

## Mot du président

### LE PROGRAMME DES NOTAIRES

A quelques mois de l'élection présidentielle 2012, le notariat a élaboré un programme de propositions qu'il entend soumettre aux différents candidats. Par cette démarche, la profession affiche sa volonté de contribuer aux débats de société et aux évolutions de celle-ci.

Témoins privilégiés des événements de la vie, partenaires des familles et des acteurs économiques, les notaires sont à la fois observateurs des difficultés de leurs concitoyens et « capteurs » de leurs attentes.

C'est à partir des demandes recueillies chaque jour dans les offices, et pour répondre à de réels besoins collectifs, que le notariat a formulé une vingtaine de propositions.

Réparties en quatre grandes thématiques, la famille, le patrimoine, l'entreprise et la vie dans la cité, plusieurs préconisations sont exprimées, abordant aussi bien le développement durable, les enjeux de la dépendance, la place de l'enfant dans la société, la liberté des conjugalités, l'accession à la propriété, la compétitivité des entreprises...

Aménagements, améliorations, ou encore innovations, voici quelques propositions concrètes :

- La famille : aménager la réserve héréditaire, modifier la fiscalité de la transmission de l'adopté, donner plus de place à la liberté testamentaire...
- Le patrimoine : envisager une clarification législative de l'assurance-vie, créer un fichier de publicité des cautions, faciliter le parcours résidentiel des accédants à la propriété
- L'entreprise : simplifier le régime fiscal des transmissions d'entreprises, favoriser les transmissions familiales...
- La vie dans la cité : instaurer dans les écoles quelques heures d'éveil au droit, améliorer la gestion des ressources en eau, mise en place de sociétés d'épargne régionales pour favoriser le financement des collectivités locales...

Le président du Conseil Supérieur du Notariat, Benoit RENAUD, à l'origine du projet, présentera ce programme dans les prochains mois.

Au-delà de son caractère tant d'utilité publique que pratique, cette démarche illustre également la capacité d'analyse et d'anticipation des notaires français.



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

## LE CALCUL DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES PARTICULIERS

Les bénéfices réalisés par des particuliers à l'occasion de la cession de biens immobiliers sont soumis à un impôt de 32,5% qui est prélevé par le notaire sur le prix de vente. Cet impôt n'a cessé d'augmenter... *Par Me Emmanuelle MOLLET - pages 2, 3 et 4*

## LA RÉFORME DE LA FISCALITÉ DE L'URBANISME

Monsieur et Madame DUPONT viennent d'obtenir un permis de construire pour la maison de leur rêve. Très prévoyants, ils ont prévu dans leur budget d'inclure le montant des nombreuses taxes qui figurent dans leur permis... *Par Me Marie DUVERNEUIL - pages 8 et 9*



## TRACFIN

BLANCHIMENT D'ARGENT ET MOYENS D'ACTION



*Par Me Nicolas DESCHAMPS - pages 12 et 13*

## LA COLONNE DES FINANCES

### LES TAXES EN CAS DE CESSION DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*Par Me Gabriel NALLET - page 2*

## La question du mois

Quelles sont les nouvelles fonctions des notaires ?

*Par Me Olivier MARCE - page 11*

## ANNONCES IMMOBILIÈRES PAGE 7

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

## Faut-il créer une Société Civile Immobilière ?

*Par Me Willy MAROCCO - page 5*



## LES TAXES EN CAS DE CESSION DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La vente de terrain constructible devient un nouvel eldorado fiscal pour les collectivités. Ces dernières années, deux nouvelles taxes ont été instituées qui frappent de telles opérations.

### LA TAXE COMMUNALE SUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

**Opérations et terrains concernés :** Cette taxe concerne les ventes, les échanges, les apports en société réalisés par des particuliers ou des sociétés soumises à l'impôt sur le revenu, de terrains en zone urbaine ou à urbaniser et rendus constructibles depuis moins de dix huit ans.

**Taxe facultative ou impérative :** Cette taxe est perçue par les communes (ou les établissements intercommunaux) dès lors qu'une délibération instituant la taxe a été votée. Elle devient applicable le premier jour du 3<sup>ème</sup> mois suivant son institution.

**Montant de la taxe :** La taxe est égale à 10 % de la différence entre le prix de cession du terrain et son prix d'acquisition actualisé en fonction de l'indice des prix à la consommation. A défaut de pouvoir établir ces éléments de référence, elle sera de 6,66 % du prix de vente.

**Exonération, modalités :** Outre les terrains constructibles depuis plus de 18 ans, sont notamment exonérées les ventes destinées au logement social ou encore les cessions dont le prix est inférieure de 200 % au prix d'acquisition.

On notera que cette taxe est cumulable avec l'imposition sur les plus-values...

### LA TAXE NATIONALE SUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

**Opérations et terrains concernés :** Cette taxe concerne les premières cessions réalisées par des particuliers ou toutes sociétés et groupements de terrains rendus constructibles postérieurement au 13 janvier 2010 dès lors que le rapport entre prix de cession et d'acquisition est supérieur à 10.

**Taxe facultative ou impérative :** Cette taxe est d'application impérative.

**Montant de la taxe :** La taxe est assise sur la différence entre le prix de cession du terrain et son prix d'acquisition actualisé en fonction de l'indice des prix à la consommation. L'assiette fait l'objet d'un abattement de 10 % au-delà de la huitième année suivant la date à laquelle le terrain est devenu constructible. Le taux d'imposition est de 5% lorsque le rapport entre prix d'acquisition et de cession est supérieur à 10 et inférieur à 30, puis de 10 % au-delà de cette limite.

**Exonération, modalités :** Outre les terrains constructibles depuis plus de 18 ans, sont exonérées les expropriations ou les ventes de terrains dont le prix de cession est inférieur à 15.000 €

**Règlement de la taxe :** Ces deux taxes sont prélevées sur le prix de vente et reversées par les soins du notaire au trésor public.

*Gabriel NALLET, notaire*

# LE CALCUL DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES PARTICULIERS

Les bénéfices réalisés par des particuliers à l'occasion de la cession de biens immobiliers sont soumis à un impôt de 32,5% qui est prélevé par le notaire sur le prix de vente. Cet impôt n'a cessé d'augmenter ces dernières années puisqu'il était de 28,10 % en 2009, a été porté à 31,3 % en 2010 et à 32,5% depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011.

De nombreuses plus-values échappent toutefois à cette imposition du fait des cas d'exonérations prévues par la loi.

## LE CHAMP D'APPLICATION DE L'IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

### Les personnes imposables

L'imposition s'applique aux bénéfices encaissés par les personnes physiques réalisant des opérations de gestion de leur patrimoine privé soit directement, soit par l'intermédiaire de sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Le régime des plus-values privées ne s'applique pas aux profits réalisés lors de l'exercice d'une activité professionnelle (lotisseurs, constructeurs).

### Les biens imposables

Tous les biens immeubles bâtis ou non sont imposables ainsi que tous les droits relatifs à ces biens (usufruit, nue-propriété). Donnent également lieu à l'application du régime des plus-values des particuliers, les cessions de titres des sociétés à prépondérance immobilière (c'est-à-dire celles dont le patrimoine est principalement constitué d'immeubles) dans la mesure où elles sont soumises à l'impôt sur le revenu.

### Les opérations imposables

Les opérations qui donnent lieu à l'imposition sont toutes les cessions à titre onéreux. Ainsi par exemple, sont soumises au régime, les ventes (quelles que soient les modalités de paiement convenues), les échanges (avec ou sans soulte), les apports en société, certains types de partage ou de licitation.

### Les principaux cas d'exonération

#### La cession de la résidence principale

La plus-value réalisée lors de la vente de la résidence principale est exonérée quel que soit le type de logement cédé (maison ou appartement). Le bénéfice de l'exonération n'est accordé que pour l'immeuble qui constitue la résidence habituelle et effective du propriétaire lui-même au jour de la cession. Les biens donnés en location ou occupés par les membres de la famille du propriétaire ne peuvent pas y prétendre.

Il est admis que l'exonération puisse également profiter à une SCI lors de la vente par celle-ci d'un immeuble occupé par ses associés. Seuls les associés habitant le local peuvent revendiquer l'application de l'exonération.

L'administration fiscale fait preuve d'une relative tolérance dans l'application de ce régime sur les points suivants :

- Un immeuble vacant au moment de la vente mais qui a été occupé comme résidence principale jusqu'à sa mise en vente ouvre droit à l'exonération si la vente intervient dans un délai maximal d'un an.
- En cas de cession par des conjoints, des partenaires d'un PACS, des concubins divorcés ou séparés du logement qui constituait leur résidence principale au moment de la séparation, chacun des ex-conjoints ou concubins bénéficie de l'exonération sur sa part de plus-value.
- L'exonération profite également aux dépendances "immédiates et nécessaires" de la résidence principale qui sont cédées en même temps que celle-ci. Ces dépendances comprennent les bâtiments annexes tels que garages situés à moins d'un kilomètre, les remises, les aires de stationnement, les cours. Si les dépendances sont cédées à un acquéreur distinct de celui de la résidence principale, la vente doit alors être réalisée dans le délai d'un an de la première.

Les autres cas d'exonération sont les suivants :

- **Les ventes dont le prix n'excède pas 15.000 € ,**
- **Les ventes réalisées par des contribuables retraités ou invalides de condition modeste :** contribuables dont le revenu fiscal de référence ne dépasse pas un certain seuil (9.876 € pour un foyer fiscal comprenant une part de quotient familial),



### - Les plus-values d'échanges réalisés dans le cadre de certains remboursements urbains ou ruraux.

En dehors des cas visés ci-dessus, le bénéfice réalisé par le contribuable vendeur doit être soumis à un impôt dont les modalités de calcul sont détaillées ci-après.

## LE CALCUL DE LA PLUS-VALUE

Le calcul de l'impôt répond à une méthodologie particulière dont les modalités ont été modifiées par la loi de finances rectificative pour 2011. Ces modifications doivent entrer en vigueur au 1<sup>er</sup> février 2012.

### Le calcul actuel des plus-values immobilières des particuliers

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble.

#### Le prix de cession

Le prix de cession correspond au prix de vente indiqué dans l'acte diminué des frais liés à la vente supportés par le vendeur. (commissions d'agence immobilière, frais de diagnostics immobiliers, de géomètre ou frais de mainlevée d'hypothèque).

#### Le prix d'acquisition

Quand le bien a été acquis à titre onéreux, le prix d'acquisition est le prix d'achat indiqué dans l'acte.

Quand le bien a été acquis par donation, le prix d'acquisition correspond à l'évaluation du bien indiquée dans l'acte pour le calcul des droits de donation.

Quand le bien a été acquis par succession, le prix d'acquisition correspond à l'évaluation du bien portée dans la déclaration de succession.

### Le prix d'acquisition est ensuite majoré des frais supportés par le vendeur lors de son acquisition.

Quand le bien a été acquis à titre onéreux, le vendeur a le choix de rajouter soit les frais réels qu'il a supportés, soit un forfait de 7,5% du prix d'achat.

Quand le bien a été acquis par succession ou donation, seuls les frais réels afférents au bien vendu peuvent être ajoutés au prix d'acquisition et seulement s'ils ont été réglés par le vendeur lui-même.

### Prise en considération des dépenses de travaux :

★ Les dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration peuvent être ajoutées au prix d'acquisition pour leur montant réel aux conditions suivantes :

- Il ne doit pas s'agir de dépenses locatives (peintures, papiers peints, moquettes) ni de dépenses déjà déduites du revenu imposable du propriétaire.

suite page 4

# LE CALCUL DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DES PARTICULIERS



- Seules peuvent être déduites, les dépenses de travaux effectués par une entreprise à l'exclusion des travaux réalisés par le contribuable lui-même. Il n'est donc pas possible de prendre en compte les factures des matériaux si les travaux ont été réalisés par le vendeur ou son entourage.

★ Le prix d'acquisition peut également être majoré d'un **forfait de 15% applicable sans justificatif**, pour tenir compte des dépenses de travaux susceptibles d'avoir été réalisés par le vendeur.

**L'application de ce forfait n'est possible que si le bien vendu est un immeuble bâti et qu'il est détenu depuis plus de cinq ans par le vendeur.**

En revanche, il s'applique sans que le vendeur ait à établir la réalité des travaux. Il peut donc être utilisé même en l'absence de travaux.

## L'abattement pour durée de détention

Lorsque la vente porte sur un immeuble détenu par le vendeur depuis plus de cinq ans, la plus-value est réduite d'un abattement de 10% par année de détention à partir de la 6<sup>ème</sup>. Cet abattement s'applique quelle que soit la nature de l'immeuble, bâti ou non. Il se calcule par période de douze mois sans tenir compte des fractions d'années non échues.

Le délai de détention court à compter de la date d'acquisition jusqu'à la date de la cession, toute période de douze mois non écoulée en entier n'étant pas comptée.

**Les plus-values réalisées sur des immeubles détenus depuis plus de quinze ans sont donc totalement exonérées par le jeu de cet abattement.**

## L'abattement fixe

La plus-value nette obtenue après application de l'abattement de 10% par année de détention était, jusqu'au 21 septembre 2011, encore diminuée d'un abattement fixe de 1 000 euros par vendeur. Mais cet abattement a été supprimé depuis cette date.

### Exemple 1 : Vente d'un appartement au prix de 340.000 € le 18 Août 2011 acheté 220.000 € le 22 décembre 2000.

Prix de cession :	340.000 €
On peut déduire le coût des diagnostics immobiliers :	350 €
Les frais de mainlevée hypothécaire :	650 €
Prix de cession net :	339.000 €
Prix d'acquisition :	220.000 €
On peut y ajouter :	
- les frais d'agence immobilière à la charge de l'acquéreur :	+ 5.000 €
- Le forfait de 7,5% pour frais d'acquisition	+ 16.500 €
- Le forfait de 15% pour travaux divers	+ 33.000 €
Total à ajouter :	+ 54.500 €
Prix d'acquisition réévalué :	274.500 €
Plus-value brute : 339.000 - 274.500 =	64.500 €
Calcul de l'abattement pour durée de détention : 5 x 10 % (l'année 2011 n'est pas comptée car la vente a lieu avant le 22 décembre)	
Abattement applicable – 50% :	- 32.250 €
Plus-value nette après abattement :	32.250 €
L'abattement fixe de 1.000 € n'étant plus en vigueur, l'impôt dû par le contribuable est de 32,5% de ce montant soit :	<b>10.481 €</b>

### Exemple 2 : Vente d'un appartement au prix de 340.000 € le 18 février 2012 acheté 220.000 € le 22 décembre 2000.

Prix de cession :	340.000 €
- coût des diagnostics immobiliers :	350 €
- frais de mainlevée hypothécaire :	650 €
Prix de cession net :	339.000 €
Prix d'acquisition :	220.000 €
On peut y ajouter :	
- les frais d'agence immobilière à la charge de l'acquéreur :	+ 5.000 €
- Le forfait de 7,5% pour frais d'acquisition	+ 16.500 €
- Le forfait de 15% pour travaux divers	+ 33.000 €
Total à ajouter :	+ 54.500 €
Prix d'acquisition réévalué :	274.500 €
Plus-value brute : 339.000 - 274.500 =	64.500 €
Calcul de l'abattement pour durée de détention : 5 x 2 % = 10 %	
Abattement applicable – 10% :	- 6.450 €
Plus-value nette après abattement :	58.050 €
L'abattement fixe de 1.000 € n'étant plus en vigueur, l'impôt dû par le contribuable est de 32,5% de ce montant soit :	<b>18.866 €</b>

## Le calcul des plus-values réalisées après le 1<sup>er</sup> février 2012

Pour toutes les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> février 2012, il ne sera plus possible d'utiliser l'abattement de 10% par année de détention, celui-ci étant remplacé par de nouveaux abattements.

Ainsi, les contribuables bénéficieront :

- d'un abattement de 2% par année de détention entre la 6<sup>ème</sup> et la 17<sup>ème</sup> année.
- d'un abattement de 4% par année de détention entre la 18<sup>ème</sup> et la 24<sup>ème</sup> année.
- d'un abattement de 8% par année de détention entre la 25<sup>ème</sup> et la 30<sup>ème</sup> année.

Il faudra donc être propriétaire d'un bien depuis plus de trente ans pour pouvoir être totalement exonéré.

Les méthodes du calcul actuel et futur sont résumées dans les exemples détaillés ci-dessus.

# Faut-il créer une Société Civile Immobilière ?

Cette structure juridique suscite un tel engouement que l'opportunité d'y recourir est devenue un préalable à toute acquisition foncière, quelle qu'en soit l'importance.

Une fois répondue à cette cruciale interrogation avec votre notaire, il y aura lieu de procéder au "montage" de la fameuse "S.C.I".

Tout comme une personne physique, la société est une personne morale qui naît, vit et... meurt quelquefois.

Nous nous concentrerons sur la naissance de la société civile immobilière et notamment la rédaction de ses statuts, formalité souvent négligée voire bâclée...



## STATUTS ET FORMALITÉS

Les fondateurs établissent et signent un contrat écrit contenant les statuts de la future société. On y trouvera l'objet, la dénomination, le siège social, la durée, les règles de fonctionnement. Les statuts peuvent être rédigés sous seing privé ou notariés (autrement dit par acte authentique).

Cette seconde forme est obligatoire lorsqu'un bien immobilier est apporté par un associé, conformément aux règles de la publicité foncière (bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble). Elle est recommandée lorsque deux époux ou des futurs héritiers participent à la création de cette société civile immobilière.

Deux articles du Code civil incitent à adopter la forme notariée pour établir le contrat de société ou statuts dans de telles circonstances : l'article 1832-1 alinéa 2 et l'article 854.

Les statuts doivent être obligatoirement enregistrés dans le délai d'un mois à la recette des impôts lorsque ne sont apportés que du numéraire et des biens meubles.

En cas d'apports mobiliers et immobiliers, l'acte est soumis à la formalité fusionnée dans les deux mois au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Mais la signature des statuts ne donne pas, à elle seule, naissance à la personne morale. Il y a lieu également d'accomplir différentes formalités auprès de divers partenaires du notaire lors de la création de toute société : journal d'annonces légales, greffe du tribunal de commerce, bulletin officiel des annonces civiles et commerciales, registre du commerce et des sociétés. Il faut donc faire paraître une insertion dans un journal d'annonces légales (publicité de la création de la S.C.I), déposer auprès du greffe du tribunal un dossier complet et notamment les statuts enregistrés auprès du S.I.E (enregistrement).

De la même manière, faire publier au B.O.D.A.C.C (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales), et enfin procéder à l'immatriculation auprès du Greffe du tribunal de commerce afin d'obtenir le précieux "extrait k bis", véritable acte de naissance de la société. Destinée à l'information des tiers, cette dernière obligation s'impose depuis 1978 aux sociétés civiles et marque la naissance de la personnalité morale.

Ultime formalité, fiscale celle-là, la société devra souscrire

une déclaration d'existence destinée à l'information du service des impôts.

## CHARMES DISCRETS DE LA SCI MAIS STATUTS NOTARIÉS... AVANTAGEUX !

Un célèbre professeur de droit a parlé des "charmes discrets" de la société civile immobilière, la qualifiant de "merveilleux instrument de gestion patrimoniale et fiscale", il aurait pu ajouter : prenez la précaution de faire établir vos statuts par-devant notaire !

Comme toute convention, tout contrat peut ou doit être constaté par acte authentique. En l'espèce, la loi laisse le choix entre des statuts notariés (authentiques) et ceux rédigés sous seing privé, c'est-à-dire entre les parties ou avec le concours d'un professionnel, comptable, avocat, ou autre.

De tels statuts même rédigés par un professionnel ne confèrent pas la force exécutoire ni l'authenticité. De plus, les statuts étant le contrat de société par excellence, la loi impose un nombre de mentions obligatoires assez peu étendu et le champ de la liberté contractuelle retrouve ici toute son expression.

Confier le soin de rédiger les statuts à son notaire donne la possibilité d'évoquer nombre de questions de prévoyance et de transmission patrimoniale qu'il est le seul à maîtriser. Le recours à un notaire de son choix peut s'avérer payant dans la durée et le coût de son intervention est libre, contrairement aux actes que l'officier public reçoit habituellement qui sont tarifés par décret.

*Willy MAROCCO, notaire*

# LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS NÉCESSAIRES LORS DE LA VENTE IMMOBILIÈRE

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, le législateur a entrepris de rassembler dans un seul dossier, le « Dossier de Diagnostic Technique » (DDT) l'ensemble des documents destinés à l'information de l'acquéreur.

Ce document est fourni par le vendeur (à ses frais) qui a l'obligation de solliciter l'intervention d'un professionnel dont les compétences sont certifiées, au moment de la promesse de vente, et à défaut, lors de l'acte authentique de vente.

## L'AMIANTE

**Quel bien immobilier :** Le diagnostic amiante est obligatoire en cas de **vente d'un bien immobilier ou d'un bâtiment dont la date de délivrance du permis de construire est antérieure au 1/07/1997.**

**Validité :** La validité du **diagnostic amiante** est acquise définitivement et pour une durée illimitée dès lors que son absence est constatée. Mais le changement de norme ou des travaux peuvent invalider un précédent rapport. Un nouveau diagnostic immobilier amiante est alors obligatoire.

**Pourquoi :** L'inhalation des fibres d'amiante peut provoquer des cancers.

**Comment :** Le diagnostiqueur immobilier recherche la présence d'amiante dans une liste définie de composants de la construction accessibles sans sondage destructif. Il peut être amené à effectuer des prélèvements pour analyse en laboratoire. Dans certains cas, des travaux, des mesures d'empoussièrement ou des contrôles périodiques peuvent être obligatoires

## LE CONSTAT DE RISQUE

### D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)

**Quel bien immobilier :** Le Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP) est obligatoire en cas de **Vente ou Location** d'un **Logement** construit avant le **1/01/1949.**

**Validité :** 1 an, mais illimitée si la concentration en plomb est partout inférieure au seuil réglementaire.

**Pourquoi :** L'ingestion du plomb contenu dans les écaillés ou les poussières des peintures dégradées peut provoquer le saturnisme, particulièrement sur les jeunes enfants.

**Comment :** Le diagnostiqueur mesure les concentrations en plomb dans les peintures à l'aide de rayons X. Il doit procéder en moyenne à 2 mesures par unité de diagnostic (unité homogène de revêtement, soit en moyenne 120 mesures à effectuer pour un T3). Il doit ensuite évaluer les facteurs de dégradation du bâti. Dans certains cas, des travaux peuvent être obligatoires

## TERMITES

**Quel bien immobilier :** L'état relatif à la présence de termites est obligatoire en cas de **Vente** de tout ou partie d'un **bâtiment situé dans une zone déclarée à risque.** Des arrêtés locaux et des usages peuvent étendre cette obligation (terrain, autres insectes, mères...).  
**Validité : 6 mois**

**Pourquoi :** Les termites détruisent l'intérieur des composants en bois sans traces apparentes et provoquent des effondrements de structure. Ils peuvent progresser à l'intérieur des canalisations électriques et provoquer des incendies.

**Comment :** Le diagnostiqueur effectue des sondages dans les bois, plâtre... et recherche les indices d'infesta-

tion de termites, y compris dans les ouvrages non boisés et à l'extérieur du bien.

## Gaz : Etat de l'installation relatif à la sécurité

**Quel bien immobilier :** L'état de l'installation relatif à la sécurité est obligatoire en cas de **Vente de Logement** ayant une **installation gaz de plus de 15 ans.**

**Validité : 3 ans**

**Pourquoi :** Une installation de gaz défectueuse peut provoquer des incendies, des explosions et des intoxications par le monoxyde de carbone pouvant être mortelles.

**Comment :** Le diagnostiqueur doit identifier par des contrôles visuels, des essais (test d'étanchéité, test des brûleurs...) et des mesures (teneur en monoxyde de carbone) les défauts de l'installation susceptibles de compromettre la sécurité des personnes et des biens. Plus de 120 points de contrôles sont à examiner. Il peut être amené à couper l'alimentation en gaz de l'installation.

## Electricité : État de l'installation relatif à la sécurité

**Quel bien immobilier :** L'état de l'installation relatif à la sécurité est obligatoire en cas de **Vente de Logement** ayant une **installation électrique de plus de 15 ans.**

**Validité : 3 ans.**

**Pourquoi :** Une installation électrique défectueuse peut provoquer des incendies, des électrisations et des électrocutions mortelles.

**Comment :** Le diagnostiqueur doit identifier par des contrôles visuels, des essais (test des dispositifs différentiels) et des mesures (valeur de la résistance de terre, continuité et isolement) les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes et des biens. Plus de 90 points de contrôles sont à examiner sur l'ensemble de l'installation électrique.

## État des risques naturels et technologiques (ERNT)

**Quel bien immobilier :** L'Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) est obligatoire en cas de **Vente ou Location** de **tout bien immobilier**, bâti ou non bâti, situé dans une zone définie couverte par un plan de prévention des risques.

**Validité : 6 mois.**

**Pourquoi :** Informer le futur occupant des risques naturels et technologiques (inondation, sismicité, usines type AZF...).

**Comment :** Le diagnostiqueur recherche les risques identifiés par les autorités.

## LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

**Quel bien immobilier :** Le **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)** est obligatoire en cas de la **Vente d'un bien immobilier. Ces biens doivent être clos et chauffés.** Des exceptions sont prévues par la législation, telle que les lieux de culte ou encore les biens chauffés uniquement par une cheminée à foyer ouvert. Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2011, **toute annonce immobilière, Vente ou Location, doit présenter l'affichage de la performance énergétique** dans un format déterminé suivant le type de support.

**Validité : 10 ans**

**Pourquoi :** Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est un document mis en place par l'Union Européenne afin de permettre à ses citoyens de prendre connaissance du niveau de performance énergétique des biens avant tout achat ou location. Il comporte de nombreuses informations et devient ainsi un véritable outil d'aide à la décision avant d'envisager tout type de travaux d'amélioration énergétique du bien. Il est basé sur de véritables calculs et doit ainsi être réalisé par des personnes certifiées et formées de façon significative.

**Comment :** Le diagnostiqueur évalue précisément les surfaces et caractéristiques thermiques des parois, des menuiseries, des planchers et plafonds, les caractéristiques des systèmes de ventilation, de chauffage, de climatisation, de la production d'eau chaude, mais également celles liées aux énergies renouvelables. Il doit estimer l'épaisseur des vitrages et prendre en compte l'orientation du bien, mais aussi son altitude.

**Voici une présentation rapide des diagnostics existants à ce jour auxquels il convient d'ajouter l'obligation de mesurage installée par la « loi CARREZ » en cas de vente d'un lot de copropriété.**

## SUPERFICIE CARREZ

**Quel bien immobilier :** La mention de la superficie "Carrez" est obligatoire en cas de **Vente d'un lot de copropriété.**

**Validité :** Illimitée mais des travaux ou des évolutions de jurisprudence peuvent modifier les surfaces. Des mesures précédentes peuvent être non valides.

**Pourquoi :** Informer le futur occupant des superficies réelles avec un défaut maximal de 5%. L'acquéreur peut pendant un an, obtenir une diminution de prix correspondant au défaut de surface.

**Comment :** Le diagnostiqueur mesure précisément, par triangulation et à l'aide d'un télémètre laser, les surfaces en déduisant les surfaces non concernées. Attention superficie "Carrez" et surface habitable peuvent être différentes.

La tâche du législateur en ce domaine n'est certainement pas achevée et on peut imaginer que dans le cadre de protection de la santé, de l'information des acquéreurs, bien d'autres diagnostics soient créés.

## REPÈRES

Parole de diagnostiqueur : Marc FURY (MINOS Expertises)

Choisissez le diagnostiqueur parmi les 3 critères suivants :

- Il devra être certifié diagnostic par diagnostic.
- Il devra être assuré (liste des diagnostics couverts, montant minimum de garantie).
- Il devra être indépendant et impartial (exigez l'attestation sur l'honneur)

Contact : [contact@minos-expertises.fr](mailto:contact@minos-expertises.fr)  
: [www.minos-expertises.fr](http://www.minos-expertises.fr)

**Minos expertises - Diagamter**  
15 avenue Jean Jaurès 38600 Fontaine  
Tél 04 76 26 40 14 - Fax 04 76 27 16 58

# IMMOBILIER DES NOTAIRES

## 2/3/4 P + C

**Grenoble : Rue de Stalingrad,**  
Pour Placement, Ds imm. de  
bonne tenue,  
Spacieux 2p+c., 58 m<sup>2</sup>, 1er  
étage avc asc, Chauff. Ind gaz,  
balcons Vendu loué : 6 168 €€  
Hors charges/an  
Classe Energie : D  
Px 110 000 € hono négo inclus.  
**SCP NALLET - BENOIT :**  
**04 76 43 11 10 - 06 07 39 17 06**

**GRENOBLE VALLIER, T2,**  
immeuble ravalé avec asc.  
Comp. Séjour, chambre, cuisine,  
sdb, wc double, vitrage, balcon,  
parquet, cave  
Px 114 000 € hono négo inclus.  
**SCP EXERTIER 06 71 65 80 03**

**Meylan : Les Buclos** Spacieux  
3 p+c, 86 m<sup>2</sup> env., 4ème étage  
avec asc., Séjour sur terrasse  
Sud, 2 chbres, Vue dégagée,  
Chauff. Coll., Classe Energie :  
NC, Parking privatif  
Px : 275 000 € hono négo inclus.  
**SCP NALLET - BENOIT :**  
**04 76 43 11 10 - 06 07 39 17 06**

**Grenoble : Général Ferrié -  
Rue H. Muller,** 4 p+c, 70 m<sup>2</sup>, 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**

## MAISONS - VILLAS

**Grenoble : St Bruno Rue  
Nicolas Chorier,** Imm.  
Traditionnel, 3 p+c, 70 m<sup>2</sup>, 4  
ème étage avc asc., Séjour avec  
balcon Sud, 2 chbres, Chauff.  
Ind Gaz, Classe Energie : D  
Parfait état avc prestations de  
qualité  
Px : 195 000 € 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 m<sup>2</sup>, 11  
ème étage, asc, Séjour 34 m<sup>2</sup>  
avec gd balcon Sud, belle vue  
dégagée Chauff. Collectif, 2  
chbres  
Bon état Classe Energie : D  
Px 215 000 € hono négo inclus.  
garage inclus.  
**SCP NALLET - BENOIT :**  
**04 76 43 11 10 - 06 07 39 17 06**

**Grenoble : Ile Verte, Rue  
Eugène Delacroix,** Garage au  
5<sup>ème</sup> étage  
Px 16 000 € 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 m<sup>2</sup>, 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**

### Honoraires négociation inclus

(Décret du 8 mars 1978, fixant  
le tarif des notaires)

• 5% H.T. jusqu'à 45 735 €

• et 2,5% H.T. au delà de

45 735 € TVA 19,6% en sus.

### NOS ANNONCES IMMOBILIÈRES sur le site internet

www.

[cr-grenoble.notaires.fr](http://www.cr-grenoble.notaires.fr)

rubrique immobilier  
pratique - les annonces  
immobilières

## GARAGE



**LAC DE PALADRU,** villa les pieds dans l'eau, 160 m<sup>2</sup>, sur terrain de 2300 m<sup>2</sup>, comp. Salon 41 m<sup>2</sup>,  
avec cheminée, cuis. Équipée, 4 ch., avec sdb, gde terrasses surplombant le lac  
Px 535 000 € hono négo inclus.  
**SCP EXERTIER 06 71 65 80 03**



**Beaurepaire, confortable et vaste maison de campagne,** 213 m<sup>2</sup>, 7 pièces, 4 chambres, chauff.  
central fuel + pompe à chaleur, autres possibilités d'aménagement dans dépendances attenantes  
côté Est et côté Ouest, autres bâtiments indépendants : un ancien four et un atelier, l'ensemble sur  
terrain d'environ 1500 m<sup>2</sup>, cadre champêtre, environnement paisible, rare.

DPE : D (22 kwh/m<sup>2</sup> an). GES : E (43 kg co<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> an)

Px : 260 000 € hono négo inclus

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

**Notaires**  
**immo Interactif**  
Cliquez, faites vos offres en ligne et achetez !  
Rapidité  
Sécurité  
Transparence

Le vendeur signe un mandat	Annonce en ligne	Visites du bien	48h pour faire vos offres en ligne	Signature du compromis
Jour J	J+7	J+30	J+40	J+45

Avec votre notaire, vendez ou achetez un bien  
par appel d'offres sur internet avec  
**www.immobilier.notaires.fr**

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

**SUD RHÔNE ALPES**  
BANQUE ET ASSURANCE  
Le bon sens a de l'avenir.

Les Solutions Epargne  
d'une banque solide

"Je veux  
une épargne sûre  
et à mon rythme  
pour mon projet."

Epargner avec la banque leader  
de votre territoire, c'est :  
**JUSQU'À 135€ OFFERTS\***  
sur votre **PLAN ÉPARGNE LOGEMENT**

\* Pour toute ouverture ou transfert de Plan Epargne Logement (PEL) ou versement sur votre PEL du Crédit Agricole Sud Rhône Alpes, 45 euros offerts si vous versez au minimum 2.000 euros, 90 euros offerts si vous versez au minimum 15.000 euros et 135 euros offerts si vous versez au minimum 30.000 euros, sur votre Plan Epargne Logement entre le 04/10/2011 et le 10/12/2011. Ils seront crédités sur votre PEL 13 mois après l'ouverture, le transfert ou le versement complémentaire. Voir les conditions de versement en agence. Dans les conditions et limites de votre contrat et selon la réglementation en vigueur concernant la détention d'un seul PEL tous établissements bancaires confondus.  
**Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Sud Rhône Alpes** - Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit. Numéro unique d'identification des entreprises 402 121 958 RCS Grenoble - code APE 6419 Z. Société de courtage d'assurances immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le n° 07 023 476, dont le siège social est situé 15-17 rue Paul Claudel B.P. 67 - 38041 Grenoble cedex 9.

# LA RÉFORME DE LA FISCALITÉ DE L'URBANISME

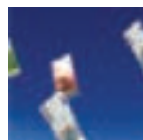


Monsieur et Madame DUPONT viennent d'obtenir un permis de construire pour la maison de leur rêve. Très prévoyants, ils ont prévu dans leur budget d'inclure le montant des nombreuses taxes qui figurent dans leur permis. Ces taxes diverses (taxe locale d'équipement, taxe départementale des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, taxe départementale des espaces naturels sensibles, etc...) constituent la fiscalité de l'urbanisme.

Monsieur et Madame DUPONT ont entendu parler d'une réforme de cette fiscalité.

Après avoir affiché leur permis sur le terrain, ils se précipitent chez leur notaire pour savoir si cette réforme les concerne.

Après une période de concertation de plus de deux ans avec les représentants des collectivités territoriales et des professionnels de l'aménagement et de la construction, la réforme de la fiscalité de l'aménagement a été adoptée dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2010 (loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 parue au JO du 30 décembre 2010). Elle entrera en vigueur le **1<sup>er</sup> mars 2012**. Cette réforme ne concerne donc pas Monsieur et Madame DUPONT, puisque leur demande de permis de construire a été déposée et obtenue avant cette date. En revanche, toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées après le **1<sup>er</sup> mars 2012**, seront soumises à la loi nouvelle.



## Encore une réforme ! mais pourquoi faire ?

Depuis les années soixante, le législateur avait mis en place une fiscalité complexe par l'accumulation de taxes ... un vrai mille-feuilles fiscal, un peu indigeste car il comprenait pas moins d'une dizaine de taxes différentes, complétées par des taxes spéciales.

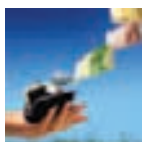
Le paysage de cette fiscalité était devenu illisible.

Le législateur a donc pris le temps de mettre en place une nouvelle fiscalité de l'urbanisme

afin d'aboutir à un système plus simple, plus compréhensible voire plus performant.

Les enjeux de la réforme sont importants ; la loi met en place de nouveaux outils fiscaux permettant :

- de simplifier le système de taxation
  - par la diminution du nombre de taxes et de participations
  - par la suppression du système des 9 catégories de construction
  - par la suppression du système d'exonération en fonction du type de taxes
- et de permettre aux collectivités d'adapter leur fiscalité sur-mesure en fonction de leurs besoins.

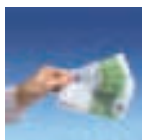


## Alors faire construire, ça coûtera plus cher après la réforme ?

Non pas forcément, mais le but de la réforme n'est pas de diminuer la fiscalité, mais plutôt d'en améliorer le rendement.

Les objectifs affichés par le gouvernement à travers cette réforme sont clairs : la nouvelle fiscalité doit aboutir progressivement à :

- l'optimisation de l'utilisation de l'espace,
- la gestion raisonnée de l'utilisation du sol,
- la lutte contre l'étalement urbain.

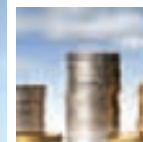


## Quelles sont les nouvelles taxes qui seront mises en place ?

Les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées après le 1<sup>er</sup> mars 2012 seront soumises à la loi nouvelle.

Il faudra s'acquitter désormais d'une nouvelle taxe qui remplace toutes les autres : **la taxe d'aménagement**.

Par ailleurs, les collectivités pourront également mettre en place, sur option, une taxe particulière appelée « **versement pour sous-densité** ».



## La taxe d'aménagement

### A quelle taxe se substitue-t-elle ?

La nouvelle taxe se substitue notamment à :

- la taxe locale d'équipement (TLE),
- la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TD/CAUE),
- la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS).

### Que finance-t-elle ?

Cette recette permet principalement de financer les besoins en équipements publics.

### Quelles sont les opérations taxables ?

Toutes les opérations de construction, de reconstruction, d'agrandissement, mais également toutes les installations ou aménagements soumis à une autorisation d'urbanisme.

### De quoi se compose cette nouvelle taxe ?

Cette taxe comporte une part communale et une part départementale.

La part communale et la part départementale sont instituées par délibération respectives du conseil municipal et du conseil général.

Toutefois, pour les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un plan d'occupation des sols (POS), la part communale de la taxe d'aménagement est instituée de plein droit avec un taux de 1 %, qui pourra être modifié par délibération du conseil municipal.

Le taux de la part communale est fixé entre 1 et 5 % (comme l'actuelle Taxe Locale d'Équipement - TLE).

Ce taux de la part communale

- peut être modulé par secteurs géographiques de la commune.
- peut également être augmenté dans certains cas et dans certains secteurs jusqu'à 20 % sur délibération motivée du conseil municipal qui devra justifier cette augmentation par un besoin de travaux substantiels de voirie, de réseaux ou d'équipements publics généraux.

Le taux de la part départementale ne peut excéder 2,5 % et constitue un taux unique sur tout le territoire du département. Le conseil général pourra librement fixer les taux de répartition de cette part entre la politique de protection des espaces naturels sensibles et le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement.

### Mode de calcul

La taxe d'aménagement est déterminée par une valeur au m<sup>2</sup> de surface de construction et par une valeur par installations et aménagements.

■ **Pour les constructions :** la valeur déterminée au m<sup>2</sup> est de 660 € (cette valeur est révisable au 1er janvier de chaque année par arrêté ministériel).

Cette valeur bénéficie d'un abattement de 50 % (330 €) notamment pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de la surface des habitations principales.

La surface de construction est déclarée par le demandeur dans son dossier de permis ou de déclaration préalable de travaux.

Cette surface est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies (article L 331-10-2° du Code de l'urbanisme).

### ■ Pour les installations et aménagements,

la valeur est forfaitaire en fonction de la nature des aménagements ou installations concernées :



### Ex :

- 3000 € par emplacement de tente, caravane et résidence mobile de loisirs,
- 200 € par m<sup>2</sup> de surface de bassin d'une piscine découverte,
- 10 € par m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques au sol,
- 2000 € par aire de stationnement à l'air libre.

### Zoom calcul

Construction d'une maison individuelle de 160m<sup>2</sup>, avec l'application d'un taux communal de 5% :

Surface	x	valeur	x	taux	
100m <sup>2</sup>	x	330 €	x	5%	= 1.650 €
60m <sup>2</sup>	x	660 €	x	5%	= 1.980 €
					Total = 3.630 €

### Recouvrement

La taxe est payable en deux échéances à 12 mois et 24 mois après :

- la date de délivrance du permis de construire,
- ou de la date de décision de non-opposition à une déclaration préalable de travaux.

### Versement pour sous-densité

En marge de la taxe d'aménagement, le législateur a créé un nouveau dispositif qui permettra aux communes qui le souhaitent de lutter contre l'étalement urbain par une optimisation de l'utilisation du sol.

Très concrètement, dans les communes qui l'auront instauré, les constructeurs qui ne « consommeront » pas tous leurs droits à construire dans leur projet, devront en contrepartie verser une taxe appelée « versement pour sous-densité » (VSD).

**Important : le VSD est plafonné à 25% de la valeur du terrain.**

### Recouvrement

Son recouvrement est identique à celui de la taxe d'aménagement : deux échéances à 12 et 24 mois après autorisation d'urbanisme.

Cette taxe est une nouveauté, il faudra attendre plusieurs années avant de tirer le bilan de son efficacité. Il n'est pas certain par ailleurs qu'elle rencontre un grand succès auprès des élus. En effet, l'instauration de cette taxe risque de freiner la construction en secteur diffus (zone rurale notamment), si son coût est trop élevé.

En outre, cette taxe va générer des difficultés pratiques notamment au regard de la détermination de la valeur du terrain. En effet, c'est le contribuable lui-même qui sera chargé de fournir cette valeur à l'administration dans son imprimé de demande de permis de construire. Cette valeur s'appréciera bien sûr à la date du dépôt de la demande.

### On peut retenir la formule de calcul suivante :

$$\text{VSD} = \frac{\text{VDT} \times (\text{surface de construction résultant du VSD} - \text{surface construite})}{2 \times \text{surface de la construction résultant de l'application du SMD}}$$

VDT : valeur déclarée du terrain

SMD : seuil minimal de densité

### Zoom calcul

Construction d'une maison individuelle de 150 m<sup>2</sup>.

Terrain : 1000 m<sup>2</sup> évalué à 200.000 €

Densité fixée au PLU : 0,4

SMD : 0,3

Valeur du terrain : 200.000 € / 2 = 100.000 €

VSD = 100.000 € x 300 - 150

$$\frac{\text{-----}}{300} = 50.000 \text{ €}$$

Le plafond correspondant à 25% de la valeur du terrain soit 50.000 € n'est pas dépassé, donc le versement dû s'élèvera à la somme de 50.000 €.

### Quelles sont les communes qui peuvent se doter de ce dispositif ?

Seules les communes dotées d'un POS ou d'un PLU pourront l'instaurer. Elles devront instituer un seuil minimal de densité (SMD) dans les zones urbaines ou à urbaniser.

### Comment se calcule ce VSD ?

Le VSD est égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le SMD et la surface résultant de l'application de ce seuil.

### NB :

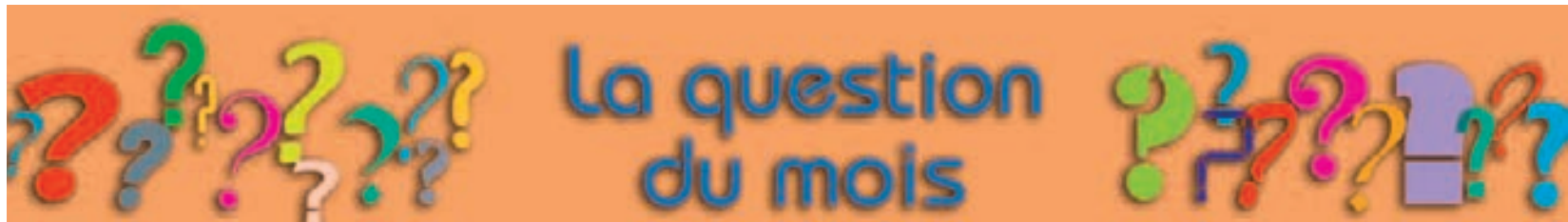
Il convient de souligner que la participation pour raccordement à l'égout (PRE) et les autres participations d'urbanisme ne disparaîtront qu'au 1er janvier 2015. Cette période transitoire de 3 ans doit permettre à chaque collectivité de mettre en place, à son rythme, le nouveau dispositif.

Marie DUVERNEUIL, notaire

# *Maîtrisez votre projet immobilier*



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



## Quelles sont les nouvelles fonctions des notaires ?

La loi du 28 mars 2011 de modernisation des professions judiciaires ou juridiques et de certaines professions réglementées étend le champ de compétence des notaires.

### A propos du PACS

Alors qu'environ 15.000 pactes civils de solidarité (PACS) sont rédigés par an par les notaires, ces derniers ne pouvaient pas procéder à leur enregistrement. Les partenaires devaient se rendre aux greffes du tribunal d'instance pour procéder à cette formalité. Le législateur a simplifié les choses en permettant aux notaires d'enregistrer les Pacs qu'ils auront rédigés par acte authentique.

Lors de la conclusion, le notaire :

- recueille la déclaration conjointe,
- procède à son enregistrement sur un registre dédié au sein de l'étude à l'enregistrement des PACS,
- procède sans délai à la publicité à l'état civil par l'envoi d'un avis à l'officier détenteur des actes de naissance

Toutes conventions modificatives (par acte notarié ou sous seing privé) doivent être enregistrées sur ce registre par le notaire rédacteur de l'acte initial.

En cas de dissolution par mariage ou décès, c'est l'Officier d'état civil qui informe le notaire initial pour lui permettre de procéder à l'enregistrement (simple mention) sur son registre. En cas de rupture, les ex partenaires informent le notaire par l'envoi d'une déclaration conjointe ou d'une copie de la signification unilatérale de rupture. C'est alors lui qui doit informer l'officier d'état civil de la rupture.

### Bases de données immobilières

Autre nouveauté : le législateur rend obligatoire l'alimentation des bases de données immobilières créées par le notariat. Ainsi la loi reconnaît la mission de service public des notaires dans la collecte et la diffusion de l'information relative à l'évolution du marché de l'immobilier.

### Français à l'étranger

Enfin, pour simplifier les démarches des ressortissants français à l'étranger, ces derniers pourront demander que les agents diplomatiques et consulaires soient assistés d'un notaire lequel pourra apporter son assistance à distance, en rédigeant l'acte qui sera ensuite reçu par lesdits agents habilités.

*Olivier MARCE, notaire*

## La copropriété et le géomètre-expert

**La copropriété est régie par la loi du 10 juillet 1965. Elle s'applique pour les immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes ayant un droit de propriété exclusif sur leurs parties privatives (lots) et un droit indivis sur les parties communes.**

Deux documents fondamentaux, rédigés par les notaires, permettent d'organiser une copropriété et les rapports entre les différents copropriétaires :

- l'état descriptif de division (EDD). Il décrit avec précision :
  - l'ensemble des éléments communs c'est-à-dire les espaces, locaux, structures et équipements collectifs
  - les parties privatives qui correspondent aux lots des différents copropriétaires
  - les quotes-parts de copropriété et de charges.
- Le règlement. Cette convention fixe les droits et devoirs des différents copropriétaires, elle permet d'organiser la vie entre les occupants de l'immeuble et d'administrer les parties communes.

Le géomètre expert, par ses connaissances et ses compétences dans la mesure des surfaces et les calculs assiste le rédacteur de l'EDD. Il détermine, à partir des superficies des lots et de coefficients pondérateurs appliqués à ces surfaces, les quotes-parts (souvent appelés millièmes ou tantièmes) pour fixer :

- les tantièmes de copropriété correspondant à la quote-part de propriété de chaque copropriétaire dans les parties communes.
- les tantièmes de charges qui permettent de répartir entre les différents utilisateurs les frais d'entretien des équipements communs et ceux liés aux services collectifs.

Trois types de missions peuvent lui être confiés :

- la création de copropriétés dans des immeubles neufs ou anciens destinés à la revente « à la découpe »
- la modification de la consistance de lots dans des copropriétés existantes (subdivision de lots, réunion de lots, privatisation de parties communes)
- la refonte de copropriétés (très) anciennes lorsque les quotes-parts attribuées aux différents lots ne correspondent plus à la réalité actuelle de la copropriété.



# TRACFIN

## BLANCHIMENT D'ARGENT ET MOYENS D'ACTION

Aujourd'hui, nous vivons tous dans un système économique et financier en interdépendance mondiale. Depuis plusieurs années, nous assistons à une prise de conscience des problèmes liés à la corruption. Le blanchiment d'argent, tout comme la lutte contre le terrorisme sont des phénomènes transfrontières.

Les gouvernements et les institutions internationales ont dû faire preuve d'initiative en matière de lutte contre les pratiques douteuses.

De son côté, la France a considérablement étendu sa définition du blanchiment.

La nouvelle législation étend l'obligation des banques de déclarer un soupçon à TRACFIN\* (Traitement du renseignement et action contre les circuits financiers clandestins) dès qu'un doute, aussi minime soit-il, existe. Elle instaure dans certains cas une obligation de déclaration systématique et crée de nouvelles incriminations.



**À 375 000 €**  
**le blanchiment,**  
**je vais peut-être**  
**garder la**  
**couleur d'origine !**

### LE BLANCHIMENT D'ARGENT

La délinquance financière, qu'elle soit issue du trafic de drogue, du crime organisé ou du terrorisme constitue un fléau de la société actuelle. Les établissements de crédit sont concernés au tout premier chef par le blanchiment de l'argent sale. De fait, les établissements de crédit ne peuvent donc plus tolérer que les circuits qu'ils mettent à la disposition de leurs clients soient utilisés à des fins illicites. Mais l'accumulation des secrets professionnels (et notamment du secret fiscal) peut constituer un réel obstacle à la répression.

De plus, les professionnels du recyclage de l'argent sale utilisent les brèches légales et sont à l'affût de toute innovation financière qu'ils peuvent utiliser (coquilles financières vides, banques offshore, transferts internationaux de fonds ou de titres, utilisation d'un système de chambre de compensation internationale comme Clearstream, etc.). Et ce d'autant plus que les "blanchisseurs" s'efforcent d'effacer toute "traçabilité" quant à l'origine des fonds.

Le blanchiment de l'argent se déroule généralement en trois étapes :

- Une première étape va consister à intégrer dans le système bancaire et financier les fonds dérivant des activités criminelles,
- Une deuxième étape va consister à soumettre les fonds, qui ont intégré le système financier, à une série d'opérations financières ayant pour but d'égarer leur trace.
- Enfin, la troisième étape du blanchiment consiste, une fois que ces fonds ont l'apparence d'une origine légitime, à les réinjecter dans l'économie légale, notamment en investissant dans des secteurs économiques qui vont devenir des machines à blanchir : casinos, hôtels, restaurants, cinémas, dans lesquels les paiements se font le plus souvent en liquide.

### LES MOYENS D'ACTION

Les établissements de crédit français sont soumis à des contraintes de plus en plus fortes, et à une vigilance accrue en matière de contrôle des flux, de l'origine de ces fonds présumés douteux, ainsi que de l'identité de leur clientèle. Ils reçoivent quasiment une mission de service public.

Concrètement, les établissements de crédit doivent mettre en place des procédures afin d'identifier leurs nouveaux clients et de les surveiller (tous comme les plus anciens). Ils ont également l'obligation de se renseigner sur l'origine et la destination de ces sommes ainsi que sur l'objet de la transaction et sur l'identité de la personne qui en bénéficie.

Une convention Internationale adoptée le 9 décembre 1999 par l'Assemblée générale des Nations Unies vise d'abord les "donneurs d'ordre", et concerne également les complices et les autres contributeurs y compris les personnes morales comme les associations et les entreprises. La Convention comporte également des dispositions destinées à la prévention plus que pour la répression du financement du terrorisme.

Une autre Convention adoptée à New York le 15 novembre 2000, est également connue sous le nom de "convention de Palerme" a pour objet de "promouvoir la coopération afin de prévenir et de combattre plus efficacement la criminalité transnationale organisée". Cette Convention permet de rapprocher les différentes législations pénales.

### LES OBLIGATIONS DES PROFESSIONNELS FACE AU BLANCHIMENT

Les "blanchisseurs" de capitaux ont de plus en plus tendance à s'appuyer sur des professions non financières. Par une directive 2001/97/CE la Commission Européenne étend le nombre des personnes qui peuvent être concernées par le blanchiment.

Le secret professionnel de l'avocat est respecté lorsqu'il garantit la position légale d'un client ou lorsqu'il représente un client dans une procédure légale, à moins que l'avocat ne sache que son avis est sollicité dans l'intention de blanchir de l'argent.

Ainsi, les avocats, mais également les notaires, les experts comptables, etc. pourront indiquer à leur client que des informations ont été données aux autorités.

L'article L. 324-1 du Code pénal définit le blanchiment d'argent comme : "le fait de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect. Constitue également un blanchiment le fait d'apporter un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion du produit direct ou indirect d'un crime ou d'un délit. Le blanchiment est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 375 000 € d'amende."

Le blanchiment est qualifié d'aggravé lorsqu'il est commis "en utilisant les facilités que procure l'exercice d'une activité professionnelle" ou "lorsqu'il est commis en bande organisée".

Ainsi les organismes financiers sont tenus de déclarer à TRACFIN toute opération dont l'identité du donneur d'ordre ou du bénéficiaire reste douteuse malgré les diligences effectuées.

Dès lors que le déclarant se sera acquitté de son obligation de déclaration de soupçon, celle-ci comportera plusieurs conséquences pour lui.

- L'exécution de cette obligation constituera une cause d'irrecevabilité de l'action pénale engagée pour violation du secret professionnel.

- De même, aucune action en responsabilité civile ne peut être intentée ni aucune sanction professionnelle prononcée contre ceux qui ont fait de bonne foi les déclarations imposées par la loi ; s'il en résulte un préjudice, l'État en répond car la cellule TRACFIN, dispose d'un droit d'opposition à l'opération suspecte.



Nicolas  
DESCHAMPS,  
notaire

## QU'EST-CE QUE « TRACFIN » ?

La lutte contre la délinquance financière est apparue dans la législation française à la fin des années 1980 ; il convient pour l'État de concilier la nécessaire protection de la vie privée du citoyen et la nécessité de lutter contre les activités criminelles.

Dès lors, il a été créé au sein du Ministère de l'Economie et des Finances une cellule composée de fonctionnaires pour le traitement du renseignement

et action contre les circuits financiers clandestins (TRACFIN), dont l'objet est l'aide à la lutte contre les circuits financiers clandestins et le blanchiment de l'argent lié au trafic de stupéfiants ou à l'activité d'organisations criminelles.

Les rendez-vous  
**18h/20h**  
Les Affiches  
LA CHAMBRE  
DES NOTAIRES  
DE L'ISÈRE

## CONFÉRENCE-DÉBAT

# La réforme de la fiscalité du patrimoine

- Les plus-values immobilières
- L'ISF et l'impôt sur le revenu
- La transmission du patrimoine

Avec la participation de  
Me Frédéric BRAUD, Me Etienne NALLET, Me Rémi PORCELLA, notaires

**Jeudi 17 NOVEMBRE - 18 h**

Chambre des notaires  
10 rue Jean Moulin  
38180 SEYSSINS



Entrée gratuite  
04 76 84 06 09

Débat animé par le journal «les Affiches de Grenoble et du Dauphiné»