



Bloc-Not'

N° 2
AVRIL 2009

Edito

Le marché immobilier est actuellement sur une position d'attente. Attendre quoi ?

Un effondrement des prix ? Cela n'arrivera pas.

Des taux d'intérêts plus attrayants ? Ils arrivent.

L'insécurité actuelle des marchés financiers, la baisse des taux d'intérêts, la plus grande souplesse des vendeurs, enfin ouverts à la discussion, favorisent un retour vers l'immobilier. Aujourd'hui, l'attentisme n'est plus de mise, la période est maintenant à la négociation.

LE SAVEZ-VOUS ?

Vous devez établir une déclaration d'ISF si votre patrimoine au 1er janvier est supérieur à 790.000 €. Qu'il s'agisse de la première fois ou non, votre notaire peut vous aider :

- En vous fournissant un avis de valeur de vos biens immobiliers,
- En vous accompagnant pour préparer la déclaration.

N'attendez toutefois pas le dernier jour...



ABATTEMENTS APPLICABLES DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2009

En cas de donation ou de succession, le bénéficiaire ne paie des droits qu'au-delà de certains seuils. Il peut être effectué sur les biens transmis un abattement de :

- 156.359 € au profit des ascendants et descendants (en cas de succession et donation)
- 15.636 € au profit des frères et sœurs (en cas de succession et donation)
- 7.818 € au profit des neveux et nièces (en cas de succession et donation)
- 1.564 € à défaut d'autre abattement (en cas de succession)
- 79.222 € au profit du conjoint ou partenaire lié par un PACS (en cas de donation – exonération de droits en cas de succession)
- 31.272 € au profit des petits-enfants (en cas de donation seulement)
- 5.212 € au profit des arrière-petits-enfants (en cas de donation seulement)

Cet abattement se reconstitue automatiquement après un délai de six ans.

Assurance vie : clause bénéficiaire

Les clauses proposées (voire même imposées) par les compagnies d'assurance ne répondent pas toujours à vos besoins et volontés; Vous pouvez adapter et/ou modifier la clause bénéficiaire. Il est

conseillé d'y indiquer notamment: la désignation du(des) bénéficiaire(s), l'ordre des bénéficiaires et leur quote-part. Votre notaire peut vous aider à la rédiger.

En bref

Coup de projecteur

AVILLY SAINT LEONARD

Beaucoup de charme pour cette maison entièrement restaurée au cœur du village comprenant, séjour, salle à manger avec cheminée, cuisine équipée et aménagée, 5 chambres, salle de bain, bureau. Garage 1VL. Jardin clos de 670 m2 avec dépendances.

465 000 € *



VILLERS ST FRAMBOURG

Maison indépendante lumineuse comprenant entrée, séjour double avec cheminée, cuisine équipée et aménagée, 4 chambres et un bureau, 2 salles de bain. Garage 1VL avec grenier aménageable. Jardin clos de 1.200m².

385 000 € *

SEN LIS

Proche centre ville maison traditionnelle de 1992 offrant entrée, séjour double avec cheminée, cuisine équipée et aménagée, 3 chambres et un bureau, salle de bain. Sous-sol total avec garage 1VL. Jardin et terrasse plein sud. Belles prestations.

424 000 € *

EXCEPTIONNEL SEN LIS-INTRAMUROS

Superbe maison ancienne offrant entrée, salon avec cheminée, salle à manger avec cheminée, cuisine, 6 chambres, 3 salles de bains, bureau. Caves voûtées. Jardin clos avec dépendance.

860 000 € *

QUE REPRÉSENTENT LES "FRAIS DE NOTAIRE" EN MATIÈRE DE VENTE IMMOBILIÈRE ?

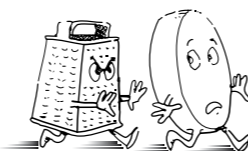
Les «frais de notaire», comprennent :

- Les taxes à reverser à l'Etat et aux collectivités locales, qui représentent approximativement 80 % des frais,
- Le coût des formalités (demande de pièces et autres...), approximativement 10 %,
- La rémunération du notaire de l'ordre des 10 % restants.

La rémunération du notaire se détermine selon un tarif fixé par l'Etat; elle ne peut donc varier d'un notaire à l'autre.

Il n'existe pas de «frais de notaire réduits», comme on peut le voir parfois dans certaines annonces immobilières. Il s'agit en réalité de vente avec des taxes à taux réduit, mais la rémunération du notaire reste inchangée.

En conclusion,
pas de soldes
chez le notaire,
mais le conseil
reste gratuit !



Immobilier neuf



SURVILLERS

Appartements du studio au T5 éligibles à la loi Scellier ou au démembrement. Pour les contrats de réservation signés avant le 31 mai 2009 les frais d'acte sont offerts.

A partir de 84 000 € *



CHANTILLY

Programme neuf immobilier dans résidence de standing situé dans un havre de paix à deux pas de la gare du T2 au T4.

A partir de 243 000 € *



SEN LIS - CENTRE VILLE

Résidence de standing avec ascenseur et parking, programme neuf du studio au 5 pièces.

A partir de 175 000 € *

* Sauf mention contraire, les prix de vente incluent les honoraires de négociation.

ENTREPRENEURS ET RÉGIME MATRIMONIAL

Vous êtes chef d'entreprise, artisan ou commerçant ? Le choix de votre régime matrimonial peut être important, compte tenu des risques de la vie professionnelle et des conséquences éventuelles de votre activité sur les intérêts de votre famille.

Vous voulez éviter d'exposer votre famille aux poursuites éventuelles des créanciers de l'entreprise ?

Au contraire, vous voulez utiliser votre patrimoine familial pour inspirer confiance à vos associés, fournisseurs ou à votre banque ?

Vous pouvez également souhaiter préserver votre liberté d'action, et pouvoir décider seul.

Il existe certainement un régime matrimonial adapté, ou adaptable, à votre situation.

Attention, il est plus facile et moins cher de signer un contrat de mariage avant de se marier, que d'en changer au cours du mariage.

N'hésitez pas à contacter votre notaire pour plus d'information.



SEN LIS

Quartier calme : maison traditionnelle sur sous-sol total comprenant entrée, séjour en L avec cheminée, cuisine équipée et aménagée ouverte sur séjour, chambre et salle de douche en RDC, 3 chambres, salle de bain. Sous-sol total avec garage, cave à vin, lingerie et chaufferie. Terrain de 550 m².

424 000 € *



SEN LIS PROCHE CENTRE VILLE

Proche centre ville : très belle maison entièrement restaurée sur jardin paysagé de 1.500 m² comprenant entrée, double séjour, cuisine équipée et aménagée, bureau, chambre, dressing et salle de bain en RDC, 3 chambres et SDD à l'étage. Sous-sol total entièrement aménagé.

785 000 € *



SEN LIS - CENTRE VILLE

Dans résidence de standing : Studio comprenant entrée avec placard, pièce principale avec coin cuisine, SDB. Place de stationnement.

Loyer : 497 € + 45 € charges.
Frais de bail : 298 €



SEN LIS - CENTRE VILLE

Dans résidence de standing : Appartement de type F3 comprenant entrée avec placards, grand séjour lumineux, cuisine, 2 chambres, SDB, WC. 1 emplacement de stationnement.

Loyer : 900 € + 150 € charges.
Frais de bail : 540 €

Nul ne peut vous imposer le choix de votre notaire

Pour toute convention, vous avez le libre choix de votre notaire, aucun intermédiaire n'a le droit de vous en imposer un autre. En toutes circonstances, vous pouvez, sans frais supplémentaires,

vous faire assister par votre notaire qui, en collaboration avec le notaire des autres parties, veillera à la protection de vos intérêts, et cela sans aucun délai supplémentaire.

• ÉTUDE PATRIMONIALE

Votre notaire, à travers une analyse complète de la composition de votre patrimoine, vous propose des solutions adaptées, notamment concernant :

- la protection du conjoint
- la transmission de votre patrimoine
- la préparation de votre retraite tout en optimisant la fiscalité
- l'organisation et la transmission de votre entreprise

• ORGANISER LA PROTECTION DE SON ENFANT HANDICAPÉ : LE MANDAT DE PROTECTION FUTURE POUR AUTRUI

Le mandat pour autrui est l'acte aux termes duquel les parents d'enfants handicapés désigneront la personne qui se chargera des intérêts de leur enfant lorsqu'eux mêmes seront dans l'incapacité de le faire. Ce mandat, nécessairement consenti et accepté par acte notarié, répond aux préoccupations légitimes de parents soucieux de l'avenir, après eux, de leur enfant handicapé.

DEFISCALISATION

• Loi SCELLIER

La loi SCELLIER est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2009. Ce dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt.

Cette loi s'adresse à tous les contribuables français investissant dans des logements neufs destinés à la location, répondant à des normes de performances énergétiques.

Cette nouvelle loi permet d'obtenir une réduction d'impôt sur 9 ans de 25% de l'acquisition d'un bien neuf. Le plafond d'investissement est de 300.000 € et ne peut porter que sur un logement par an.

Exemple : pour un investissement fait en 2009 de 200.000 €, la réduction est de 50.000 € (25%) sur 9 ans, soit 5.555,55 € par an.

Il est possible également d'opter pour le dispositif SCELLIER SOCIAL.

Cette option permet de bénéficier de 2% de réduction supplémentaire par an pendant 6 ans, à condition notamment de respecter les plafonds de loyers prévus par la loi BORLOO.

La réduction globale atteint alors 37% de la valeur du bien.

• Démembrement

Il peut être intéressant d'acquérir un bien démembrement. Cette opération consiste à acheter la nue-propriété d'un bien dont l'usufruit temporaire (généralement 15 à 20 ans) est vendu à un organisme qui assure la location et la gestion du bien pendant toute la période de l'usufruit.

À l'échéance de l'usufruit, le nu-propiétaire devient plein propriétaire du bien rendu libre et dans son état d'origine.

Les avantages de cette opération sont les suivants :

- La valeur de la nue-propriété ne rentre pas dans la base de calcul de l'ISF (seul l'usufruitier doit déclarer le bien),
- L'emprunt servant à acquérir la nue-propriété vient en déduction de la base de l'ISF,
- Les intérêts de cet emprunt sont déductibles des revenus fonciers,
- Il n'y a pas de risque concernant la location,
- Les taxes foncières et les charges sont supportées par l'usufruitier,
- Le bénéfice de l'opération est totalement exonéré de fiscalité au bout de 15 ans.



- Par téléphone au **standard** : 03.44.53.20.66
- Par téléphone au **service négociation** : 03.44.53.99.40
- Par téléphone au **service location - gestion** : 03.44.53.99.30
- Par télécopie : 03.44.53.99.35
- Par e-mail : daudruy-rouze-marquot@notaires.fr

Ce Bloc-Not' est diffusé directement par la SCP DAUDRUY-ROUZE-MARQUOT :
22 rue de Villevert 60 300 Senlis.

Il est disponible en consultation et téléchargement sur le site de l'étude : www.daudruy-rouze-marquot.com
Enfin il est diffusé par e-mail sur abonnement à l'adresse suivante : drm.senlis@notaires.fr