



le dauphiné

SUPPLÉMENT
GRATUIT

Mot du président

RENTRÉE NOTARIALE

600 notaires et collaborateurs exerçant dans l'Isère, la Drôme, et les Hautes-Alpes ont fait leur rentrée le 2 septembre dernier. Réunis sur le Campus de Saint Martin d'Hères (Isère), pour la 2^{ème} édition de l'UNIVERSITE REGIONALE DU NOTARIAT, cette journée était dédiée à la formation.

L'objectif : apporter les mises à jour nécessaires aux participants, sur les plans juridiques et techniques, sous la conduite de spécialistes et d'universitaires.

Vingt et un ateliers étaient proposés, dans les domaines du droit de la famille, de l'entreprise, de la fiscalité, de l'immobilier ou de l'urbanisme... avec des stages comme l'assurance-vie et les régimes matrimoniaux, les difficultés pratiques liées au partage, la méthodologie d'un dossier de divorce, l'EIRL, la vente de fonds de commerce, les autorisations d'urbanisme, ou encore, la transmission via une SCI, les problèmes courants de droit international, les ventes à problèmes, la TVA immobilière...

Cette diversité thématique illustre le panel éclectique des activités notariales où la complexité de certaines situations nécessite une technicité de haut niveau. Les notaires et leurs équipes doivent donc entretenir et renouveler leurs connaissances pour apporter la solution juridique appropriée et personnalisée, et cela, au gré des nouveautés législatives ou jurisprudentielles.

L'actualité fiscale est aussi au cœur de cette rentrée notariale. Les mesures annoncées par le gouvernement, destinées à réduire le déficit public, qu'il s'agisse des plus-values immobilières, de l'investissement immobilier, des droits de succession...intéressent directement ou indirectement notre profession et nos clients.

Les notaires et leurs collaborateurs, grâce à ces efforts de formation continue, maintiennent à jour leurs connaissances pour vous apporter les meilleurs services juridiques, que ce soit pour la rédaction de contrats ou le conseil.

Alors, n'hésitez pas à les rencontrer.



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

L'ACTE NOTARIÉ - UN ACTE À PART

Par Me Gabriel NALLET, - pages 2 et 3

Les constructions sans permis : conséquences fiscales, civiles et financières

Par Me Florent RENESME, - pages 4 et 5

COULISSES

d'un

OFFICE

Par Me Christine SEILLER,
pages 7 et 9

LES VÉRIFICATIONS INCONTORNABLES EN MATIÈRE DE VENTE DE FONDS DE COMMERCE

Mention manuscrite de la caution

Par Me Dominique JACQUOT, - pages 10

La question du mois L'acte de dépôt notarié

Par Me Xavier-François RAUBY - pages 4

LA VENTE NOTARIALE INTERACTIVE

Semaine de la VNI
14 au 18 novembre

www.cr-grenoble.notaires.fr

Par Me Henry BENOIST, président du conseil régional des notaires - pages 13

ANNONCES IMMOBILIÈRES PAGE 6

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

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

L'ACTE NOTARIÉ – UN ACTE À PART

Le notariat existe depuis le Droit Romain. C'est dire qu'au sein de notre civilisation continentale, toutes les époques ont fait appel à une profession disposant de compétences juridiques particulières pour lui confier la mission de confiance de rédiger des contrats. Mais les contrats faits par les notaires ne sont pas des contrats comme les autres. Au sein de notre organisation juridique l'acte notarié est un acte à part, plus sûr, plus incontestable, bien conservé et dont le coût est tarifé.

Continuons encore notre cheminement dans l'histoire pour rappeler comment la mission du notaire a été décrite au fil du temps. La définition du Conseiller REAL, auteur de la loi dite du 25 Ventôse an II qui a organisé le statut moderne de la profession, demeure d'une étonnante vigueur, même si la formulation est un peu « datée » :

« Pour le repos des familles..., à côté du juge et du prêtre, à côté des fonctionnaires qui concilient et qui jugent les différends, la tranquillité publique en appelle d'autres qui, conseils désintéressés des parties aussi bien que rédacteurs impartiaux de leurs volontés, leur faisant connaître toute l'étendue des obligations qu'elles contractent, rédigent ces engagements avec clarté, leur donnant le caractère d'un acte authentique et la force d'un jugement en dernier ressort, conservent leurs dépôts avec fidélité, empêchent les différends de naître entre les hommes de bonne foi et enlèvent aux hommes cupides, avec l'espoir du succès, l'envie d'élever une injuste contestation. Ces conseils désintéressés... ce sont les notaires ».

Tout est dit dans cette profession de foi qui constitue encore le socle de notre profession et ce malgré l'évolution de la société : le notaire, rédacteur exact de la volonté des parties, sa mission de conseil, la force particulière de son acte, la conservation qu'il en fait mais également la responsabilité qu'il en endosse. Il œuvre pour la tranquillité publique en garantissant une sécurité juridique égale pour chacun.

C'est la raison pour laquelle le notariat communie autour du slogan « notaires de France, sûrement et pour longtemps ». La sécurité juridique

est notre credo et c'est la mission que l'Etat nous a confiée depuis que ce sont organisés les rapports humains dans notre système de droit écrit.

De manière plus aride l'ordonnance de 1945 qui organise le statut actuel de la profession prévoit en son article 1

« Les notaires sont les officiers publics établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, (...) ».

C'est la fonction de notaire « fabricant de contrats » qui est rappelée ici, tout en mentionnant que l'acte notarié a la valeur d'un acte de l'autorité publique. Cela signifie que l'Etat confie au notariat un pouvoir particulier. Ses contrats seront plus incontestables car il certifie la qualité de ceux qui les signent, il vérifie que les parties sont capables et que le contenu de l'acte est conforme tant à leur volonté qu'à la loi et surtout il explique à chacun des signataires la portée de son engagement.

Cette mission de conseil est fondamentale dans l'entendement de notre profession. Nous ne sommes pas uniquement des « fabricants de contrats » mais également des vulgarisateurs de la loi, afin que chacun comprenne bien la portée de l'acte qu'il signe.

Mais leur rôle historique n'enlève pas les notaires dans le passé. Par exemple la profession a milité et obtenu que puisse être inscrit dans la loi « l'acte électronique » et parallèlement a développé les outils juridiques pour sécuriser ses actes et encore dématérialiser ses échanges avec l'administration...

Qu'est-ce que l'acte notarié ?

Il existe deux grandes catégories d'actes juridiques : l'acte sous seing privé et l'acte authentique. Le premier est régularisé entre particuliers, sans nécessairement l'intervention d'un professionnel. L'acte authentique, quant à lui, est rédigé par une personne spécialement habilitée par la loi (le préfet, le maire, le juge ou bien le notaire...).

Ainsi un acte de mariage est un acte authentique.

L'acte notarié est une forme d'acte authentique. Dans certains domaines que la loi considère comme sensible, il est obligatoire (donation, contrat de mariage, vente d'immeuble). Dans tous les autres cas, le recours à l'acte notarié n'est pas impératif mais demeure toujours

possible (vente de fonds de commerce, baux, prêts...).

Par exemple, un bail peut parfaitement être rédigé entre les parties au moyen d'un imprimé type ou avec l'aide d'un avocat, d'un autre conseil ou encore d'un notaire. Dans ce dernier cas, il bénéficiera alors de la force exécutoire. Cela signifie qu'en cas de défaut de paiement du loyer, l'action en justice pour obtenir le paiement du loyer ou la résiliation du bail sera plus aisée car il a été rédigé par un notaire.

Récemment il a été créé par la loi, l'acte contresigné par avocat. Cet acte demeure un simple acte sous seing privé, sinon que l'avocat qui a procédé à sa rédaction le signe également. Il n'a pas la portée juridique et les obligations qui résultent de l'acte notarié. Sa force de preuve n'est pas comparable et il ne connaît pas de tarification nationale, ni de dispositif de garantie collective.

Pourquoi choisir l'acte notarié plutôt que l'acte sous seing privé ?

L'acte notarié présente de nombreux avantages, liés à la qualité du juriste qui le rédige. Le notaire est nommé par le ministre de la justice, après une enquête portant à la fois sur sa moralité et ses compétences. Ses actes sont donc les seuls à bénéficier de la garantie de l'Etat.

Le notaire et ses collaborateurs sont en outre soumis à une obligation de formation continue très exigeante. Cela lui permet, à une époque où le droit devient de plus en plus complexe et évolue très rapidement, de fournir à ses clients un conseil toujours adapté. N'oublions pas non plus que le notaire est soumis à une déontologie très rigoureuse : il est au service de ses clients, à qui il doit un devoir de conseil absolu et dont les intérêts doivent toujours primer les siens. Par exemple, il ne peut dresser d'acte notarié pour lui-même ou ses proches.

Il lui est fait interdiction d'avantager un client au détriment de l'autre. A cet égard si un acte notarié rédigé par deux notaires donne lieu à une mise en responsabilité par l'un des signataires en raison d'une erreur qu'il contiendrait, les deux notaires verront leur responsabilité engagée à égalité entre eux. Ils sont donc solidaires et n'ont aucun intérêt à privilégier leur client au détriment de celui de leur confrère.

Heureusement ces cas sont fort rares puisque statistiquement, c'est sensiblement 5 actes notariés sur 1000 qui donnent lieu à un litige.

L'égalité est l'âme de l'acte notarié car l'acte notarié a la même valeur qu'un jugement. Il se doit d'être juste. Dans une vente, dans un divorce, le notaire doit le même conseil à chacune des parties : sa déontologie l'oblige à rédiger des actes équilibrés.



**En fait,
l'acte authentique
évite
une scène
potentielle !**

Une fois l'acte signé, la forme notariée présente-t-elle encore des avantages ?

Le notaire offre à ses clients un service complet en signant l'acte avec eux. C'est sa signature qui donne à l'acte sa qualité d'acte notarié. Cela signifie que le notaire s'engage avec ses clients. S'il commet une erreur, il en est responsable et devra réparer le préjudice subi par son client. A cet égard la profession a mis en œuvre un système de garantie collective d'une remarquable solidarité.

Cet engagement du notaire rend l'acte notarié incontestable. L'original est conservé par le notaire ; il ne risque donc pas de disparaître. Son contenu et sa date ne peuvent pas être falsifiés. C'est la raison pour laquelle il est possible de le mettre à exécution si l'une des parties ne respecte pas ses engagements. Il a la même valeur qu'un jugement et évite ainsi procès, pertes de temps et d'argent. C'est ce que l'on nomme la force exécutoire. C'est dire qu'il a une valeur de preuve supérieure, équivalente à un jugement, ce qui permettra une meilleure exécution des obligations prises par les parties si l'une d'entre elle omettait de les respecter.

Quelles sont les contreparties de ces avantages ?

L'acte notarié doit coûter cher ?

Il est souvent reproché à l'acte notarié d'être long à établir et cher. Ce sont des idées fausses. Le

coût des services apportés par le notaire est transparent. Fixé par un tarif national et obligatoire, il peut être connu à l'avance et est le même quel que soit le notaire qui rédige l'acte. Si deux notaires sont sollicités, ils se partagent le travail et la rémunération. Aucun surcoût pour les clients par conséquent.

Demandez un devis (une pré-taxe dans notre jargon) par votre notaire avant d'engager une opération, son tarif lui permet de vous établir le coût de l'acte avec précision.

Quelles évolutions pour la profession ? Quelle modernité pour l'acte notarié ?

Les challenges qui s'offrent au notariat sont foules et nombre d'entre eux sont déjà une réalité notamment l'acte authentique électronique, la dématérialisation des échanges...

Préparé par le notariat français depuis plusieurs années, l'acte notarié électronique est désormais opérationnel et commence peu à peu à s'installer au sein des offices. Il s'agit d'un acte entièrement dématérialisé et que le notaire signe au moyen d'un cryptage spécifique, mis en œuvre par la profession et validé par l'Etat, qui en assure l'authenticité. La mise en place de l'acte notarié électronique a aussi été l'occasion pour le notariat français d'améliorer, sans aucune augmentation de tarif, la qualité du service rendu à sa clientèle. La loi a, en effet prévu le reformatage régulier de ce répertoire numérique pour l'adapter aux évolutions technologiques futures. Cette disposition supprime tout risque de détérioration : l'acte pour-

ra ainsi être lu des années plus tard, quel que soit le support informatique utilisé au moment de sa rédaction.

Les échanges dématérialisés avec l'administration sont désormais parfaitement usuels et vont bien au-delà des applications classiques (mails, scans...). Désormais les actes de vente sont transmis sous forme informatique à l'administration fiscale et mettent automatiquement à jour le fichier de propriété géré par l'Etat. C'est un gain de temps pour le client et un accroissement de la sécurité juridique.

D'autres enjeux s'ouvrent au notariat. La mise en place de l'acte notarié Européen (le notariat existe dans une très grande majorité des pays de l'Union Européenne), la mise en œuvre du notariat dans nombre de pays du monde et notamment la Chine...

Récemment l'Etat a confié de nouvelles missions au notaire en matière immobilière, d'enregistrement de pacs, ou encore de fourniture de statistiques immobilières. Alors il n'est pas faux de communiquer autour de notre profession, sûrement et pour longtemps...

Gabriel NALLET, notaire



L'acte de dépôt notarié

On appelle ainsi l'acte constatant la remise de documents afin qu'ils soient placés et conservés au rang des minutes du notaire. Il se distingue du dépôt de confiance qui est une remise confidentielle faite au notaire à titre personnel souvent momentané et qui ne donne lieu à aucun acte.

Quel acte déposer ?

D'une manière générale, toutes espèces d'actes, pièces et écrits en originaux, ou simples copies peuvent être déposés, pourvu que ce dépôt ne soit contraire ni aux lois ni à l'ordre public, ni aux bonnes moeurs.

Pourquoi le déposer ?

Le but est tout d'abord d'assurer la conservation, parfois de leur conférer de manière certaine de la preuve de leur

date de dépôt, de leur origine et de leur intégrité, grâce aux qualités uniques de l'acte notarié, et enfin de permettre au déposant d'en obtenir des copies.

Les effets ?

Le principal effet du dépôt est de placer la pièce déposée au rang des minutes du notaire dépositaire et par suite, d'obliger celui-ci à en assurer la conservation, comme s'il s'agissait d'un acte reçu par lui, ce qui implique que le notaire ne peut plus se dessaisir de cette pièce et qu'il ne peut en délivrer que des extraits ou des copies.

Dans quelles situations déposer ?

Elles sont pléthoriques et par conséquent elles ne peuvent pas être recensées. Enfin, il est tout à fait concevable d'envisager de déposer autre chose

qu'un écrit. En effet, la dématérialisation du patrimoine des particuliers et des entreprises conduit à la mise en place d'un service de protection des données immatérielles qui sont d'autant plus vulnérables qu'elles sont aujourd'hui couramment produites et sauvegardées uniquement sur supports électroniques. Elles correspondent à un patrimoine immatériel méritant une protection juridique et technique.

Il est donc conseillé de se rapprocher de son conseil afin d'aborder les avantages que lui apportera la réalisation d'un acte de dépôt au rang des minutes du notaire dans sa situation particulière.

Xavier-François RAUBY, notaire

Les constructions sans permis : conséquences fiscales, civiles et financières

Construire une maison d'habitation, augmenter la surface habitable de sa maison de plus de 20 m² SHOB (Surface hors œuvre brute), changer la destination d'une construction avec modification de la façade, sont des opérations qui ne peuvent être réalisées sans permis de construire.

A quelles sanctions s'expose-t-on en réalisant de telles opérations sans permis ?

Les constructions irrégulièrement édifiées peuvent faire l'objet de sanctions qui sont de plusieurs ordres (fiscales, pénales, civiles et même administratives). L'irrégularité de la construction ne fait pas obstacle à la vente du bien. Néanmoins, le constructeur sans permis, ou l'acquéreur d'un tel bien édifié ou modifié sans permis, doit avoir une parfaite connaissance des lourdes sanctions auxquelles il s'expose.

Les sanctions fiscales

L'Administration fiscale ne tient pas compte du caractère licite ou non d'une construction pour procéder à son imposition. Elle demandera le paiement des taxes et redevances (majorées des pénalités de retard), dont le permis aurait été le fait générateur.

Le droit de reprise de l'Administration fiscale s'exerce pendant 6 ans, sauf délai de prescription plus court.

Pour la taxe locale d'équipement et les taxes annexes, la prescription est acquise à l'expiration de la 4^{ème} année suivant celle du procès-verbal constatant l'infraction.

Les sanctions pénales

L'exécution de travaux sans avoir obtenu d'autorisation d'urbanisme, ou sans respecter les obligations d'urbanisme, est un délit qui se prescrit dans un délai de 3 ans à compter de l'achèvement des travaux, à la condition qu'aucun élément ne soit venu interrompre la prescription (comme un acte de procédure).

L'article L.480-4 du Code de l'urbanisme prévoit une « *amende comprise entre 1.200 € et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6.000 € par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L.430-2, soit, dans les autres cas un montant de 300.000 €. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé* ». Ces peines peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux. Il est ici précisé que les sanctions pénales (amendes et emprisonnement) ne concernent que les auteurs de l'infraction. En revanche, les mesures de restitution s'appliquent à l'immeuble en quelques mains qu'il se trouve.

Les sanctions civiles

Les actions civiles peuvent émaner des tiers (les voisins par exemple) ou de la commune.

- Les actions civiles des tiers

Lorsqu'un voisin subit un préjudice personnel et direct en raison d'une construction irrégulière, il peut agir en responsabilité contre le propriétaire de la construction (article 1382 du Code civil) s'il apporte la preuve de la violation d'une servitude d'urbanisme.

Il peut demander la démolition ou la mise en conformité de la construction.

Il faut distinguer pour le délai de prescription de cette action en responsabilité selon que la construction a été édifiée sans permis (ou sans respecter le permis) ou qu'elle a été réalisée conformément à un permis de construire.

En cas de construction sans permis ou en méconnaissance d'un permis : l'action en responsabilité civile peut être introduite pendant un délai de 5 ans, à compter de l'achèvement de l'immeuble. Le juge civil peut statuer sans intervention du juge administratif.

En cas de construction édifée conformément à un permis de construire :

* Le propriétaire ne pourra être condamné à la démolir que si préalablement le permis a été annulé par la juridiction administrative. L'action en démolition se prescrit dans le délai de 2 ans à compter de la décision devenue définitive de la juridiction administrative.

* Le constructeur ne pourra être condamné à des dommages et intérêts que si préalablement le permis a été soit annulé pour excès de pouvoir, soit déclaré illégal par la juridiction administrative. L'action

Moi, j'ai acheté une maison, mais je ne savais pas pas qu'elle avait été construite par petits morceaux !



en responsabilité civile doit être engagée dans le délai de 2 ans après l'achèvement des travaux.

Cependant, lorsque les travaux ont été achevés avant le 16 juillet 2006, c'est la prescription antérieure à cette loi qui s'applique, à savoir 5 ans après l'achèvement des travaux.

- Action civile de la commune

L'action en démolition ou en mise en conformité d'une construction peut aussi être intentée par la commune. Cette action se prescrit par 10 ans à compter de l'achèvement des travaux.

Depuis 2010, ce délai de 10 ans, qui ne concernait antérieurement que les constructions situées dans les zones à risques naturels, est devenu général.



Sanctions administratives

Le Code de l'urbanisme a prévu une sanction imprescriptible : l'interdiction de raccordement aux réseaux (eau, gaz, électricité, téléphone).

Enfin, ledit code prévoit la possibilité de reconstruire à l'identique une construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans malgré toute disposition d'urbanisme contraire, et sauf si la carte communale, le PLU ou le plan de prévention des risques naturels en dispose autrement. Mais ce droit de reconstruire n'existe que dans le cas où la construction a été édifiée régulièrement. L'impossibilité de reconstruire est également une sanction imprescriptible. En revanche, lorsqu'une construction est achevée depuis plus de 10 ans, le refus de permis de construire ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Cependant, cet article prévoit des



exceptions à la régularisation des constructions irrégulières achevées depuis plus de 10 ans. Ces exceptions concernent : la sécurité des personnes, les zones à risques, les sites classés et parcs naturels, le domaine public et, surtout, les constructions réalisées sans permis de construire.

Ainsi, lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire, une nouvelle demande de permis de construire doit porter à la fois sur la construction illégale et sur les travaux envisagés. Si la situation n'est pas régularisable, le permis sera refusé.

En conclusion, il est vivement conseillé à l'acquéreur, avant toute signature de compromis de vente, de prendre soin de réclamer la désignation du titre de propriété et/ou du permis de construire (et de la demande à laquelle doit être joints les plans) du vendeur et les comparer à la désignation actuelle du bien. En cas de

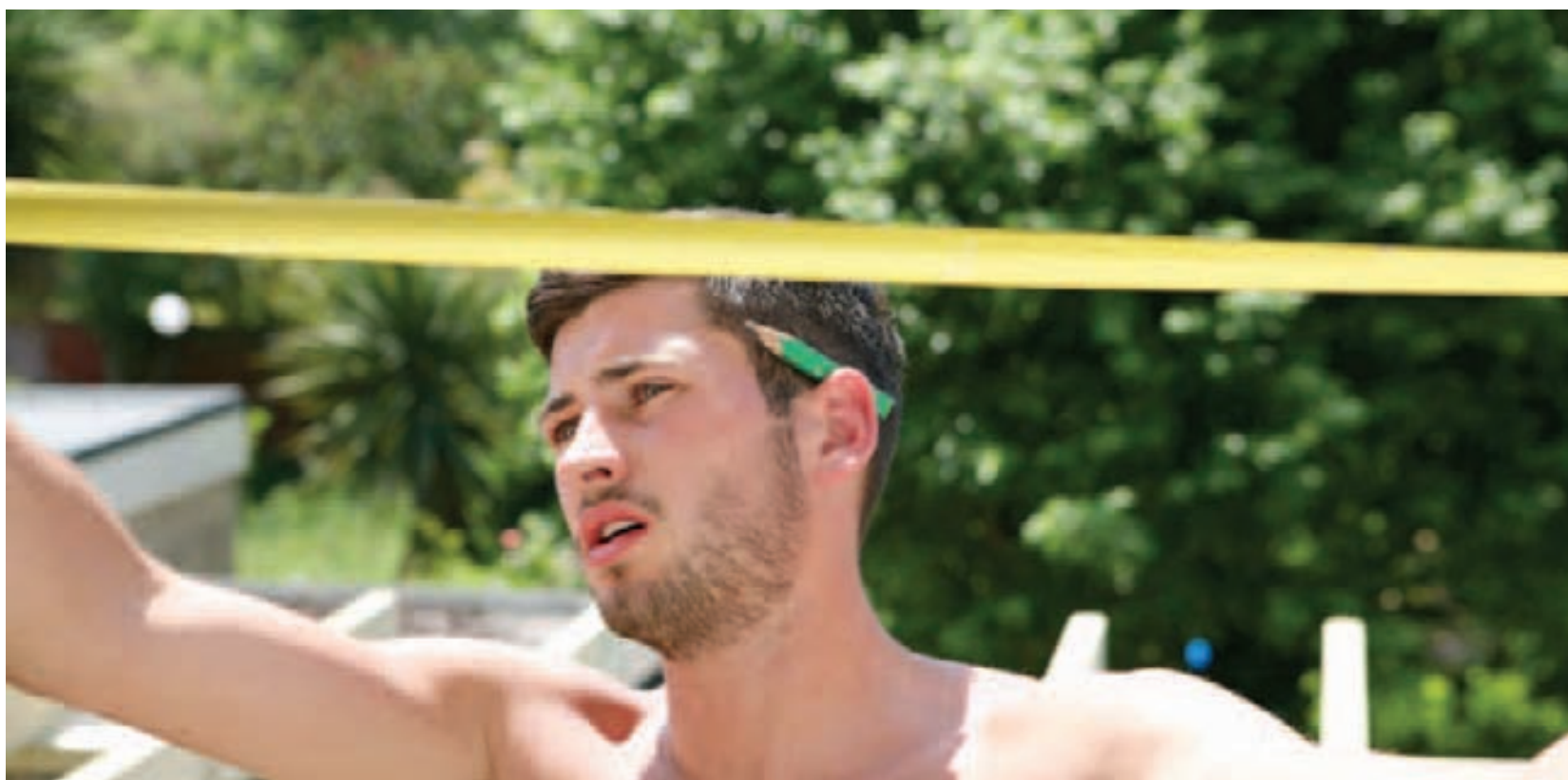
différence, il interrogera le vendeur sur la nature des travaux réalisés, afin de savoir si ceux-ci nécessitaient une autorisation d'urbanisme ou non. Informé des conséquences des constructions sans autorisation d'urbanisme, il pourra alors s'engager en toute connaissance de cause et mesurer les lourds risques de son acquisition.

Florent RENESME, notaire

Repères :

Une construction sera considérée comme irrégulièrement édifiée (ou modifiée) parce qu'elle a été réalisée :

- soit sans autorisation d'urbanisme (permis ou déclaration préalable).
- soit en violation des prescriptions d'une autorisation d'urbanisme.
- soit en application d'une autorisation annulée ou retirée.



IMMOBILIER DES NOTAIRES DE L'ISÈRE

2/3P + 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 € hors charges/an Classe Energie : D

Px 115 000 € hono négo inclus
SCP NALLET - BENOIT :
04 76 43 11 10 - 06 07 39 17 06

GRENOBLE Berriat/St Bruno, agréable 2 pièces de 38 m², au 4^{ème} étage avec asc, jolie vue, balcons.

Une pièce de vie avec cuisine US, une chambre, salle de bains avec baignoire, wc séparé.

Tvx à prévoir.
Px: 94 000 € hono négo inclus (DPE F)

SCP LECLERCQ
04.76.12.15.50 / 06.11.93.98.78

VILLARD DE LANS, dans une petite copropriété construite en 2008, 2P+C de 53,10 m² en rez de chaussée, une cave en annexe.

Excellent état.
Garage inclus de 19,50 m²

Px : 140 000 € hono négo inclus (DPE en cours)

SCP LECLERCQ
04.76.12.15.50 / 06.11.93.98.78

SEYSSINET : Res. Le Vauban, 3 p+c, 63 m², 5^{ème} et dernier étage avec asc.,

Séjour 30 m² avc gd balcon Sud, 2 chbres, Vue et soleil Parfait état, Classe Energie : NC

Px 150 000 € hono négo inclus
SCP NALLET - BENOIT :

04 76 43 11 10 - 06 07 39 17 06

4P + C

GRENOBLE : Eaux Claires Res. Les Horizons, 4 p+c, 90 m², 11^{ème} étage, asc,

Séjour 34 m² avec gd balcon, 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

4P + C

SEYSSINET : Res. Le Gd Pré, 4 p+c, 70 m², 5^{ème} étage avec asc., Séjour avc balcon, 3 chbres, Expo. Est/Ouest avec vue dégagée Chauff. Collectif Classe Energie : D Parking privatif

Px 150 000 € hono négo inclus, garage inclus.

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

ST MARTIN D'HERES, 7^{ème} et dernier étage d'un imm tradi avec asc, agréable 4P+C de 84 m², cuis.disposant d'une gde loggia, 3 ch dont une avec cave d'eau, un séjour double d'environ 25 m² climatisé, plein sud avec balcon.

Rafraichissement à prévoir.
Cave et place de parking privée.

Px : 160 000 € hono négo inclus (DPE D)

SCP LECLERCQ
04.76.12.15.50 / 06.11.93.98.78

MAISONS/VILLAS

FONTAINE : Joliot-Curie, Maison mitoyenne 1920. 90 m² hab., 2 chbres + bureau

+ Appart. de 43 m² à aménager au rdc. Chauff. Gaz. Tvx à prévoir Terrain 641 m² CU positif pour détacher un terrain à bâtir de 500 m² env. Classe Energie : NC

Px 280 000 € hono négo inclus, garage 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.

MAISONS/VILLAS

RIVES au calme Maison comprenant Rdc : garage, chaufferie 1^{er} étage : cuisine, séjour, 4 chs, salle de bains, wc Terrain environ 500 m². DPE : F Px 190 000 € hono négo inclus

Me BOUDROT
tél 04 76 91 01 99

IZEAUX Villa de plain pied Cuisine, séjour avec cheminée, 3 chs, salle de bains, Buanderie

Garage Terrain de 1000 m² DPE G

Px 243 000 € hono négo inclus

Me BOUDROT

tél 04 76 91 01 99

CLAIX Les Hauts de Furronnières, agréable villa de 4P+C, 104 m² habitables comprenant cuisine équipée, 3 chambres à l'étage, séjour de 30 m² traversant, grande salle de bains, cellier. Jardin de 333 m² avec belle vue sur Belledonne. Mitoyenneté par garage.

(DPE F)
Px : 342 000 € hono négo inclus

SCP LECLERCQ
04.76.12.15.50 / 06.11.93.98.78

TERRAINS

ST NIZIER DU MOUCHEROTTE Secteur Mémorial, Parcelle de terrain à bâtir, Surf : 1 020 m². SHON : 200 m²

Px 200 000 € hono négo inclus, garage inclus.

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

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

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

SCP CHEF D'HOTEL-DIEVAL/DIEVAL
DIEVAL 04 75 48 60 27



BEAUREPAIRE centre ville, maison élevée sur rez de chaussée de 2 étages, rdc restant aménagé à l'usage de cabinet dentaire, au-dessus sur 2 niveaux appartement comprenant 6 pièces et grenier, chauffage central, l'ensemble sur parcelle de 383 m² avec cour et piscine. DPE : F (379 kwh/m² an). GES : G (114 kg co²/m² an)

Px 195 000 € hono négo inclus

<http://www.quereyron-gratier-deschamps-beaurepaire.notaires.fr>
SCP QUEREYRON GRATIER et DESCHAMPS 38270 BEAUREPAIRE 04 74 84 67 85



SAINT JEAN EN ROYANS - PROCHE CENTRE - Maison de village rénovée de 97 m² sur 372 m² de terrain, comprenant : Séjour coin salon 44 m² ouvrant sur terrasse, cuisine équipée, 2 chambres, salle d'eau, cellier. Garage 28 m². Deux niveaux à rénover d'une superficie totale de 150 m². Toiture refaite. Possibilité de réaliser deux autres appartements. - Classe énergie : D - Réf : 028/255

Px 180 000 € hono négo inclus

SCP CHEF D'HOTEL-DIEVAL/DIEVAL 04 75 48 60 27

CONSULTEZ NOTRE SITE INTERNET

www.cr-grenoble.notaires.fr

La Vente Notariale Interactive



**Vendez et achetez
votre bien immobilier
en ligne sur appel d'offres**

www.immobilier.notaires.fr

Semaine de la VNI du 14 au 18 novembre

LES VÉRIFICATIONS

INCONTORNABLES EN MATIÈRE
DE VENTE DE FONDS DE COMMERCE

La cession d'un fonds de commerce nécessite de la part du Notaire une attention très particulière au moment de la mise en place de la convention, afin de sécuriser tant les intérêts du vendeur que ceux de l'acquéreur.

Pour cela, tout d'abord, il doit vérifier la situation personnelle du cédant :

S'ils'agit d'une personne physique, le notaire devra se procurer, outre les extraits d'acte de naissance et de mariage, son extrait Kbis représentant son immatriculation au registre du commerce, et si nécessaire un justificatif de son immatriculation au Répertoire des Métiers

S'agissant d'une personne morale, le notaire devra être en possession outre de l'extrait Kbis, du nom, qualité et pouvoirs du représentant de la société par une délibération de l'assemblée des associés, et d'une copie des statuts à jour ; il devra vérifier qu'il n'existe aucune restriction à la signature de la cession : redressement judiciaire, liquidation des biens, cessation de paiement du cédant

S'agissant du fonds de commerce lui-même, il devra procéder aux vérifications sur les conditions liées à l'activité elle-même et à son accès :

En effet certaines activités sont interdites car contraires au respect de l'ordre et de la moralité publics, ou encore en raison des produits commercialisés.

D'autres activités sont réglementées ; à titre d'exemple : l'exercice de la pharmacie

d'officine impose que seul le pharmacien titulaire du diplôme français d'Etat de docteur en pharmacie peut acheter une officine, et que soit délivrée la licence d'exploitation par le représentant de l'Etat après avis du Conseil de l'Ordre des pharmaciens.

D'autres activités encore exigent une autorisation particulière : à titre d'exemple la gérance d'un débit de tabacs nécessite l'agrément de l'Administration des Douanes.

Le Fonds de Commerce est composé d'éléments incorporels et d'éléments corporels



Les éléments incorporels

- L'enseigne, le nom commercial : ils font en principe partie de la cession, mais ce n'est pas systématique si le fonds est exploité en vertu d'un contrat de franchise ou par le biais d'un contrat de concession.

- L'existence d'une clientèle est une composante obligatoire du fonds de commerce, c'est l'élément essentiel et caractéristique du fonds de commerce

- Le bail : le titre d'occupation des locaux dans lequel est exploité le fonds de commerce doit être examiné avec précision de façon à contrôler :

- La destination des biens loués eu égard à l'intention de l'acquéreur du fonds ; notamment s'il s'agit de locaux dans un immeuble en copropriété, il faut s'assurer qu'aucune clause n'interdise l'activité qui sera exercée par l'acquéreur. Le droit au bail est aussi un élément important du fonds de commerce mais en l'absence de tout autre élément, il ne peut être considéré comme suffisant pour constituer à lui seul le fonds de commerce

- L'exécution par le cédant de toutes les obligations lui incombant, afin d'éviter que certaines d'entre elles ne soient transmises à l'acquéreur.

Il est indispensable de vérifier les clauses du bail et notamment celles concernant la cession qui déterminent ou non l'intervention du bailleur à l'acte de cession et l'opposabilité de la cession au bailleur. Il convient également d'étudier la date d'expiration du bail : pour le cas où le bail viendrait à expiration quelques mois après la cession, le notaire devra vérifier que

Maîtrisez votre projet immobilier



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

LES VÉRIFICATIONS INCONTORNABLES EN MATIÈRE DE VENTE DE FONDS DE COMMERCE

le droit au renouvellement existe au cas particulier par une exploitation effective du fonds, c'est-à-dire régulière et normale au cours des 3 dernières années ayant précédé la fin du bail.

- Les marques, brevets licences d'exploitation, noms de domaines, droit au site ou à la page internet devront faire l'objet de justificatifs



Les éléments corporels inclus dans la cession

- La liste détaillée du matériel et des marchandises, et leur valeur article par article devant être visée par les parties
- Les marchandises nécessitent des précisions quant à leur critère de reprise et conditions de leur paiement



L'origine de propriété du fonds

le notaire devra se procurer le titre de propriété du fonds de commerce avec ses annexes et il devra mentionner dans l'acte de vente :

- Le nom du précédent vendeur, c'est-à-dire celui du prédécesseur immédiat du vendeur actuel
- La date et la nature de l'acte d'acquisition
- Le prix d'acquisition et s'assurer, si le prix était payable à terme, qu'il ait été depuis intégralement réglé.

Vérifications et énonciations seront faites de l'état des privilèges et nantissements grevant le fonds, tant du chef du vendeur, que du chef des précédents propriétaires au cours des dix années précédant la cession.

- ➔ Enfin, vérification de l'état des nantissements ou privilège de vendeur pouvant grever le fonds de commerce, accompagné de la copie des actes de prêt et de leurs annexes.
- ➔ La mention obligatoire des chiffres d'affaires + bénéfices des 3 dernières années d'exploitation, exigée par l'article L141-1, I du Code du commerce.

Le chiffre d'affaires à mentionner sera celui résultant des produits d'exploitation qui figure dans le compte de résultat.

Les bénéfices commerciaux s'entendent du résultat d'exploitation uniquement, et non du résultat financier et du résultat exceptionnel : le résultat d'exploitation sera révélé par le compte de résultats

- ➔ Les contrats d'exploitation : deux catégories de contrat sont attachées à l'exploitation du fonds de commerce.

1^{ère} catégorie : elle englobe les contrats dont la transmission au profit de l'acquéreur du fonds est prévue par la loi :

- le contrat de bail étudié plus haut,
- les contrats de travail : le notaire devra se procurer de la part du vendeur, copie des contrats de travail des salariés, leurs derniers bulletins de salaire. Si préalablement à la cession, le vendeur a procédé à des licenciements, il conviendra de vérifier les documents afférents aux licenciements.

La seconde catégorie englobe les contrats dont la transmission ne résulte pas du fait de la loi : il s'agit notamment des contrats d'exclusivité, contrat avec des fournisseurs, contrat de distributeur de journaux.... Leur transmission à l'acquéreur du fonds de commerce nécessite, en raison de leur caractère intuitu personae, l'accord du contractant. En conséquence le notaire doit se soucier de l'organisation et de la transmission de ce type de contrat au profit de l'acquéreur.

Enfin le notaire demandera communication au profit de l'acquéreur des contrats d'entretiens et d'abonnements relatifs au local commercial.



Le coût fiscal de l'opération

Le notaire devra rappeler au vendeur personne physique :

- a) qu'en cas de cession de fonds de commerce, l'impôt sur le revenu est dû sur l'ensemble des bénéfices réalisés non encore imposés
- b) si la cession supporte une plus-value taxable ou au contraire bénéficie d'une exonération.

Quant à l'acquéreur un calcul des droits de mutation devra lui être fait auquel il conviendra d'ajouter le coût de l'acte et des formalités postérieures.

Christine SEILLER, notaire



Vous voulez la liste détaillée de la marchandise, mais c'est TOUTE ma quincaillerie que je vends !



Mention manuscrite de la caution

La cautionnement par actes sous seings privés : Respect du formalisme à peine de nullité

Le cautionnement sous seing privé consenti par une personne physique au profit d'un créancier n'est valable que si les mentions de l'acte de caution sont exactement celles prévues par la Loi :

Toute personne qui se porte caution pour un débiteur au profit d'un créancier professionnel (banque), doit, à peine de nullité de son engagement, faire précéder sa signature de la mention manuscrite suivante prévue par l'article L 341-2 du Code de la consommation :

Article L 341-2 du Code de la consommation : « *en me portant caution de X..... dans la limite de la somme de couvrant le montant du principal, des intérêts, et le cas échéant, des intérêts de retard, et pour la durée de....., je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X n'y satisfait pas lui-même* ».

Le texte doit ainsi être scrupuleusement recopié de la main de la caution, et reproduire à l'identique le texte de l'article L 341-2 à peine de nullité de l'engagement de caution. À défaut, la banque peut se trouver privée de sa garantie.

Ce formalisme peut parfois poser problème :

- Les deux paramètres de montant et de durée de l'engagement de caution peuvent être parfois fluctuants :

ainsi dans les sociétés, lorsqu'un dirigeant doit se porter caution de la société envers une banque pour garantir notamment un découvert en compte, dont le montant et la date d'exigibilité sont inconnus lors de la souscription de l'engagement de caution, il faut alors inévitablement exclure l'engagement de caution sous seing privé.

- La caution ne comprend pas toujours bien le texte qu'on lui demande de recopier.
- Enfin, la caution peut se trouver dans l'impossibilité de recopier la mention lorsqu'elle ne peut ni écrire ou signer, ou encore si elle ne sait pas écrire en Français.

La Loi du 28 Mars 2011 apporte désormais une solution en consacrant l'évolution de la jurisprudence en matière de mention manuscrite.

L'engagement de caution par acte notarié - dispense du formalisme du Code de la consommation

Tout cautionnement souscrit par acte notarié (ou acte sous seing privé contresigné par avocat), échappe au formalisme de l'article L 341-2 du Code de la consommation.

Depuis le 30 Mars 2011, l'acte reçu par un notaire est dispensé de toute mention manuscrite exigée par la loi.

La même dispense est accordée par la loi aux actes contresignés d'avocats.

Le notaire est notamment tenu à un devoir général de conseil.

Il doit donc expliquer à la caution la portée et les conséquences de son engagement.

Le notaire étant en outre le rédacteur du contrat, il devient donc inutile d'exiger de la caution des lignes d'écriture qui ont pour objectif de le faire prendre conscience de la gravité de leur engagement.

Le conseil du professionnel est certainement plus utile qu'un simple « recopiage » d'un article de Loi souvent long et incompréhensible pour le particulier.

La loi du 28 Mars 2011 n° 2011-331, « de modernisation des Professions judiciaires ou juridiques », a ainsi apporté une simplification notable pour les particuliers et une sécurité juridique accrue pour les prêteurs professionnels.



**Personnellement
en me portant
caution, le plus
dur ne fut pas
de recopier le
paragraphe !**

Dominique JACQUOT, notaire

LA BORNE

Qui n'a jamais osé demander le prix de la borne à un géomètre-expert ? Afin de satisfaire la curiosité de chacun des lecteurs, le prix public d'une borne en 2011 est d'environ 7 € TTC. Pour un terrain comprenant 4 angles, nous arrivons donc à 28 € TTC pour l'achat des bornes.

La borne a, depuis toujours, été l'objet d'une attention toute particulière puisqu'elle se réfère à un droit sacré et inviolable : le droit de propriété – l'origine du mot serait même gauloise.

Les premières évocations de bornes remonteraient aux Égyptiens. Les pharaons faisaient poser des bornes sur les terrains afin de calculer les impôts dus tel un ancêtre de notre cadastre actuel.

Malgré le caractère très matériel de l'objet, la borne fait également l'objet de références bibliques :

« *Maudit soit celui qui déplace les bornes de son prochain* » Deutéronome 27-17

Cette référence est-elle à prendre au sens propre ou figuré ?

Entre cette époque et le XXI^{ème} siècle, les techniques de mesure ont considérablement évolué. Lors des relevés de terrain, la chaîne d'arpenteur a souvent laissé la place au GPS dont le positionnement est donné par des satellites évoluant à plus de 20 000 kilomètres d'altitude. Dans la plupart des cas, la pose de la borne se fera plus aisément avec une chaîne et une bonne dose de psychologie qu'avec des mesures GPS qui ne donneront qu'une position relative sans référence à l'état des lieux existant.

Dès que la borne a été posée, il est formellement interdit de la détruire ou de la déplacer. Une quelconque intervention sur cette borne peut être répréhensible pénalement. Il n'y a pas de jurisprudence significative sur la destruction d'une borne. Cependant,

il devrait être fait application de l'article 322-1 du Code Pénal, la peine encourue étant de deux ans d'emprisonnement et de 30000 euros d'amende, sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger. Reste à savoir si pour le juge, la destruction volontaire d'une borne est un dommage léger !

De nos jours, et compte tenu de la pression foncière, la borne – et tout ce qu'elle représente en matière de propriété – fait l'objet de nombreuses interrogations ou supputations.

Il suffit de taper « borne géomètre » dans son moteur de recherche pour voir apparaître une litanie de forum de discussions allant même jusqu'à s'interroger sur la couleur de la borne.

Concernant ces forums, je vous conseille vivement de ne pas prêter attention aux réponses formulées. Quelques unes paraissent pleines de bon sens mais, dans la plupart des cas, ces réponses vous orienteront dans la mauvaise direction.

N'hésitez pas à demander conseil à un Géomètre-Expert qui sera le seul professionnel assermenté à réaliser le bornage et la délimitation de votre terrain et à planter des bornes.



MINOS EXPERTISES

■ Contrôles et diagnostics immobiliers

11 ANS D'EXPÉRIENCE AU SERVICE DU DIAGNOSTIC ET À L'ÉCOUTE DES CLIENTS...

- ... ainsi que 11 ans de conseils et d'assistance, avec plus de 1000 diagnostics à notre actif
- Une équipe de techniciens expérimentés et certifiés, adaptée à tous les types de diagnostics.
- Une fiabilité reconnue par nos nombreux clients qui nous font confiance (particuliers, agents immobiliers, notaires, banques, donneurs d'ordres...).
- Unique entreprise en Isère ayant obtenu la certification "Qualicert"...

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS • Amiante, loi Carrez, termites, constat des risques d'exposition au plomb, état des risques naturels et technologiques (ERNT), diagnostic de performance énergétique (DPE), état de l'installation relatif à la sécurité (gaz, électricité), conformité aux normes d'habitabilité, certificat de logement décent, certificat De Robien dans l'ancien (locatif, Sellier), radon, légionelle, diagnostic technique SRU, lantierne de copropriété, DUER (Document Unique d'Évaluation des Risques), diagnostic de vérification électrique périodique (entreprises et institutions), étude énergétique.

MINOS EXPERTISES - DIAGAMTER
 15 avenue Jean Jaurès - 38600 FONTAINE
 Tél. 04 76 26 40 14 - Fax 04 76 27 16 58
www.minos-expertises.fr contact@minos-expertises.fr

**Assurer
la transmission
des biens,
sereinement**



**Chambre des notaires
de l'Isère**

LA VENTE NOTARIALE INTERACTIVE

Semaine de la VNI
14 au 18 novembre



Vendre son bien immobilier sur appel d'offres et en ligne tout en bénéficiant de toutes les garanties juridiques, c'est désormais possible avec la Vente Notariale Interactive (VNI).

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

Les notaires de l'Isère, de la Drôme et des Hautes-Alpes mettent en lumière cette méthode inédite, lors de la première semaine de la VNI, organisée par le Conseil régional des notaires de Grenoble, du 14 au 18 novembre prochain.

La VNI, c'est la vente immobilière par internet

Lancé en 2009 par les Notaires de France, ce dispositif allie la négociation classique (publicité et visites du bien) à un système encadré d'offres en ligne, pour permettre la réalisation d'un appel d'offres en temps réel sur internet via une salle des ventes dédiée, hébergée par le portail immobilier des notaires (www.immobilier.notaires.fr). Plus de 1 000 ventes ont déjà été conclues un peu partout en France grâce à ce service en ligne.

Nouvelle méthode et outil innovant de vente immobilière : la VNI 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.

L'avantage majeur du dispositif, est de proposer le bien à un prix pertinent sur la base de l'expertise notariale, et permettre ensuite la rencontre de l'offre et de la demande pour atteindre en seulement 45 jours le juste prix du marché. Son point d'orgue : la réception des offres d'achat, portées sous forme d'enchères en ligne sur le site de l'immobilier des notaires, qui se déroule sur une période de 48h, en toute transparence (vendeur et acquéreurs visualisent en temps réel toutes les offres émises).

Avantage pour le vendeur : la VNI positionne le bien à un prix attractif, avec une publicité importante et ciblée. Elle permet d'obtenir en deux mois des offres d'achat valides sur un bien. Le vendeur décide avec le notaire des conditions de réalisation de la vente et reste libre de choisir le meilleur acquéreur. Tout au long du processus, le vendeur bénéficie de la maîtrise juridique, de l'expertise immobilière et des conseils du notaire. La VNI n'occasionne aucun surcoût par rapport à une négociation classique.

Avantage pour l'acquéreur : la VNI permet de faire des offres d'achat et de proposer un prix sur la base d'une expertise immobilière notariale, en ayant préalablement pris connaissance de toutes les informations juridiques et techniques concernant le bien à vendre. Dans ce cadre, l'acquisition se fait au juste prix du marché et bénéficie

de toutes les protections légales ordinaires en matière de ventes immobilières (délai de rétractation de 7 jours, condition suspensive d'obtention de prêt...).

Par la reproduction de la loi du marché et la confrontation de l'offre et de la demande via internet, la VNI confirme la qualité de conseil impartial du notaire, lui permettant de se concentrer sur sa mission d'officier public et sa valeur ajoutée de référent immobilier : l'expertise et l'accompagnement juridique.

LES ETAPES de la SEMAINE DE LA VNI

Étape 1 : Du 3 au 7 octobre - Estimation du bien et préparation des conditions de vente

- Les vendeurs prennent contact avec les notaires de l'Isère, de la Drôme, ou des Hautes-Alpes, qui préparent avec eux les conditions de chaque vente.

Le vendeur contacte son notaire dans le but de vendre son bien immobilier. Après avoir expertisé le bien grâce à sa connaissance du marché et aux bases immobilières notariales, le notaire détermine avec le vendeur la valeur à laquelle sera présenté le bien, sorte de prix de réserve, ainsi que les conditions et le calendrier de la vente. Il reçoit un mandat exclusif pour une durée très courte : six à huit semaines maximum.

Les notaires signent avec les vendeurs un mandat exclusif de recherche d'acquéreurs.

Étape 2 : A partir du 7 octobre - mise en ligne du bien et publicité.

- Le notaire diffuse l'annonce immobilière avec photos, descriptif, dates et horaires des visites et de la vente sur le site www.immobilier.notaires.fr. Toutes les informations utiles (diagnostics, documents d'urbanisme, note de synthèse de l'immeuble, plans...) sont également disponibles en ligne.
- Dans le même temps, le notaire procède à la publicité du bien : les annonces sont relayées sur les principaux sites d'annonces immobilières et sur les supports de publicité traditionnels.

lières et sur les supports de publicité traditionnels.

Étape 3 : Du 17 octobre au 4 novembre - visite du bien et inscription en ligne à la vente

Le notaire définit les jours et plages horaires durant lesquels le bien sera ouvert aux visites. Pendant ces créneaux, les acquéreurs potentiels visitent le bien. Le notaire étudie chaque candidature et répond aux questions. Les acquéreurs intéressés signent ensuite une demande d'agrément par laquelle ils reconnaissent avoir pris connaissance des conditions particulières de la vente. À l'issue des visites, ils s'inscrivent en ligne sur le site www.immobilier.notaires.fr afin de recevoir un agrément électronique qui leur permettra de porter leurs offres en ligne, dès lors que leur dossier a été retenu. [en cliquant sur « Participer à la vente » à partir du détail de l'annonce du bien.]

Étape 4 : Du 14 au 18 novembre - faites vos offres !

Sprint final pendant la semaine de la VNI ! Les acquéreurs, agréments, se connectent pour porter leurs offres en ligne, pendant 48h. Vendeurs et acquéreurs potentiels assistent, en direct, à l'émission des différentes offres qui apparaissent en temps réel et en ligne sur www.immobilier.notaires.fr. Tout internaute curieux peut également suivre les propositions faites sans toutefois pouvoir participer.

Étape 5 : Sélection de l'offre et signature du compromis

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 une vente traditionnelle. J'espère que vous serez nombreux à prendre part à cette première édition de la semaine de la Vente Notariale Interactive et souhaite à tous de bonnes transactions !

Henry BENOIST,
président du conseil régional des notaires

