



## Bloc-Not'

N° 7  
JUILLET 2010

Edito

En cette période estivale, les vacances peuvent être l'occasion de prendre le temps de faire le point sur les projets qui vous tiennent à cœur.

Sachez que nous restons à votre disposition tout au long de l'été, l'étude restant ouverte pendant cette période.

Nous vous souhaitons de bonnes et agréables vacances.

### LE SAVEZ-VOUS ?

Les cessions de parts ou actions, et plus généralement les transmissions d'entreprises, peuvent être exonérées de droits de succession ou de donation, à concurrence des trois quarts de leur valeur.

Cette exonération partielle est subordonnée au respect de certaines conditions, notamment s'il s'agit d'une société ou d'une entreprise individuelle.

Mais elle est principalement conditionnée par la souscription, avec d'autres associés, d'un engagement collectif de conservation des parts ou actions (ou pacte DUTREIL), d'une durée minimale de deux ans, en cours au jour de la transmission.

Cet engagement doit être constaté par un écrit, antérieur à la succession ou la donation, mais il peut également en principe être présumé.

Interrogez votre Notaire...



## La TVA immobilière

La loi de finances rectificative de 2010 applicable depuis le 11 mars 2010, a réformé les principes de la TVA immobilière.

Dorénavant, les opérations immobilières réalisées en dehors d'une activité économique par un vendeur non assujéti, sont, en principe, hors champ d'application de la TVA immobilière.

Par exemple, lorsqu'un particulier vend un bien immobilier achevé depuis moins de 5 ans ou ayant fait l'objet d'une rénovation lourde (= assimilable à un immeuble neuf), ou même d'un agrandissement, le tout dans les cinq dernières années précédant la vente, il n'est plus redevable de la TVA (sauf le cas du régime de la vente en l'état futur d'achèvement).

# Coup de projecteur

## VILLAGE RECHERCHE PROCHE SENLIS

Maison contemporaine en bois « Pierre Coquart » de 400 m<sup>2</sup> dans parc de 3400 m<sup>2</sup> comprenant grand séjour, cuisine équipée et aménagée, cellier, chambre en RDC avec SDD, à l'étage 4 chambres, 4 SDB, bureau. Sous-sol total. Garage 2 VL. Piscine couverte et chauffée.



Prix : 990.000 € \*

## LA SÉPARATION DE BIENS

Le régime de la séparation de biens a pour principe de différencier le patrimoine de chacun des époux, quelque soit la date ou le mode d'acquisition du bien.

Chacun a le droit de disposer de son patrimoine pendant le mariage, les biens acquis ensemble sont soumis aux règles de l'indivision, le principe de « communauté » n'existant pas.

Cette indépendance patrimoniale, a pour conséquence les libres gestion, jouissance et disposition par chacun de ses biens personnels.

Toutefois, il existe quelques limites, notamment l'intervention du conjoint lors de la vente du logement de la famille.

De même, chacun des époux sera seul responsable des dettes contractées par lui (à l'exception des dettes fiscales, des dettes nécessitées par l'entretien du ménage et l'éducation des enfants). Ce régime constitue une protection efficace contre les créanciers de son conjoint. C'est pourquoi, il est souvent choisi lorsque l'un des époux exerce une profession à risques et souhaite préserver son conjoint des dettes qu'il est susceptible de contracter dans le cadre de l'exercice de son activité.

Enfin, lors de la liquidation du régime à la suite d'un décès ou d'un divorce, le partage des biens indivis est soumis au régime classique de l'indivision.

Ce régime doit faire l'objet d'un contrat de mariage avant l'union, ou pendant le mariage, d'un changement de régime matrimonial.

### SENLIS – CENTRE VILLE

Dans résidence de standing studio de 28 m<sup>2</sup> environ comprenant entrée avec placard, séjour parqueté avec kitchenette aménagée, salle de bain. Emplacement de stationnement sécurisé.

95 000 € \*

### SENLIS – QUARTIER CALME

Maison de 1986 comprenant entrée avec placard, séjour parqueté avec salle à manger, cuisine aménagée, 5 chambres, 2 salles de bains. Nombreux placards. Jardin clos de 520 m<sup>2</sup>.

340 000 € \*

### SENLIS – QUARTIER RÉSIDENTIEL

Agréable maison actuelle et lumineuse comprenant entrée, séjour, cuisine équipée et aménagée, arrière-cuisine, chambre en RDC avec salle de douche, 3 chambres à l'étage avec salle de bain et salle de douche. Garage 2 VL avec grenier aménageable. Jardin clos de 620 m<sup>2</sup>.

450 000 € \*



### FLEURINES

Très belle propriété de 220 m<sup>2</sup> dans parc de 1ha comprenant : entrée, cuisine équipée et aménagée, salon avec cheminée, salle à manger, bureau, 4 chambres, SDD, SDB. Sous-sol total avec Garage 2 VL. Calme et environnement exceptionnel.

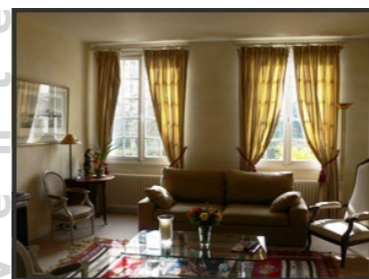
590 000 € \*



### COYE LA FORET

Calme et grands volumes pour cette maison comprenant entrée, cuisine équipée et aménagée avec coin repas, salon avec cheminée, salle à manger, chambre et SDD en rez-de-chaussée, WC, 4 chambres et salle de bain à l'étage. Grenier. Buanderie et garage avec grenier.

464 000 € \*



### SENLIS – PROCHE CENTRE VILLE

De beaux volumes pour cette maison ancienne comprenant entrée, salon, salle à manger, cuisine équipée et aménagée, bureau, 5 chambres, salle de bain, salle de douche. Sous-sol total avec garage. Jardin clos de 750 m<sup>2</sup>.

599 000 € \*

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

## REDUCTIONS DE DROITS SPECIFIQUES AUX DONATIONS

Les donations et donations-partages, au delà de permettre d'organiser la transmission de son patrimoine, offrent également l'avantage de pouvoir bénéficier d'importantes réductions des droits de mutation à titre gratuit, lesquels se calculent après déduction des abattements légaux. Ces réductions de droits sont spécifiques aux donations et n'existent pas en matière de transmission par décès.

Type de donation	EN PLEINE PROPRIETE	EN NUE PROPRIETE	EN USUFRUIT
Age du donateur			
Moins de 70 ans	50% de réduction	35% de réduction	50% de réduction
70 ans révolus et moins de 80 ans	30% de réduction	10% de réduction	30% de réduction
80 ans révolus et plus	pas de réduction	pas de réduction	pas de réduction

## Location



### SENLIS

Dans résidence calme : appartement T2 en duplex comprenant séjour donnant sur terrasse Sud avec coin cuisine, chambre, SDB. 2 emplacements de stationnement extérieur et en sous-sol.

Loyer : 510 € + 50 € charges  
Frais de bail : 354 €

## Location



### SENLIS – INTRA MUROS

Appartement de type F2 de 45m<sup>2</sup> comprenant séjour, cuisine équipée et aménagée, chambre, salle de bain avec WC. Cour et cave.

Loyer : 700 € + 50 € charges  
Frais de bail : 420 €

## Location



### SENLIS – INTRA MUROS

Appartement de type F2 très lumineux comprenant entrée, séjour parqueté avec cuisine équipée et aménagée, belle chambre parqueté.

Loyer : 680 €  
Pas de frais de bail.

## Location



### FLEURINES

Maison traditionnelle de type F4 comprenant : entrée, séjour donnant sur grande terrasse sud, cuisine, 3 chambres, SDB, 2 WC. Jardin clos.

Loyer : 1230 €  
Frais de bail : 783 €

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.

## • IMMEUBLE D'EXPLOITATION

Vous exercez votre activité professionnelle dans des murs qui ne vous appartiennent pas ?

Il existe de nombreux avantages à acquérir les murs de votre exploitation.

N'hésitez pas à interroger votre notaire, il vous exposera les différentes techniques possibles...

## • PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Le gouvernement envisage la hausse du taux de taxation des plus-values immobilières (de 28,1 % actuellement, à 29,1 %). Nous vous tiendrons informés...

# L'EIRL

## ou le nouveau moyen de protéger son patrimoine personnel de ses créanciers professionnels

Un nouvel horizon s'offre à l'entrepreneur individuel désireux de protéger une partie de son patrimoine : l'Entreprise Individuelle à Responsabilité Limitée (EIRL).

En effet, le nombre d'entreprises individuelles tend à s'accroître mais un problème majeur subsiste celui des dettes qui engagent la totalité du patrimoine de l'entrepreneur individuel.

Certes, il existe déjà des possibilités permettant à l'entrepreneur individuel de protéger certains biens, à savoir :

- l'Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée,
- la déclaration d'insaisissabilité,
- la possibilité pour l'entrepreneur de demander au créancier professionnel qu'en cas d'exécution forcée de la créance, celle-ci soit poursuivie en priorité sur les biens nécessaires à l'activité professionnelle.

Néanmoins, le législateur a voulu renforcer la protection du patrimoine personnel de l'entrepreneur individuel, en créant l'EIRL qui permet à celui-ci, en suivant un certain formalisme, d'affecter ses seuls biens professionnels à un patrimoine séparé de son patrimoine personnel.

L'intérêt est le suivant : les créanciers professionnels ne pourront poursuivre que les biens professionnels et les créanciers personnels ne pourront poursuivre que les biens personnels.

Cette mesure concerne tout entrepreneur individuel quel que soit la nature de son activité professionnelle, y compris l'auto-entrepreneur.

En conséquence, l'entrepreneur individuel peut au moyen de l'EIRL protéger l'intégralité de ses biens privés qu'ils soient mobiliers ou immobiliers.

De plus, aucune personne morale n'est à créer.

Cette loi devrait entrer en vigueur à la fin de l'année. Pour plus de renseignements, il est conseillé de vous rapprocher de votre notaire.

- 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](mailto: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](http://www.daudruy-rouze-marquot.com)  
Enfin il est diffusé par e-mail sur abonnement à l'adresse suivante : [drm.senlis@notaires.fr](mailto:drm.senlis@notaires.fr)