

CRÉDIT D'IMPÔT
SERVICES À DOMICILE,
REMBOURSEMENT
IMMÉDIAT EN 2022 **P.2**

HANDICAP
UNE NOUVELLE
AIDE POUR
LES PARENTS **P.4**

FISCALITÉ
PUBLICATION
D'UNE NOUVELLE LISTE
DES PARADIS FISCAUX **P.4**

LOCATION
LA GARANTIE
VISALE EST
ÉTENDUE **P.5**



AMÉNAGER VOTRE EXTÉRIEUR Le point sur vos droits

▣ Lire page 8

78 %

des logements sont des maisons
individuelles en Poitou-Charentes.
C'est le plus fort taux de France.
(Meilleursagents)

1300 €



Budget annuel moyen
alloué par les Français
à des prestataires
pour s'occuper
de leur extérieur.
(tatista.com)

Éditorial

Pacs ou mariage : assurance aux tiers ou tous risques ?

Il est indispensable de rappeler que le mariage apporte une meilleure sécurité aux époux. Il



Pierre Lemée,
rédacteur en chef

permet au conjoint survivant de bénéficier d'une réversion de retraite et d'avoir la certitude de recevoir l'usufruit, pendant sa vie, des biens de son conjoint. En effet, en matière de

Pacs, si vous léguiez l'usufruit à votre par-

tenaire, vos enfants (même communs avec votre partenaire) peuvent préférer transformer cet usufruit en une part en propriété. Il n'est pas possible de s'y opposer.

Enfin, on ne répétera jamais assez que, sans testament, le partenaire n'hérite pas, alors que le conjoint marié bénéficie d'une part de plein droit.

conseils
 des notaires

Directeur de la publication : Jean-Pierre Adéjès /
Rédacteur en chef : Pierre Lemée / **Rédactrices en chef adjointes :**
 Barbara Bénichou, Florence Ganivet / **Rédaction :** Ariane Boone /
 Rosine Maiolo / Union notariale financière / **Réalisation :** A CONSEIL
Manager publicité : Marie-Laure Clavel. Tél.: 06 33 75 47 06,
 marie-laure.clavel.groupeadsn@notaires.fr
Rédaction, administration : 44 rue du Général-Foy, 75008 Paris.
 Tél.: 01 40 82 00 36 - conseils@notaires.fr
Abonnements : 03 20 12 86 07 - conseilsdesnotaires.abo@cba.fr
Supplément mensuel du magazine trimestriel Conseils
des notaires édité par Adnov, SASU au capital de 2 421 820 €
 Imprimeries SIEP / **Commission paritaire (CPPAP) :** 0225 T 86077
 ISSN 2552-3228

RETROUVEZ L'INTÉGRALITÉ DES TEXTES
 CITÉS ET INFORMATIONS SUR NOTRE APPLI
 CONSEILS, TÉLÉCHARGEABLE SUR
 APP STORE ET GOOGLE PLAY



Si vous êtes déjà abonné, téléchargez la nouvelle appli en utilisant vos identifiants et mot de passe (email et numéro d'abonné) pour accéder de façon gratuite et illimitée à tous les contenus. Attention! Pensez à désinstaller l'ancienne appli auparavant.

Si vous n'êtes pas abonné, vous pouvez télécharger l'appli gratuitement mais vous n'aurez accès qu'à un contenu limité.

Si vous souhaitez vous abonner, rendez-vous page 9.

CRÉDIT D'IMPÔT

Services à domicile: généralisation progressive du remboursement immédiat

Le fait de recourir à un emploi à domicile ouvre droit à un crédit d'impôt. Jusqu'à présent, les particuliers devaient attendre plusieurs mois pour percevoir cet avantage. À compter de 2022, les particuliers n'auront que le « reste à payer à verser » au salarié tandis que ce dernier sera payé directement par l'État de l'équivalent du crédit d'impôt. Ce système est d'ores et déjà en test dans les départements de Paris et du Nord.

www.economie.gouv.fr

IMMOBILIER

Plafonnement des loyers, contrôles renforcés à Paris

Le dispositif d'encadrement des loyers s'applique à Paris depuis le 1^{er} juillet 2019. Pour autant, de récentes études montrent qu'il est très peu respecté. La mairie de Paris a donc annoncé que la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) effectuera des « contrôles aléatoires » renforcés sur les annonces immobilières jusqu'en juin prochain.

www.paris.fr

EN AVRIL, PENSEZ À

Faire le point sur vos projets de travaux. La fiscalité applicable aux différents travaux de rénovation destinés à générer des économies d'énergie change chaque année! Comme « *un tien vaut mieux que deux tu l'auras* », c'est le moment de faire vos calculs et de planifier vos travaux pour le reste de l'année afin d'optimiser vos dépenses.

LEGS / DONATION / ASSURANCE-VIE

PARCE QUE LES ANIMAUX AURONT
 TOUJOURS BESOIN DE VOTRE PROTECTION



FONDATION
30
 MILLIONS
 D'AMIS
 reconnue d'utilité publique

Transmettez-leur tout l'amour qu'ils vous ont donné par un legs, une assurance-vie ou une donation à la Fondation 30 Millions d'Amis.

COMMANDEZ DÈS AUJOURD'HUI VOTRE BROCHURE par mail :
service.legs@30millionsdamis.fr

FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE DEPUIS 1995

L'actu du mois

2021, une année de transition

2020 est une année historique marquée par la crise sanitaire, une récession mondiale et, paradoxalement, la bonne tenue des marchés financiers. À quoi faut-il s'attendre en 2021?

Selon nos prévisions, 2021 devrait être une année de retour à la croissance, soutenue par les banques centrales et les politiques de relance publique. Il faut toutefois s'attendre à un mouvement non linéaire en raison de la probable résurgence du virus ou de ses variants. De nouvelles vagues pourraient impacter l'économie et générer de la volatilité.

De nouvelles opportunités d'investissement

Le télétravail risque de s'ancrer durablement avec des répercussions sur l'organisation des entreprises. La prise de conscience que la population progresse sur une planète dont il faut prendre soin, devient un enjeu stratégique. La transformation de nos modes de vie, de consommation, de production, la digitalisation, l'intelligence artificielle, la santé, le vieillissement de la population sont autant d'éléments qui devraient doper certains secteurs pour les prochaines années. Ces mutations constituent autant d'opportunités d'investissements. Bien que les valorisations boursières soient relativement élevées, les publications des résultats pourraient rassurer les investisseurs. Le cas échéant, le retour de la croissance pourrait générer une progression limitée de l'inflation. Cela pourrait impacter les niveaux des taux d'intérêt, en dépit des

interventions des banques centrales, d'autant que l'endettement des entreprises et États pèse sur le risque perçu. Une année 2021 certes volatile, mais qui devrait montrer le chemin d'un monde en pleine mutation, plus tout à fait normal.

Perspectives pour l'assurance-vie

Avec sa fiscalité privilégiée, l'assurance-vie permet à la fois de se constituer un capital, de préparer sa retraite, d'anticiper la transmission de son patrimoine. Les rendements offerts diminuent sur les fonds à capital garanti (dits fonds en euros), mais ils sont, à ce jour, supérieurs au niveau actuel de l'inflation. La gestion de ces fonds évolue pour trouver de nouvelles sources de rendements. En contrepartie d'une prise de risque, la diversification vers les unités de comptes constitue aussi une réponse à la baisse des rendements ; elle permet de construire un patrimoine en fonction de son horizon de placement et des risques acceptés. L'assurance-vie reste un pilier patrimonial important pour les ménages en 2021.

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE
UNOFI



Retrouvez toutes les analyses économiques de l'Unofi sur www.unofi.fr

5,6 %

Prévision de croissance mondiale en 2021.

Initialement évaluée à 4,2%, elle a été revue à la hausse en raison de la vaccination et du plan de relance américain. (OCDE)

45 milliards €

injectés en 2020 dans l'économie française par la banque publique d'investissement Bpifrance

(bpifrance.fr)

Baromètre de l'immobilier



APPARTEMENTS ANCIENS

	Prix au m ²	Évolution sur 1 an
Paris	10 770 €	5,4 %

Source : Base de données BIEN - Indice Notaires Insee
Période d'observation : 4^e trimestre 2020
notairesdugrandparis.fr

Rang	Commune	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
1	Lyon	4 810 €	10,2 %
2	Bordeaux	4 440 €	2,9 %
3	Nice	4 000 €	4,2 %
4	Nantes	3 620 €	12,6 %
5	Lille	3 420 €	8,1 %
6	Rennes	3 230 €	14,6 %
7	Toulouse	3 030 €	9,2 %
8	Strasbourg	2 950 €	7,9 %
9	Montpellier	2 870 €	6,8 %
10	Marseille	2 570 €	8,1 %



MAISONS ANCIENNES

Rang	Agglomération	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
1	Nice	495 000 €	4,2 %
2	Lyon	377 100 €	11,2 %
3	Rennes	362 600 €	10,3 %
4	Bordeaux	354 000 €	5 %
5	Montpellier	341 000 €	3,3 %
6	Marseille - Aix	332 100 €	2,2 %
7	Strasbourg	325 000 €	3,7 %
8	Nantes	320 000 €	6,7 %
9	Toulouse	300 000 €	3 %
10	Lille	203 200 €	6,9 %

Source : Notaires de France - Base de données Perval
Période d'observation : du 1^{er} janv. 2020 au 31 dec. 2020

Retrouvez les dernières tendances sur <http://barometre.immobilier.notaires.fr>



FAMILLE

Tutelle et assurance-vie

Depuis la loi du 23 mars 2019, le tuteur est autorisé à placer des fonds de la personne protégée sur un compte bancaire, et ce sans autorisation. La Cour de cassation précise que cette disposition ne s'applique pas aux contrats d'assurance-vie. Ce type de placement constitue un acte de disposition et comporte un risque, notamment lorsqu'il est investi en unités de compte. Par conséquent, pour verser de nouvelles primes sur un contrat d'assurance-vie, le tuteur doit obtenir l'autorisation du conseil de famille ou du juge des contentieux de la protection.

Avis Cour de cassation,
18 décembre 2020 n°20-7000 3

Nouvelles aides pour les parents en situation de handicap

Depuis le 1^{er} janvier 2021, les personnes en situation de handicap, qui perçoivent à ce titre la Prestation de compensation du handicap (PCH), bénéficient d'une nouvelle aide lorsqu'ils deviennent parents. L'objectif : leur apporter une aide humaine et technique pour assumer leur rôle de parent malgré leur handicap. Cela vaut par exemple pour la rémunération d'un intervenant nécessaire tant que les enfants ne sont pas autonomes. Le forfait mensuel s'élève à 900 € pour un enfant de moins de 3 ans, porté à 1 350 € pour les familles monoparentales ; 450 € pour un enfant entre 3 et 7 ans, 675 € pour les familles monoparentales.

Pour les besoins techniques (achat de matériel spécifique par exemple), l'aide versée s'élève à 1 400 € à la naissance de l'enfant ; 1 200 € à son 3^e anniversaire ; 1 000 € à son 6^e anniversaire. Le dossier de demande est à déposer auprès de la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH).

Décret n° 2020-1826 du 31 décembre 2020

DIVORCE

Avantages matrimoniaux avant et après 2004

En matière de divorce, la loi du 26 mai 2004 a changé la donne concernant le sort des avantages matrimoniaux (donation entre époux notamment) consentis entre les époux durant le mariage.

227 000
mariages
célébrés
en France en 2019.
(Insee)

En effet, avant l'entrée en vigueur de cette loi, les avantages matrimoniaux étaient révoqués automatiquement en cas de divorce pour faute aux torts exclusifs. Ce principe est supprimé depuis le 1^{er} janvier 2005. Se pose alors la question des divorces intervenant après 2005 et comportant des avantages matrimoniaux consentis avant cette date. Sur ce sujet, la Cour de cassation transmet une question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel, en invoquant notamment la garantie des droits découlant de l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. Le Conseil constitutionnel écarte tous les arguments, estimant notamment que les époux peuvent légitimement s'attendre à se voir appliquer les évolutions législatives. De plus, pour se prémunir de toute évolution légale, il leur était possible de prévoir, dans le contrat de mariage, la révocation automatique des avantages matrimoniaux en cas de divorce.

Conseil constitutionnel,
29 janvier 2021, n°2020-880 OPC

PAROLE DE NOTAIRE



Inventaire et succession

3 QUESTIONS À MAÎTRE CREUSY

L'inventaire est-il obligatoire lors d'une succession ?

L'inventaire est un acte conservatoire. Il décrit et évalue tous les éléments de l'actif et du passif d'un patrimoine, d'une communauté, d'une succession, d'un mineur ou d'un majeur protégé. La loi l'impose dans certaines hypothèses. Il en va ainsi en cas d'acceptation d'une succession à concurrence de l'actif net. Celle-ci concerne l'héritier qui ne souhaite pas payer les dettes du défunt au-delà de ce qu'il reçoit mais qui ne sait pas si l'actif de la succession est supérieur au passif. Il doit déclarer au greffe du tribunal qu'il accepte la succession et y déposer, dans les deux mois, un inventaire comportant une estimation de chaque élément de la succession. L'inventaire est également

obligatoire en présence d'une personne protégée (majeur incapable ou mineur).

Quel est l'intérêt d'un inventaire lorsqu'il est facultatif ?

Dans une succession, il permet de faciliter et de sécuriser les opérations de partage. Lorsqu'un intéressé demande un inventaire, les autres ne peuvent le refuser. Le notaire peut aussi le conseiller en présence d'un patrimoine important. Les meubles doivent être inscrits à l'actif de la succession dans la déclaration. Or, selon les règles fiscales, les héritiers ne peuvent évaluer le mobilier à moins de 5 % de l'actif brut successoral, sauf si un inventaire est dressé par un commissaire-priseur judiciaire, un huissier de justice ou un notaire, ou encore si une vente

publique est réalisée dans les deux ans du décès.

Comment se déroule un inventaire ?

Le notaire et, le cas échéant, le commissaire-priseur se déplacent aux endroits où le défunt possédait des meubles afin de les estimer. Ce peut-être auprès d'une banque, s'il détenait un coffre-fort. Les opérations peuvent se décomposer en plusieurs séquences. La dernière clôture l'inventaire. Elle doit intervenir dans les cinq ans du décès. Auparavant, les héritiers auront fait le serment que l'intégralité des biens dépendant de la succession a bien été répertoriée dans l'inventaire et qu'aucun élément n'a été omis, ni détourné.

Propos recueillis par Ariane Boone



FISCALITÉ

Nouvelle liste des paradis fiscaux

L'Union européenne vient de mettre à jour la liste des États et territoires non coopératifs (ETNC) en matière de lutte contre la fraude fiscale. Sont concernés : Anguilla,

Dépendance

Découvrez la nouvelle édition de l'Essentiel Conseils des notaires *Prévoir et organiser l'avenir*

Avec ses dix fiches pratiques, l'Essentiel *Prévoir et organiser l'avenir* vous livre toutes les clés pour vieillir en toute sérénité. Au sommaire :

- Comment organiser la gestion quotidienne ?
- Que prévoir en cas de perte de ses capacités ?
- Pourquoi désigner une personne de confiance ?
- Qui informer de sa volonté d'être ou non donneur d'organes ?
- Comment s'opposer à l'acharnement thérapeutique ?
- Qui hérite quand rien n'a été prévu ?
- Quelle liberté offre un testament ?
- Pourquoi anticiper la transmission de son patrimoine ?
- Quelles solutions pour protéger son conjoint ?
- Comment faciliter la gestion du patrimoine après le décès ?

Vous y trouverez également un tableau récapitulatif des droits du conjoint survivant en cas de donation entre époux et un modèle de désignation d'une personne de confiance.

Pour toute commande et renseignements : 01 40 82 00 36



la Dominique, les Fidji, Guam, les Palaos, le Panama, les Samoa américaines, les Samoa, les Seychelles, Trinité-et-Tobago, les Îles Vierges américaines et le Vanuatu. Les nouveaux venus, la Dominique et les Palaos, seront officiellement intégrés à la liste à compter du 1^{er} juin 2021.

Arrêté du 26 février 2021 modifiant l'arrêté du 12 février 2010

IMMOBILIER

La garantie Visale étendue

La garantie Visa pour le Logement et l'Emploi (Visale) est une caution gratuite garantissant le propriétaire contre les loyers impayés. Elle est gérée par Action Logement et était, jusqu'ici, réservée aux salariés de moins de 30 ans ou en mobilité professionnelle. Elle est désormais élargie à tous les salariés du secteur privé dont les revenus n'excèdent pas 1 500 € en Île-de-France

et 1 300 € dans le reste de la France. Les démarches sont à effectuer sur le site Visale.fr. Décret n° 2021-184 du 18 février 2021

Programme neuf et devoir d'information du vendeur

Dans cette affaire, un couple acquiert, en 2006, un appartement dans le cadre d'un programme immobilier défiscalisé, pour 101 500 €. Conformément aux engagements du vendeur, le bien est loué et permet aux acquéreurs de bénéficier d'une réduction d'impôt. En 2013, ils décident de vendre et, à leur grande surprise, le bien est évalué entre 55 000 et 65 000 €. Ils estiment avoir été trompés

- 47 %
de mises en vente
de logements neufs
entre les 2^{es} trimestres
2019 et 2020
(statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

sur la valeur initiale du bien et demandent l'annulation de la vente. Ils n'obtiennent pas gain de cause sur ce point. Toutefois, le vendeur ayant transmis aux acheteurs une seule étude théorique envisageant l'hypothèse la plus optimiste (une progression annuelle de 2 % des loyers et de la valeur bien), les juges considèrent que ce défaut d'information constitue une « perte de chance » pour les acquéreurs qui donne droit à indemnisation. Le vendeur est également condamné à réparer le préjudice moral subi par les acheteurs. Cour de cassation, 3^e chambre civile, 14 janvier 2021 n°19-24.881

COPROPRIÉTÉ

Prolongation des dispositifs dérogatoires

Le fonctionnement des copropriétés avait été adapté par l'ordonnance du 25 mars 2020 en raison de la crise sanitaire. Ces dispositifs sont officiellement prorogés à partir du 1^{er} avril 2021 et jusqu'à un mois après la fin de l'état d'urgence, dont la date est à ce jour inconnue. Concrètement, cela concerne trois grands principes : le syndic peut prévoir que les copropriétaires ne participent pas physiquement à l'assemblée générale et votent par correspondance ; la possibilité pour un mandataire, sous certaines conditions, de recevoir plus de trois délégations de vote lors d'une assemblée générale de copropriété ; le syndic peut décider des moyens et supports techniques permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'assemblée générale par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique. Ordonnance n°2021-142, 10 février 2021

VRAI / FAUX

Vérités et idées fausses

Je viens d'acheter un appartement pour en faire ma résidence principale. Je peux débloquer des fonds disponibles sur mon Plan d'Épargne Entreprise (PEE).

VRAI. Vous pouvez débloquer, de façon anticipée, tout ou partie de votre PEE dans les six mois qui suivent votre achat. Les autres motifs de déblocage sont le mariage, le pacs, la naissance ou l'adoption d'un enfant, le divorce ou la séparation, l'invalidité, le décès d'un proche, le licenciement, le surendettement...

La banque vient de m'envoyer mon offre de prêt immobilier. Je dois la renvoyer immédiatement pour qu'elle reste valable.

FAUX. Pour être valable, l'offre doit être acceptée au terme d'un délai minimal de réflexion incompressible. Vous devez la retourner à la banque au plus tôt le 11^e jour après réception par courrier daté et signé, et au plus tard dans le mois.

Avec mon mari, nous souhaitons changer de régime matrimonial. Nous sommes mariés depuis moins de deux ans, nous ne pouvons pas entamer cette démarche.

FAUX. Depuis le 25 mars 2019, le délai de deux ans après le mariage pour changer de régime matrimonial n'est plus exigé. Vous pouvez donc contacter votre notaire sans attendre.

Je suis enceinte de six mois et mon concubin souhaite reconnaître notre enfant avant sa naissance. Il peut le faire dans n'importe quelle mairie.

VRAI. La reconnaissance de l'enfant avant sa naissance est possible, pour le père comme pour la mère. Pour cela, il suffit de se présenter devant un officier d'état civil avec un justificatif d'identité et un justificatif de domicile de moins de trois mois. Il peut également le faire par acte notarié.

Je souhaite déménager. Comme j'ai trois enfants, je peux bénéficier d'une prime au déménagement.

VRAI & FAUX. Une prime de déménagement peut vous être versée dans les six mois de votre déménagement s'il intervient avant le 2^e anniversaire de votre dernier enfant et si vous avez droit à l'aide personnalisée au logement (APL) ou à l'allocation de logement familiale (ALF) pour votre nouveau logement.

LA FAUSSE BONNE IDÉE !



Diviser un terrain sans autorisation

La division d'une propriété foncière peut être soumise à autorisation, notamment lorsque le terrain divisé est destiné à être construit.

Selon le Code de l'urbanisme, « *constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* ».

La législation s'applique que le terrain soit vendu ou conservé, comme dans le cas où un particulier vend sa propriété en conservant un terrain sur lequel il souhaite construire.

L'intention de construire

Il faut donc qu'il y ait une intention de construire. Ainsi, la division d'un terrain dont une partie est vendue au voisin pour agrandir son jardin n'est pas constitutive d'un lotissement.

Par contre, la division d'une seule parcelle de terrain

à bâtir est un lotissement. On voit souvent des propriétaires, même en ville, vendre une partie de leur jardin en terrain à bâtir. Sont assimilés aux terrains nus, les terrains supportant des bâtiments destinés à être démolis.

Démarches

Lorsque la demande porte sur une propriété bâtie, la demande de permis de construire sert de déclaration préalable, dès lors qu'elle indique que le terrain est issu d'une division. En dehors de ce cas, il existe deux procédures : une simple déclaration préalable lorsque la division ne nécessite pas de travaux de voirie ou d'équipement communs à plusieurs lots ; un permis d'aménager



© ashumsky

dans le cas contraire, ou encore lorsque le terrain se situe dans un secteur sauvegardé, un site classé ou en instance de classement.

Déclaration préalable ou permis d'aménager

Dans le cas de la procédure de déclaration préalable, le propriétaire peut consentir une promesse de vente à condition que cette déclaration ne fasse l'objet d'aucune opposition de la part de l'administration. Lorsque la déclaration est devenue définitive, la vente peut se réaliser. En revanche, en cas de permis d'aménager, il n'est

pas possible de signer même une promesse de vente, avant que l'arrêté d'autorisation du permis d'aménagement ne soit obtenu. La vente définitive ne peut intervenir ensuite, que lorsque les travaux de viabilité sont terminés (sauf les travaux de finition) et constatés par l'administration.

Sanctions

La sanction est une amende de 15 000 €, le tribunal pouvant en outre imposer la réalisation des travaux au lotisseur. Quant à l'acquéreur, il peut voir son permis de construire refusé et la vente annulée.

Pierre Lemée



LA QUESTION DU MOIS

MA MAISON, TON TERRAIN

« Mes parents ont construit leur résidence principale sur un terrain appartenant à ma grand-mère maternelle. Aucun document légal n'a été rédigé (legs, don...) ni à l'époque, ni après. Ils paient les impôts fonciers depuis 30 ans. Sont-ils devenus propriétaires du terrain automatiquement ? En cas de décès de ma grand-mère, comment sera gérée cette situation ? »

AWMONI B.

En principe, « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous* » (article 552 du Code civil). Toutefois, le fait que vos parents aient construit leur maison sur un terrain appartenant à votre grand-mère peut être vu comme une volonté de

sa part de leur donner ce terrain. Cependant, une donation doit se faire par acte notarié à peine de nullité quand il s'agit d'un bien immobilier. Il est indispensable que votre grand-mère prenne contact avec son notaire pour réaliser cet acte.



VIE PRATIQUE

Un nouveau service du Défenseur des droits

Les personnes se considérant victimes de discrimination peuvent désormais avoir recours à un nouveau service d'accompagnement, mis en place par le Défenseur des droits, en appelant le 39 28 ou en se rendant sur le site www.antidiscriminations.fr. Elles bénéficieront ainsi de conseils juridiques et d'aide dans leurs démarches. Après étude du dossier, le Défenseur des droits pourra intervenir si la situation relève de son champ de compétence.

Communiqué du Défenseur des droits, 12 février 2021

ENTREPRISE

Télétravail, les frais exonérés d'impôt

Avec la crise sanitaire, le télétravail concerne désormais un grand nombre de salariés. Certains employeurs ont mis en place des allocations forfaitaires ou le remboursement de frais professionnels liés aux dépenses générées par le travail à domicile. Pour la déclaration d'impôt 2021, le ministère de l'Économie a prévu une exonération pouvant atteindre 550 € sur les allocations liées au télétravail et versées par l'employeur au cours de l'année 2020. Le montant correspondant doit être identifié par l'employeur afin qu'il n'apparaisse pas sur la déclaration préremplie.

www.impots.gouv.fr

1 Français sur 7

était en télétravail en septembre 2020

(Sondage Odoxa)

LE POINT SUR

 **La rupture du Pacs**

Contrairement au divorce, la rupture du Pacs peut être simple et rapide. Mais elle est aussi moins protectrice en cas de contentieux.



© PeopleImages

COMMENT PROCÉDER ?

- Ensemble, en rédigeant une déclaration conjointe adressée au greffe du tribunal d'instance ou au notaire qui a procédé à l'enregistrement du pacte OU
- Seul, en signifiant à l'autre, par voie d'huissier, sa volonté de rupture. Il faut ensuite adresser une copie de cette signification au greffe ou au notaire.

LES CAS DE RUPTURES AUTOMATIQUES

- Les partenaires décident de se marier. Leur Pacs est rompu sans aucune démarche.
- En cas de décès de l'un des partenaires, le greffe ou le notaire qui a procédé à l'acte en est directement informé par l'officier d'état civil.

UN PARTAGE PEU COÛTEUX

- Si les partenaires sont d'accord sur le partage et ne possèdent aucun bien immobilier, la rupture s'effectue sans procédure, ni recours à un avocat.
- Attention, s'ils sont propriétaires d'un bien immobilier, le partage par le notaire est obligatoire.
- Contrairement au divorce, la rupture du Pacs ne peut s'accompagner du versement d'une prestation compensatoire.

Conseil

En optant, lors de la conclusion du Pacs, pour une convention notariée, vous pouvez prévoir des clauses spécifiques sur la répartition des biens.



Indicateurs de l'immobilier

 Indice de référence des loyers (variation annuelle)	 Coût de la construction Insee (variation annuelle)	 Indice des loyers commerciaux (variation annuelle)
4 ^e trim. 2020 130,52 (+0,20%)	3 ^e trim. 2020 1 765 (+1,09%)	3 ^e trim. 2020 115,70 (+0,09 %)
3 ^e trim. 2020 130,59 (+0,46%)	2 ^e trim. 2020 1 753 (+0,40 %)	2 ^e trim. 2020 115,42 (+0,18 %)
2 ^e trim. 2020 130,57 (+0,66%)	1 ^{er} trim. 2020 1 770 (+2,43 %)	1 ^{er} trim. 2020 116,23 (+1,39 %)
1 ^{er} trim. 2020 130,57 (+0,92%)	4 ^e trim. 2019 1 769 (+3,88 %)	4 ^e trim. 2019 116,16 (+1,84 %)

Indice de référence des loyers : référence 100 au 4^e trimestre 1998 • Indice du coût de la construction : base 100 au 4^e trimestre 1953
• Indice des loyers commerciaux : référence 100 au 1^{er} trimestre 2008

Aménagements extérieurs, quels sont vos droits ?

L'arrivée du printemps et des beaux jours s'accompagne souvent d'une profonde envie de travaux en extérieur. Voici quelques règles à connaître avant de modifier sa clôture, sa haie ou d'aménager son extérieur en copropriété.

Libre de clore sa propriété

Tout propriétaire a le droit de clore son terrain (*article 647 du Code civil*). Peu importe que celui-ci se situe en zone urbaine ou à la campagne. Il s'agit d'un droit imprescriptible. C'est-à-dire que même si vous avez laissé votre terrain sans clôture pendant plus de 30 ans, vous êtes en droit, du jour au lendemain, d'en édifier une pour délimiter ou protéger votre parcelle. Veillez simplement à ne pas empiéter sur le terrain limitrophe (voir encadré). Le mode de clôture (matériaux, hauteur...) est parfois fixé par les règles d'urbanisme locales ou le cahier des charges si le terrain se situe dans un lotissement. Ce n'est qu'à défaut que votre choix est libre (barrière, palissade, grillage, treillage, haie

végétalisée, etc.). Il est permis de clore son terrain sans en parler à votre voisin. En revanche, si vous comptez installer la clôture à cheval sur la limite séparative, demandez son accord. S'il y consent, ce sera alors une clôture mitoyenne qui répond à des règles spécifiques et vous partagerez les frais d'installation et d'entretien.

Des formalités parfois nécessaires

En principe, vous pouvez édifier votre clôture sans formalité préalable (*article R421-2 g, du Code de l'urbanisme*). Il existe néanmoins plusieurs exceptions. Ainsi, vous devez déposer à la mairie une déclaration préalable si vous comptez construire un mur d'une hauteur supérieure ou égale à deux mètres (*article R 421-9 e du Code*

de l'urbanisme). Et, dans tous les cas, si le terrain se trouve : dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé ou dans les abords d'un monument historique ; dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement ; dans un secteur délimité par un plan local d'urbanisme (PLU) ; dans une commune ou partie de commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (*article R421-12 du Code de l'urbanisme*).

Par ailleurs, si vous optez pour une clôture électrique, plusieurs règles de sécurité sont à respecter en raison du danger qu'elle représente : dépôt d'une déclaration préalable en mairie, accompagnée d'un certificat d'homologation du matériel ; signalisation par des panneaux indiquant « clôture

Copropriété

Vous n'avez pas d'autorisation à obtenir de la copropriété pour installer un système de fermeture sur votre place de parking tel qu'une structure métallique fixée au sol ou une barrière relevable.

Vous pouvez aussi équiper votre place d'une borne électrique, grâce au « droit à la prise ». Le syndic ne peut pas s'opposer à un tel équipement s'il permet un décompte individualisé des consommations (sauf si de telles installations existent déjà ou si des travaux en ce sens ont été votés par la copropriété). Vous devez toutefois informer le syndic des copropriétaires de votre intention, en assemblée générale, via une notification adressée préalablement au syndic en LRAR.



électrique » installés tous les 50 mètres pour informer les piétons. Il est par ailleurs interdit de brancher ce dispositif directement sur le réseau de distribution électrique.

Quand la clôture devient obligatoire

Si vous habitez en ville et que vos deux terrains sont construits, vous pouvez contraindre votre voisin à participer à la construction d'une clôture (et inversement). À moins de tomber d'accord sur un type de clôture (haie, palissade, grillage...), vous n'aurez pas d'autre choix que d'édifier un mur mitoyen (c'est-à-dire à cheval sur la limite séparative des deux terrains) d'au moins 3,20 mètres de haut si vous habitez dans une ville de 50 000 habitants ou plus de 2,60 mètres de haut pour les villes plus petites (article 663 du Code civil).

Les autorisations nécessaires en copropriété

Le fait que vous bénéficiez d'un droit de jouissance exclusive sur un jardin, (une cour, un balcon, un toit terrasse...) ne vous accorde aucun droit de propriété. La partie reste commune et la propriété est donc tenue en indivision par tous les copropriétaires. En conséquence, quels que soient les travaux que vous envisagez de réaliser, vous devez obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires.

Une récente réponse ministérielle récapitule les autorisations néces-

Le bornage pour délimiter sa propriété

En cas d'incertitude sur les limites de votre terrain, recourez au bornage. La propriété étant un droit inviolable et sacré, il est impossible d'empiéter chez le voisin. À défaut, vous pourriez être condamné et devoir démolir ou arracher tout ce qui dépasse. L'opération de bornage consiste à fixer définitivement la limite séparative de vos deux terrains et à la marquer par des repères matériels, appelés bornes. Contactez un géomètre-expert. Il analyse la nature des lieux, les éventuelles marques susceptibles d'indiquer la possession (fossés, anciennes clôtures...), les titres de propriété, les plans, les documents cadastraux. Puis, il dresse un procès-verbal de bornage amiable où il retranscrit les limites des terrains de chaque propriété.

• Plus d'informations sur www.geometre-expert.fr

saires (Réponse ministérielle, n° 15483, JO Sénat du 27 août 2020, p.3808). Si vous envisagez l'installation d'une véranda, la construction d'une terrasse ou d'une piscine, par exemple, vous devez obtenir un vote à la double majorité renforcée de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires. En revanche, si vous envisagez les travaux d'installation d'une structure légère et aisément démontable (piscine hors-sol, abri de jardin, couverture de terrasse, pergola...), il vous faut un vote à la majorité absolue de l'article 25, c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Quelques exceptions sont admises. Vous êtes ainsi dispensé d'une

autorisation préalable quand vous réalisez de menus travaux portant des atteintes légères et superficielles aux parties communes et ayant un aspect discret (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 19 novembre 1997, n° 95-20079). Des installations telles que des placards, des luminaires, des meubles évier... sont dispensées de feu vert par exemple. De même, vous pouvez installer des bacs à fleurs, du mobilier de jardin ou même un barbecue si cela n'est pas interdit par le règlement de copropriété.

Si vous avez agi sans autorisation préalable de l'assemblée générale, cette dernière peut valider *a posteriori* vos travaux. Attention, à défaut de ratification, il faudra supprimer la construction et remettre en état les parties communes dans leur configuration initiale.

ROSINE MAIOLO

DÉCOUVREZ LA NOUVELLE FORMULE «CONSEILS DES NOTAIRES»



Tous les 3 mois, 100 pages de conseils



Tous les mois, le fil des actus



2 hors-séries



Quotidiennement, la nouvelle application mobile en accès illimité

conseils
des notaires

ABONNEZ-VOUS !

en ligne sur www.notaires.fr
ou par téléphone au 03 20 12 86 07

55€
PAR AN

Parce que la vie ne doit
jamais s'arrêter, faites un

LEQS à la LIGUE

Donner et transmettre à
la Ligue, c'est continuer de
se battre pour les personnes
malades et contre le cancer.



Avec 1 100 nouveaux cas détectés chaque jour et 150 000 décès par an, le cancer est la première cause de mortalité en France. En transmettant tout ou partie de votre patrimoine, vous donnez à la Ligue la possibilité de poursuivre son combat quotidien contre la maladie. Grâce à vous, l'association, premier financeur indépendant de la recherche contre le cancer en France, réalise des actions de prévention et de promotion des dépistages, aide les malades et leurs proches et défend leurs droits auprès des pouvoirs publics et des parties prenantes.

Pour tout renseignement, contactez Romain Scoffier, délégué libéralités et assurances via :
01 53 55 25 03 ou legs@ligue-cancer.net

FICHE PRATIQUE

DIVORCE ET PENSION ALIMENTAIRE

En instance de divorce, c'est souvent sur la fixation de la pension alimentaire des enfants que se cristallisent les conflits. D'autant qu'il n'existe aucune méthode officielle pour la calculer.



© Stedtratte

► DE QUOI S'AGIT-IL ?

• Le parent chez lequel les enfants ne résident pas doit verser une pension alimentaire afin de contribuer, lui aussi, à leurs besoins matériels (logement, nourriture, vêtements, etc.). Ce devoir ne cesse pas de plein droit lorsque l'enfant est majeur (*art. 371-2 du Code civil*). Ainsi, tant que le jeune adulte n'est pas financièrement autonome, la pension alimentaire est due.

La résidence alternée n'exclut pas, non plus, le versement de cette contribution. En effet, rien n'empêche de prévoir une pension en cas de différence de niveaux de revenus ou si l'alternance n'est pas égalitaire (par exemple trois jours chez l'un, quatre jours chez l'autre).

► COMMENT EST FIXÉ LE MONTANT ?

• Le montant et les modalités de versement de cette pension sont fixés d'un commun accord entre les parents ou, à défaut, par

le juge. La contribution est déterminée en fonction des ressources et des charges des parents ainsi que des besoins des enfants.

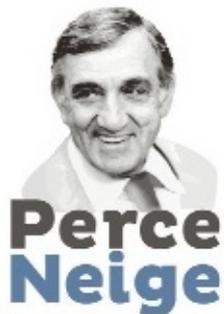
Une grille de référence et un simulateur ont été mis en place par le ministère de la Justice (justice.fr/simulateurs/pensions-alimentaire). Bien qu'indicatifs, ils constituent une base de discussion.

► UNE RÉVISION POSSIBLE

• À tout moment, il est possible de demander une révision, à la hausse ou à la baisse, de la pension si un élément nouveau le justifie : baisse des ressources (chômage, maladie...), augmentation des charges familiales, nouvelles dépenses pour l'enfant (changement d'école ou autre).

Une modification dans l'exercice du droit de visite et d'hébergement ou du mode de garde peut aussi motiver une révision de pension.

ROSINE MAIOLO



TRANSMISSION DE PATRIMOINE

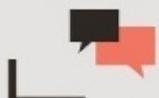
Tous les enfants méritent d'être protégés... tout au long de leur vie

Depuis sa création par Lino Ventura en 1966, Perce-Neige accueille et accompagne au quotidien des enfants et des adultes en situation de handicap, dans un cadre épanouissant. Protéger des enfants « pas comme les autres » tout au long de leur vie est un projet d'une ampleur exceptionnelle, auquel vous pouvez prendre part en transmettant tout ou partie de votre patrimoine à notre Fondation.

« Je me tiens à votre disposition pour échanger avec vous sur votre projet de transmission. Si vous préférez y réfléchir seul.e, je vous invite à commander notre brochure, à consulter notre site internet ou encore à contacter votre notaire. N'hésitez pas à me solliciter si vous avez des questions, j'y répondrai avec plaisir. »

PÉGUY PINAUDEAU,

responsable legs, donations et assurances-vie.



TÉLÉPHONE : 01 47 17 19 30

E-MAIL : liberalites@perce-neige.org

Reconnue d'utilité publique, la Fondation Perce-Neige est habilitée à recevoir des legs, donations et assurances-vie en franchise de droits.

Pour recevoir par courrier, gratuitement et en toute confidentialité, notre brochure d'information, renvoyez ce coupon sous enveloppe affranchie à : **Fondation Perce-Neige, 7 bis, rue de la Gare CS 20171, 92594 Levallois-Perret Cedex.**

M^{me} M^{lle} M.

Prénom :

Nom :

Adresse :

..... Code postal :

Ville :

Téléphone :

E-mail :



Les informations recueillies sur ce formulaire sont enregistrées dans un fichier informatisé par la Fondation Perce-Neige. Ces données sont destinées à nos services internes des relations donateurs / testateurs, ainsi qu'à nos tiers mandatés afin de faire appel à votre générosité, d'assurer le suivi de vos demandes et la gestion interne de vos dons et legs. Ces données sont conservées pendant le temps strictement nécessaire à la réalisation des finalités précitées. Elles ne sont ni louées ni vendues à des tiers et ne font pas l'objet d'un échange avec d'autres organismes du secteur caritatif. Pour exercer vos droits (vous opposer à l'utilisation de vos données et en demander l'accès, la rectification, la suppression et la limitation) ou pour toute autre question concernant vos données, contactez notre délégué à la protection des données à : DPO - Fondation Perce-Neige, 7 bis, rue de la Gare - CS 20171 - 92594 Levallois-Perret CEDEX - dpo@perce-neige.org. Vous pouvez également introduire une réclamation auprès de la Cnil.

FR2104A002

acrimas © Richard Bailey-Gerty