTIF

IMMO-INTERACTIF est accessible à tous et pour tous types de bien. Le notaire orchestre et sécurise la transaction, de la préparation du dossier à la signature de l'acte authentique.

Le processus est simple : un particulier, une collectivité ou autres professionnels, confie la vente d'un bien immobilier à un notaire. Celui-ci diffuse les annonces immobilières avec photos et descriptif, dates et horaires des visites ; les informations sont détaillées sur le site : www.immobilier.notaires.fr.

Les étapes

1. Le notaire signe avec le vendeur un mandat exclusif de recherche d'acquéreurs.
2. Le notaire programme la publicité de la vente.
3. Le notaire organise et reçoit les visites :
 - Le notaire délivre aux acquéreurs potentiels des demandes d'agrément et fait signer les conditions de la vente,

- L'acquéreur confirme son intérêt en s'inscrivant sur le portail immobilier, www.immobilier.notaires.fr, « Participer à la vente » à partir du détail de l'annonce du bien.

À une date fixée d'un commun accord entre le vendeur et le notaire, la vente débute et dure 48 heures période durant laquelle, les acquéreurs potentiels préalablement inscrits, peuvent porter des offres. Tout internaute peut assister à l'évolution des propositions.

À l'issue de cette période, le vendeur peut retenir la meilleure offre et signer un compromis de vente chez son notaire. Le reste de la procédure est identique à celle d'une vente traditionnelle.

Les avantages sont nombreux.

Pour le vendeur, la réalisation de la vente est rapide, environ 45 jours. Le calendrier des opérations est planifié. L'opportunité d'obtenir, en 48 heures, le meilleur prix du marché est assurée par la confrontation de l'offre et de la demande.

Pour l'acquéreur, la maîtrise du contexte juridique et technique en amont de la vente sécurise le processus. Tout en restant chez soi, il peut situer son prix par rapport aux autres et surenchérir. Il peut connaître en temps réel la conclusion de son offre.

Maîtrisez votre projet immobilier



*acheter, vendre, louer,
expertiser, construire, rénover,
gérer, transmettre...
le notaire vous accompagne.*



LE PRÊT FAMILIAL

PRÉFÉREZ UN ACTE NOTARIÉ

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

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

LA FORME

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

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

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

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

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

LE CONTENU

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

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



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



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

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

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

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

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

Philippe JACQUET, notaire



LA LOCATION

La plupart des baux d'habitation sont soumis à la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi du 25 mars 2009. Ces lois s'appliquent aux locations à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel, ainsi qu'à leurs dépendances louées accessoirement au local principal par le même bailleur (garages, places de stationnement...).

Ainsi, en sont exclues les locations de résidences secondaires. Les locaux exclusivement professionnels sont soumis, quant à eux, à des dispositions particulières.

Ces dispositions sont généralement d'ordre public de sorte qu'il n'est pas possible d'y déroger.



L'établissement du bail

Préalablement à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut demander au candidat à la location que certains documents limitativement énumérés par la loi.

Le bailleur, quant à lui, doit fournir au locataire certains diagnostics immobiliers (l'état des risques, la performance énergétique et constat des risques d'exposition au plomb le cas échéant).

Le contrat doit être établi par écrit. L'absence d'écrit ne signifie pas tout autant absence de bail. Dans cette hypothèse, chacune des parties peut exiger à tout moment de l'autre partie l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions légales.

Le contrat de bail écrit prend la forme d'un acte sous seing privé (établi directement entre le bailleur et le locataire) ou d'un acte authentique (établi et signé par un officier public, le plus souvent, un notaire).

L'acte authentique étant rédigé par un professionnel, il présente l'avantage de conférer aux parties les garanties légales destinées à assurer leur protection. Il est, par exemple, certain que les sommes versées par le locataire et celles qu'il s'engage à verser seront exactes et incontestables par son propriétaire.

De plus, chaque type de bail est aujourd'hui encadré par de nombreux textes législatifs et réglementaires obligatoires.

Dès lors, certains manquements aux règles légales peuvent être sanctionnés, parfois, pénalement.

Le bail par acte authentique

Lorsque le bail est conclu par acte authentique, le notaire délivre au bailleur une copie exécutoire lui permettant d'obtenir l'exécution forcée de l'engagement du locataire, de la même manière que s'il s'agissait d'une décision de justice.

Bien que souvent méconnu, le rôle du notaire est particulièrement précieux lors de la conclusion d'un bail. Le contrat de location va ainsi pouvoir être exécuté, dans toutes ses conditions, sans avoir besoin de recourir au juge.

Par exemple, le propriétaire à qui des loyers sont impayés a la possibilité de transmettre la copie exécutoire du bail à un huissier de justice en vue de la mise en œuvre de poursuites et du recouvrement des loyers impayés.

Par conséquent, tous les baux devraient être rédigés par acte notarié dans l'intérêt du bailleur et du locataire qui bénéficient alors de toutes les garanties apportées par la compétence du notaire et par l'acte authentique (date certaine, force exécutoire...).

Le bail doit, par ailleurs, préciser tout un ensemble de mentions (nom ou la dénomination du bailleur, date de prise d'effet et durée, consistance et destination de la chose louée, désignation des locaux et équipements d'usage privatif, montant du loyer, modalités de paiement et règles de révision, montant du dépôt de garantie - celui-ci ne pouvant excéder un mois de loyer - surface, ...).

Un état des lieux établi contradictoirement entre les parties ou par huissier doit également être joint au contrat de location.

Si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, le bailleur est tenu d'en communiquer le règlement au locataire.



Les obligations des parties au bail

Le bailleur doit entretenir le bien loué sauf ce qui ressort des réparations locatives.

Le bailleur est, en outre, tenu à chaque règlement de loyer de transmettre au locataire qui en fait la demande une quittance. De son côté, le locataire a également des obligations, telles que le paiement du loyer et des charges, ou l'usage paisible des locaux loués.

Comme tout contrat, un bail peut être résolu pour inexécution des obligations de l'une ou l'autre des parties.

Toutefois, les seules clauses de résiliation de plein droit du contrat de bail en cas d'inexécution des obligations du locataire sont le non-paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, la non souscription d'une assurance des risques locatifs.

La résiliation n'intervient, dans ces hypothèses, que deux mois après un commandement demeuré infructueux.



La fixation du loyer

Le loyer est, en principe, librement fixé.

Cette liberté dans la détermination du loyer peut être remise en cause dans le cas d'investissements locatifs en application de différents dispositifs, tels que les lois de Robien, Scellier..., pour lesquels les loyers sont plafonnés en contrepartie d'avantages fiscaux consentis au bailleur.



suite de la page 11

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. Cette révision ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers publié chaque trimestre.



La durée du bail

La durée du bail est différente selon que le bailleur est une personne physique ou une personne morale.

Lorsque le bailleur est une personne physique, le contrat de location est conclu pour une durée minimale de trois ans.

Toutefois, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins égale à un an lorsqu'un événement précis justifie que le bailleur ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales. Le contrat doit mentionner les raisons de l'événement invoqué par le bailleur. Deux mois avant le terme fixé, le bailleur doit confirmer la réalisation de l'événement prévu au contrat. A défaut, le contrat est réputé être de trois ans. Lorsque la réalisation de l'événement n'est que différée, le bailleur peut dans le même délai de deux mois proposer le report du terme du contrat, à condition de n'user de cette faculté qu'une seule fois.

Si le bailleur est une personne morale, le contrat de location est conclu pour une durée minimale de six ans.

Si le bailleur ne donne pas congé à l'expiration du bail, le contrat parvenu à son terme est soit tacitement reconduit soit renouvelé. Lorsque le contrat est reconduit tacitement ou renouvelé, la durée du contrat est, à nouveau, de trois ans pour les bailleurs personnes physiques et assimilés et de six ans pour les bailleurs personnes morales.



Le congé donné par le bailleur

Le bailleur peut donner congé au locataire en respectant un préavis de six mois.

Le congé doit être motivé par l'un des motifs suivants :

- soit pour habiter ou permettre à son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou de son concubin notoire d'habiter dans les lieux loués.
- soit pour vendre.
- soit pour un motif légitime et sérieux (il s'agit généralement de l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant).

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception par le locataire. Le congé tardif est nul et ne peut empêcher la reconduction du bail, ni valoir pour l'échéance suivante du bail renouvelé. À peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit contenir un certain nombre de mentions obligatoires.

Le locataire peut également donner congé au bailleur à tout moment sous réserve du respect d'un préavis de trois mois.

Ce préavis est ramené à un mois dans certains cas particuliers (obtention d'un premier emploi, mutation, locataire âgé, bénéficiaires du RSA...).



Le droit de préemption du locataire

Lorsque le bailleur donne congé en vue de vendre un logement libre de toute occupation, le locataire bénéficie alors d'un droit de préemption, c'est-à-dire qu'il peut acquérir le logement qu'il occupe

par priorité à un acquéreur potentiel.

Le congé doit contenir à peine de nullité certaines mentions légales, ainsi que l'indication du prix projeté et les conditions de la vente.

L'offre de vente faite au locataire est valable pendant deux mois à compter des six derniers mois précédant la fin du bail. Le silence du locataire pendant le délai qui lui est imparti vaut renonciation à l'exercice de son droit de préemption.

Néanmoins, il arrive fréquemment que le bailleur qui a délivré un congé pour vendre à son locataire avec offre de vente, trouve finalement un acquéreur à des prix et conditions plus avantageux que ceux figurant dans le congé.

Le bailleur a souvent tendance à surestimer dans un premier temps le prix de vente de son bien.

Dans ce cas, il doit délivrer au locataire un nouveau congé comprenant les nouvelles conditions et prix, quand bien même le locataire a quitté le logement depuis.

Il existe également un droit de préemption au profit du locataire lorsqu'il s'agit de la première vente après mise en copropriété d'un immeuble et ce, même en l'absence de congé pour vendre.



Les garanties du bailleur à l'égard du locataire

Bien que peu nombreux, les locataires indélicats sont souvent sources d'inquiétude pour les bailleurs.

Le principal souci du bailleur est de pouvoir compter sur un revenu régulier ou de pouvoir mettre fin au contrat aisément en cas de non-paiement des loyers, et en outre de pouvoir se prémunir contre d'éventuelles dégradations.



Plusieurs moyens s'offrent au bailleur :

Le cautionnement : La loi du 25 mars 2009 est venue restreindre la possibilité qu'avait le bailleur de demander au locataire de lui fournir un cautionnement (par une personne physique ou morale) s'il avait souscrit une assurance garantissant les obligations locatives de son locataire, sauf en cas de location au profit d'un apprenti ou d'un étudiant.

Garantie universelle des risques locatifs (GRL) :

Cette garantie des risques locatifs a pour vocation première de simplifier les démarches du propriétaire grâce à un seul contrat d'assurance ce qui facilite également les relations entre le locataire et son bailleur. C'est une solution d'assurance qui se veut achevée et intégrale.

Elle garantit le propriétaire contre les loyers impayés, les dégradations immobilières causées par le locataire, et couvre les frais de contentieux.

Avec la GRL, la caution est inutile. D'ailleurs, pour les locations vides du parc privé, le bailleur qui souscrit un contrat GRL ne peut le cumuler avec une caution à moins que le locataire soit étudiant ou apprenti.

L'objectif visé par le système public en mettant en place ce nouveau dispositif est d'inciter les propriétaires réticents à mettre leurs logements sur le marché et ainsi de permettre à des personnes qui ne peuvent pas avoir accès au parc locatif de pouvoir enfin louer un logement.

La mise en place de la GRL suppose un loyer mensuel inférieur à 2.000 euros et un locataire disposant de ressources représentant deux fois le montant du loyer.

Stanislas DUFRESNE, notaire

La question du mois

LA CONSERVATION DES ARCHIVES

Vous venez de régulariser un acte devant votre notaire. Vous vous demandez probablement quel est le sort de l'acte que vous venez de signer puisque le notaire en a conservé l'original et qu'il vous a remis ou vous remettra une copie authentique de celui-ci.

Les notaires doivent conserver le dépôt des actes qu'ils ont authentifiés. Ils doivent veiller avec soin à la conservation des minutes, c'est à dire les actes originaux régularisés par leurs clients, et éviter toute détérioration.

Le notaire doit conserver ses propres minutes mais également celles de ses prédécesseurs.

Le délai de conservation de ces archives est long mais a été modifié par la loi du 15 juillet 2008. Les actes authentifiés par les notaires sont communicables aux archives publiques de plein droit à l'expiration d'un délai de 75 ans à compter de la date de l'acte,

100 ans si celui-ci concerne une personne mineure, ou d'un délai de 25 ans à compter de la date de décès de l'intéressé si ce dernier délai est plus bref.

Le notaire qui a perdu une minute par sa faute ou l'a laissé détruire est exposé à une action en responsabilité.

En cas de destruction des archives, notamment par incendie, inondation..., le notaire a pour devoir de les reconstituer.

Le notaire ne peut se dessaisir d'aucune minute sauf en vertu d'un jugement. Seules certaines personnes ont le droit de se faire communiquer les minutes : le ministère public, un juge d'instruction, les inspecteurs de comptabilité ou encore les agents de l'enregistrement.

Audrey HOVE, notaire

