

**ÉTAT CIVIL**

CARTE D'IDENTITÉ,  
NOUVEAU  
FORMAT **P.2**

**IMMOBILIER**

IMPÔT SUR LA PLUS-  
VALUE: GARE AU  
DÉLAI DE VENTE **P.4**

**DONS - LEGS**

LES EMPLOYÉS  
AIDANTS Y ONT  
DROIT **P.5**

**IMPÔT**

DÉCOUVREZ LE  
CALENDRIER DE LA  
DÉCLARATION 2021 **P.5**

**RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE**

**Trois pistes pour simplifier  
les démarches**

La Banque des Territoires propose  
la mise en place d'une plateforme unique,  
d'un accompagnateur de travaux  
et d'une centralisation des financements.

▣ Lire page 3



© Techa Tungateja

**4,8 millions**

de logements sont considérés  
comme des « passoires thermiques »  
car leur DPE affiche des étiquettes F et G.

(Banque des Territoires)

**370  
millions €**



Estimation du coût annuel  
de l'accompagnement  
à la rénovation

(Banque des Territoires)

Éditorial

Être sain d'esprit

Le Conseil constitutionnel vient d'annuler l'interdiction faite aux employés de maison de recevoir des dons ou des legs (voir p 5). Ce texte visait clairement le risque de captation



**Pierre Lemée,**  
rédacteur en chef

d'héritage des personnes vulnérables. Cette annulation pourrait bien entraîner de nombreux contentieux. En effet, nombreux sont ceux qui veulent « récompenser » leurs aides ménagères qui leur apportent parfois le

seul échange de la journée. Évidemment, il n'y a pas que de gentils vieillards, de méchants héritiers et de braves aides ménagères. Dorénavant, la seule solution pour les héritiers contestant un tel don ou legs sera de prouver l'insanité d'esprit du testateur, ce qui est loin d'être évident.



**Directeur de la publication :** Jean-Pierre Adéjès /  
**Rédacteur en chef :** Pierre Lemée / **Rédactrices en chef adjointes :** Barbara Bénichou, Florence Ganivet / **Rédaction :** Ariane Boone /  
**Réalisation :** A CONSEIL  
**Manager publicité :** Marie-Laure Clavel. Tél.: 06 33 75 47 06, marie-laure.clavel.groupeadsn@notaires.fr  
**Rédaction, administration :** 3 rue de Stockholm, 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.

ÉTAT CIVIL

Une nouvelle carte d'identité  
au format carte bancaire

À compter du 2 août prochain, la carte d'identité passera au format carte bancaire dans tous les pays de l'Union européenne. La grande nouveauté : la carte contiendra une puce électronique dans laquelle sera stocké l'ensemble des informations : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse, taille, sexe, date de délivrance et de fin de validité ainsi que les empreintes digitales. La nouvelle carte comportera un cachet électronique visuel signé par l'État et sa durée de validité sera de dix ans.

[interieur.gouv.fr](http://interieur.gouv.fr)

TAXE D'HABITATION

Un simulateur disponible pour évaluer  
le montant de la baisse

Les 20 % de ménages qui paieront la taxe d'habitation en 2021 bénéficieront d'un allègement de 30 % cette année, puis de 65 % en 2022. Ceux qui sont mensualisés ont pu profiter de la baisse dès le mois de janvier 2021. Les usagers peuvent estimer la réduction de leur taxe d'habitation pour 2021 avec le simulateur mis en place sur le site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr). En 2023, la taxe d'habitation sur la résidence principale sera supprimée pour tous les contribuables.

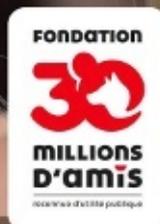
[Impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)

EN MAI, PENSEZ À

Vérifier le calendrier de la déclaration des revenus (voir encadré page 5). Selon votre département de résidence, les dates limites s'échelonnent entre le 20 mai et le 8 juin 2021. Pour en savoir plus, vous pouvez consulter le site Internet des impôts ([Impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)) ou télécharger l'appli officielle sur Apple Store ou Google Play.

LEGS / DONATION / ASSURANCE-VIE

PARCE QUE LES ANIMAUX AURONT  
TOUJOURS BESOIN DE VOTRE PROTECTION



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](mailto:service_legs@30millionsdamis.fr)

FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE DEPUIS 1995

L'actu du mois

## Rénovation énergétique : la Banque des Territoires rend sa copie

**Le 17 mars dernier, le président de la Banque des Territoires a remis son « Rapport pour une réhabilitation énergétique massive, simple et inclusive des logements privés »\* à Bruno Lemaire, ministre de l'Économie, et Emmanuelle Wargon, ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement.**

L'objectif fixé par le gouvernement était de proposer des solutions complémentaires et nouvelles pour faciliter la rénovation énergétique des logements. Trois pistes, qui pourraient voir le jour prochainement, ont été mises en avant.

### Création de « Mon accompagnateur Rénov »

Face à la multitude d'aides existantes et d'organismes concernés, la Banque des Territoires propose la mise en place d'un accompagnateur qui serait notamment chargé de proposer et de chiffrer les travaux adaptés au logement, à partir d'un audit indépendant ou d'un audit réalisé par ses soins. Cet accompagnement serait obligatoire pour toute rénovation dépassant 5 000 € et conditionnerait donc l'accès aux aides publiques. En contrepartie de cette obligation, le rapport propose que l'État subventionne le coût de l'accompagnement en favorisant les ménages très modestes, modestes et précaires.

### Une plateforme unique : « Monservicerenov »

Dans le même esprit de clarification et de simplification, le rapport préconise de créer une plateforme unique avec un accès pour les ménages et un autre pour les professionnels. Via ce site, les demandeurs disposeraient

d'un dossier numérique partagé et adossé au logement, qui centraliserait toutes les informations nécessaires pour mener à bien le programme de rénovation. Il permettrait aussi la certification électronique des pièces et la signature des contrats.

### Centralisation et sécurisation des flux financiers avec le « CompteRénovation »

Enfin, la troisième proposition du rapport repose sur la mise en place d'un « CompteRénovation », qui sécuriserait les flux financiers tout au long du parcours. En clair, une institution financière, par exemple la Caisse des Dépôts, centraliserait toutes les avances des aides publiques de l'État, de l'Anah, des collectivités ainsi que les prêts accordés par les banques pour le reste à charge. Elle procéderait ensuite au versement des fonds et au paiement des travaux.

BARBARA BÉNICHOU

\* [www.banquedesterritoires.fr](http://www.banquedesterritoires.fr)

### Mise en commun des données statistiques

Le rapport préconise également une réorganisation des données relatives à la rénovation énergétique afin d'en favoriser l'accès et d'en améliorer l'utilisation.

**36 %**

des locataires du parc social  
sont en situation  
de précarité énergétique  
(Banque des Territoires)

**26 %**

des locataires du parc privé  
sont en situation  
de précarité énergétique  
(Banque des Territoires)

## Baromètre de l'immobilier



### APPARTEMENTS ANCIENS

	Prix au m <sup>2</sup>	Évolution sur 1 an
Paris	10 730 €	4,2 %

Source : Base de données BIEN - Indice Notaires Insee  
Période d'observation : janvier 2021  
[notairesdugrandparis.fr](http://notairesdugrandparis.fr)

Rang	Commune	Prix au m <sup>2</sup> médian	Évolution sur 1 an
1	Lyon	4 870 €	11,1 %
2	Bordeaux	4 450 €	2,6 %
3	Nice	4 030 €	4,9 %
4	Nantes	3 650 €	12,6 %
5	Lille	3 430 €	7,4 %
6	Rennes	3 270 €	14,7 %
7	Toulouse	3 060 €	9,4 %
8	Strasbourg	2 940 €	6,3 %
9	Montpellier	2 890 €	6,8 %
10	Marseille	2 570 €	7,2 %



### MAISONS ANCIENNES

Rang	Agglomération	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
1	Nice	500 000 €	5,9 %
2	Lyon	380 100 €	11,8 %
3	Rennes	365 500 €	10,8 %
4	Bordeaux	355 000 €	4,7 %
5	Montpellier	344 000 €	3,7 %
6	Marseille - Aix	333 900 €	2,7 %
7	Strasbourg	325 000 €	3 %
8	Nantes	324 000 €	8 %
9	Toulouse	300 000 €	1,8 %
10	Lille	203 700 €	6,1 %

Source : Notaires de France - Base de données Perval  
Période d'observation : du 1<sup>er</sup> février 2020 au 31 janvier 2021

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



## MARIAGE

### Le consentement prime sur les sentiments !

Un homme âgé épouse une femme de trente ans sa cadette. Les deux époux assument ouvertement leur démarche : lui recherche du réconfort et elle est en quête d'aisance financière. Lorsque l'homme décède, le couple est en instance de divorce. La nièce du défunt, désignée comme héritière par testament, demande l'annulation du mariage de son oncle, arguant que « le mariage est nul lorsque l'un ou l'autre des époux ne s'est prêté à la cérémonie qu'en vue d'atteindre un but étranger à l'union matrimoniale ». La Cour de cassation rejette cet argument, estimant

qu'aucun élément ne prouve que les époux n'avaient pas de réelle intention au mariage. En conclusion, conclure un mariage de raison n'est pas une cause de nullité.

Cour de cassation, 1<sup>re</sup> chambre civile, 13 janvier 2021

### Charges du mariage et achat immobilier

Un couple se marie sous le régime de la séparation de biens. Les époux incluent, dans leur contrat, une clause de présomption d'exécution quotidienne de l'obligation de contribuer aux charges du mariage. Après leur union, ils acquièrent, en indivision, un bien immobilier en tant que résidence principale. Pour le financement, Madame verse une somme de plus de 100 000 €.

Quelques années plus tard, le couple divorce. Madame souhaite que cette somme soit retenue comme créance. La cour d'appel rejette sa demande estimant que cette dépense intervient dans le cadre de l'obligation de contribuer aux charges du mariage.

La Cour de cassation censure cette décision, rappelant que « *sauf convention contraire des époux, l'apport en capital de fonds personnels, effectué par un époux séparé de biens pour financer la part de son conjoint lors de l'acquisition d'un bien indivis affecté à l'usage familial, ne participe pas de l'exécution de son obligation de contribuer aux charges du mariage* ». Cour de cassation, 1<sup>re</sup> chambre civile, 17 mars 2021, n° 19-21.463

## IMMOBILIER

### Exonération de plus-value et délai de vente

La plus-value dégagée lors de la vente de la résidence principale est exonérée d'impôt lorsque la cession intervient dans un délai « normal ». Dans cette affaire, des époux avaient mis en vente leur résidence principale située sur la Côte d'Azur. La villa avait fait l'objet d'une promesse de vente dont les effets avaient, plusieurs fois, été prolongés par des avenants successifs jusqu'à ce que l'acquéreur se désiste... Le bien fut aussitôt remis en vente auprès d'agences immobilières qui l'affichèrent entre 1,8 million d'euros et 2 millions d'euros. Celui-ci ne fut cédé que deux ans plus tard pour la somme de 1 532 600 € à laquelle s'ajoutèrent 47 400 € de meubles. Le vendeur s'est alors prévalu de l'exonération d'impôt sur la plus-value en cas de cession de la résidence principale. L'administration lui a refusé. Elle a été suivie par les juridictions administratives. Elles ont considéré que le contexte économique ne justifiait pas un délai de deux ans pour réaliser la vente du bien. Les juges en ont conclu : « *l'administration a pu à bon droit estimer que cette villa de Fréjus ne constituait pas, au jour de la cession, la résidence principale du requérant (...), la plus-value réalisée ne pouvait bénéficier de l'exonération...* » Cour administrative d'appel de Marseille, 16 février 2021, n°19 MA04636

## PAROLE DE NOTAIRE



### Indignité successorale : quand les héritiers perdent leurs droits

3 QUESTIONS À MAÎTRE DESVAGES, NOTAIRE

#### Qu'est-ce que l'indignité successorale ?

C'est une sanction civile privant une personne de son droit d'hériter en raison des violences qu'elle a commises envers le défunt. Pendant longtemps, seules les infractions entraînant la mort étaient ainsi sanctionnées, mais la loi du 30 juillet 2020, visant à protéger les victimes de violences conjugales, a créé une nouvelle cause d'indignité. Désormais toute personne ayant « *commis des tortures et actes de barbarie, des violences volontaires, un viol ou une agression sexuelle envers le défunt* » peut être privée de ses droits héréditaires.

#### Cette peine est-elle prononcée en même temps que la condamnation pénale ?

Non. Le ou les héritiers et, à défaut, le ministère public doivent saisir la juridiction civile lorsque la condamnation pénale n'est plus susceptible de recours. Ils doivent y procéder dans les six mois qui suivent le décès ou le jugement pénal si celui-ci lui est postérieur. Lorsque l'intéressé a fait l'objet d'une peine criminelle, le juge est obligé de

prononcer l'indignité. En revanche, s'il s'agit d'une peine correctionnelle, il reste libre de la déclarer. Il en va de même pour les faits visés par la loi de 2020, et ce quelle que soit la nature de la peine.

#### Quelles sont les conséquences de l'indignité successorale ?

L'héritier déclaré indigne doit « *rendre tous les fruits et tous les revenus dont il a eu la jouissance depuis l'ouverture de la succession* » (article 729 du Code civil). Sa part revient donc aux autres héritiers, comme s'il était décédé. Ses descendants peuvent venir en représentation dans la succession car la sanction est personnelle et ne rejaillit pas sur eux. Les proches doivent en avvertir le notaire car celui-ci n'a pas accès au casier judiciaire du défunt. De même, la famille d'un conjoint déclaré indigne doit le signaler aux caisses de retraite pour que soit supprimée la pension de réversion.

Propos recueillis par Ariane Boone



**82 %**  
des logements  
sont des résidences  
principales  
(Insee, 2020)

**IMPÔT**

**Déclaration de revenus : les dates à retenir**

Voici le calendrier de la déclaration de revenus 2021.



**20 mai**

Date limite de dépôt de la déclaration de revenus (IR), pour les personnes déclarant au format papier. Date limite de dépôt de la déclaration d'impôt sur la fortune immobilière (IFI), pour les personnes déclarant au format papier.

**26 mai**

Date limite de déclaration des revenus en ligne pour les résidents des départements 01 à 19 et pour les résidents étrangers.

**1<sup>er</sup> juin**

Date limite de déclaration des revenus en ligne pour les résidents des départements 20 à 54.

**8 juin**

Date limite de déclaration des revenus en ligne pour les résidents des départements 55 à 976.



[impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)

**FAMILLE**

**Générosité envers les aidants à domicile**

Afin d'éviter les abus de faiblesse, l'article L 116-4 du Code de l'action sociale prévoyait jusqu'ici que les aidants à domicile ne pouvaient pas bénéficier de donations ou de legs consentis par la personne assistée. Dans cette affaire, une vieille dame décède sans enfant et désigne ses cousins comme héritiers ainsi que son employée de maison à laquelle elle lègue un appartement et son contenu. Les cousins demandent l'annulation de ce legs. Le Conseil constitutionnel est saisi d'une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) sur ce point. Les Sages estiment que l'article L 116-4 du Code de l'action sociale est trop général et porte atteinte au droit de propriété. Ils considèrent que le fait de recourir à des aides à

domicile n'implique pas nécessairement une altération du consentement. Par conséquent, le Conseil constitutionnel supprime l'article L 116-4 du Code de l'action sociale. Dorénavant, il incombera aux héritiers qui s'estiment lésés de prouver que les facultés du défunt étaient altérées lorsqu'il a consenti la libéralité.

Décision du Conseil constitutionnel n°2020-888 QPC du 12 mars 2021

**URBANISME**

**Arrachage d'arbres, les règles du PLU l'emportent**

Le Code civil prévoit que les arbres d'une hauteur supérieure à deux mètres doivent être plantés à plus de deux mètres de la limite séparative du terrain voisin. Sur cette base, un homme demande l'arrachage de deux chênes. La Cour d'appel puis la Cour de cassation

rejetent sa demande car les arbres sont situés dans une zone de « boisement à protéger » définie par le plan local d'urbanisme (PLU).  
Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 7 janvier 2021, n°19-23.694

**IMPÔT**

**Taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères, pas d'exonération pour les garages**

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) porte sur toutes les propriétés bâties assujetties à la taxe foncière. Par conséquent, le ministère de l'Économie et des Finances rappelle que, bien que ne générant pas d'ordures ménagères, les garages, les emplacements de parkings et les piscines soumis à la taxe foncière le sont également à la TEOM. Aucune exonération n'est prévue par le gouvernement, et ce afin de ne pas priver les collectivités territoriales de ressources.

Réponse ministérielle n°5975, JO Assemblée nationale du 8 septembre 2021

**AIDES**

**Prestations sociales, remboursement du trop-perçu**

Les personnes ayant perçu des prestations sociales ou des minima sociaux supérieurs à leurs droits peuvent demander la mise en place d'un échéancier pour procéder au remboursement. Ils doivent en faire la demande auprès de l'organisme concerné. L'échéancier doit être effectif au cours du mois suivant la demande et ne peut dépasser 12 mois. Si aucun échéancier n'est conclu, les sommes dues sont mises en recouvrement et déduites des nouvelles prestations.  
Décret n° 2021-306 du 23 mars 2021

**VRAI / FAUX**

*Vérités et idées fausses*

**Je ne fais pas partie du conseil syndical mais je souhaite participer à la prochaine réunion qui portera sur un sujet qui m'intéresse particulièrement. En tant que copropriétaire, je dispose de ce droit.**

**VRAI & FAUX.** Il ne s'agit pas, à proprement parler, d'un droit. Mais vous pouvez adresser une demande de participation, par tous moyens, au conseil syndical. Il décidera de la légitimité de votre présence et vous adressera, le cas échéant, une invitation.

**J'ai divorcé, il y a cinq ans, par consentement mutuel. Le partage a eu lieu mais l'un de nos biens immobiliers n'a pas été pris en compte. Il est encore possible de revenir sur le partage.**

**VRAI.** Lorsque l'un des époux a omis de mentionner l'un de ses biens, un partage complémentaire peut intervenir, et ce sans limite de temps après le divorce. Ce partage peut être réalisé d'un commun accord entre les époux ; à défaut, il appartiendra au juge aux affaires familiales de trancher.

**Je viens d'acheter un labrador. Il cause beaucoup de dégâts. Je compte le laisser en pension chez une amie pendant les vacances. Je dois prendre une assurance spécifique s'il endommage le logement ou le jardin de mon amie.**

**FAUX.** Vous n'avez pas besoin de souscrire une assurance spécifique. Votre assurance habitation couvre les dommages que votre animal peut éventuellement causer. Si vous n'en avez pas, vous serez tenu de dédommager vous-même votre amie.

**Dès les beaux jours, mon voisin utilise son barbecue au quotidien. Nous sommes gênés par les odeurs et la fumée. Nous n'avons aucun recours.**

**FAUX.** Certes, l'utilisation du barbecue n'est pas réglementée au niveau national mais elle peut être encadrée par un arrêté municipal ou préfectoral. Si tel est le cas, vous pouvez solliciter le maire pour qu'il fasse cesser le trouble. Vous pouvez aussi vous tourner vers un conciliateur de justice pour trouver un terrain d'entente avec votre voisin. Si les dommages subis sont plus importants qu'une simple gêne (façade noircie par exemple), vous pouvez saisir la justice pour trouble anormal de voisinage.

**LA FAUSSE BONNE IDÉE !**



**Modifier légèrement son testament sans précaution**

**Ajouter une petite précision à son testament sans en modifier l'essentiel ne doit pas être pris à la légère. Sans respect du formalisme, cette volonté risque d'être inapplicable.**

**Un codicille, c'est quoi?**

Le codicille désigne une modification de faible importance apportée au testament. Ce document, ou plutôt cet amendement, ne remet pas en cause l'intégralité du testament. Il ajoute une simple précision. Il peut ainsi s'agir de décider d'un legs d'une petite somme au profit d'une association ou de confier une mission spécifique à l'exécuteur testamentaire.

**Des exigences de forme identiques à celles du testament**

Pour être applicable, le codicille doit, comme l'ensemble du testament, être rédigé de façon manuscrite, daté, signé et, bien sûr, il doit renvoyer au testament concerné. Un post-it® sans ces mentions ne fera donc pas l'affaire. Rédiger son codicille sans précaution ou sans les conseils de son notaire conduit le plus souvent à le rendre caduc. De même, pour s'assurer qu'il sera porté à la connaissance des héritiers, le plus sûr demeure de le faire enregistrer au Fichier central des dispositions de dernières volontés par

son notaire. À défaut, cette mention pourrait se perdre dans les méandres de vos divers documents.

**Le respect du codicille important pour l'harmonie de la succession**

Garantir le respect d'un codicille revient à respecter la volonté du défunt. Or, si ce dernier a jugé nécessaire d'apporter telle ou telle précision dans son testament, c'est qu'elle lui tenait à cœur. Le codicille relève plus souvent de la dimension affective que pécuniaire. Ne pas pouvoir l'appliquer peut bouleverser l'harmonie d'une succession en heurtant les sensibilités des uns ou des autres.

**Barbara Bénichou**



© nobilis

**CONSOMMATION**

**Liste noire des offres frauduleuses de placement**

L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) vient de mettre à jour sa liste noire des sites ou entités proposant, en France, des crédits, des livrets d'épargne, des services de paiement ou des contrats d'assurance sans y être autorisés. 322 nouveaux sites Internet ont ainsi été ajoutés au cours du premier trimestre 2021.

L'ACPR rappelle qu'il est recommandé de vérifier systématiquement que l'interlocuteur est autorisé à proposer des produits bancaires ou des assurances. Pour ce faire, il faut consulter le registre des agents financiers (Regafi), le registre des organismes d'assurance (Refassu) et le site Internet de l'Orias, chargé de tenir le registre des intermédiaires en assurance, en banque ou en financement participatif. La liste noire est disponible sur le site de l'ACPR. <https://acpr.banque-france.fr>



**DONATION / LEGS / ASSURANCE VIE**

Depuis 80 ans, c'est toujours autour de la Croix de Lorraine que les Françaises et les Français se sont rassemblés pour affronter, dans l'honneur, les catastrophes et les soubresauts qu'a connus notre pays. Plus que jamais, cette Croix, pour reprendre l'expression du général de Gaulle, doit rester « une sources d'ardeurs nouvelles ». Aidez la Fondation Charles de Gaulle, Aidez la France.

Recevez votre brochure d'information sur simple demande par téléphone au 01 44 18 66 72

Ou par courriel à : [jb.berque@charles-de-gaulle.org](mailto:jb.berque@charles-de-gaulle.org)



SANTÉ

Étudiants, prise en charge psychologique

Face à la détresse psychologique croissante des étudiants, le gouvernement renforce le dispositif d'accompagnement. Désormais, les étudiants pourront se rendre chez leur médecin généraliste pour être orientés vers un psychologue partenaire et bénéficier de trois séances gratuites de 45 minutes. Le médecin pourra, au besoin, renouveler la prise en charge pour des séances supplémentaires.  
santepsy.etudiant.gouv.fr

ENTREPRISE

Bail commercial et indemnité d'éviction

La loi prévoit que lorsque le propriétaire des locaux refuse de renouveler le bail commercial, il doit verser une indemnité d'éviction au locataire pour compenser le préjudice subi. Cette indemnité est calculée sur la valeur du fonds de commerce selon les usages de la profession. Dans cette affaire, la propriétaire fait valoir que la somme versée peut atteindre des montants totalement disproportionnés (parfois supérieurs à la valeur de l'immeuble) et, à ce titre, porter atteinte au droit de propriété. La Cour de cassation estime que l'absence de plafond dans le montant de l'indemnité constitue effectivement une atteinte au droit de propriété. Le Conseil constitutionnel réfute cette analyse car le bailleur conserve le droit de vendre son bien. L'indemnité compense le préjudice subi et a pour but de préserver la viabilité des entreprises artisanales et commerciales.  
Conseil constitutionnel, 5 mars 2021, n° 2021-887

LE POINT SUR

Terrain enclavé : quand la servitude est obligatoire

Le propriétaire d'un terrain enclavé, c'est-à-dire sans aucun accès à la voie publique, peut demander un droit de passage sur une propriété voisine. Si ce droit ne peut lui être refusé, reste à s'entendre sur ses modalités pratiques et ses conditions d'exercice.



**Le tracé du passage.** Vous devez opter pour le trajet le plus court entre le terrain enclavé et la voie publique, sauf si un tracé plus long vous est moins dommageable. Doivent également être déterminés, la largeur du passage, les engins autorisés, les heures et jours de passage permis, l'autorisation de stationner ou pas...

**Les conditions de son entretien.** Votre voisin, qui a demandé la création du passage, sera tenu de supporter l'ensemble des frais liés à l'établissement et à l'entretien de ce droit de passage. Il devra également régler les émoluments du notaire et l'inscription au Service de la publicité foncière. Toutefois, si le passage est utilisé par vous deux, les dépenses seront partagées.

**Le montant éventuel de l'indemnité.** Vous devez être indemnisé pour les

dommages subis comme l'arrachage des arbres lors du tracé du chemin, la gêne provoquée par le passage... L'idéal est de vous entendre à l'amiable sur tous ces points. Le notaire peut vous aider à parvenir à un accord. En cas d'échec, les modalités devront être fixées par le tribunal judiciaire, après expertise judiciaire.

**À savoir.** Selon l'article 682 du Code civil, le terrain est aussi enclavé lorsque l'accès à la voie publique est insuffisant ou encore si une trop forte dénivellation empêche de rejoindre la route. Bref, lorsque le passage est impossible.

Si l'enclave résulte de la division d'une propriété, le droit de passage s'exerce sur cette propriété.

BARBARA BÉNICHOU



Indicateurs de l'immobilier

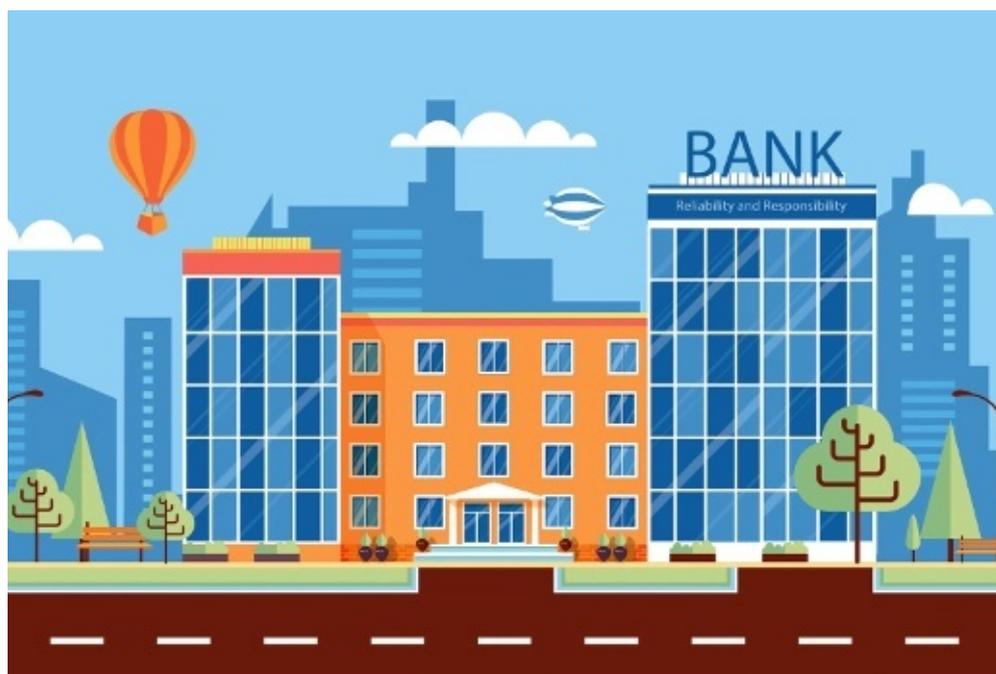
Indice de référence des loyers (variation annuelle)		Coût de la construction Insee (variation annuelle)		Indice des loyers commerciaux (variation annuelle)	
4 <sup>e</sup> trim. 2020	130,52 (+0,20%)	4 <sup>e</sup> trim. 2020	1 795 (+1,47%)	4 <sup>e</sup> trim. 2020	115,79 (-0,32 %)
3 <sup>e</sup> trim. 2020	130,59 (+0,46%)	3 <sup>e</sup> trim. 2020	1 765 (+1,09%)	3 <sup>e</sup> trim. 2020	115,70 (+0,09 %)
2 <sup>e</sup> trim. 2020	130,57 (+0,66%)	2 <sup>e</sup> trim. 2020	1 753 (+0,40 %)	2 <sup>e</sup> trim. 2020	115,42 (+0,18 %)
1 <sup>er</sup> trim. 2020	130,57 (+0,92%)	1 <sup>er</sup> trim. 2020	1 770 (+2,43 %)	1 <sup>er</sup> trim. 2020	116,23 (+1,39 %)

Indice de référence des loyers : référence 100 au 4<sup>e</sup> trimestre 1998 • Indice du coût de la construction : base 100 au 4<sup>e</sup> trimestre 1953  
• Indice des loyers commerciaux : référence 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2008

# Acheter des parts de SCPI en nue-propiété

Il existe plusieurs façons d'acquérir des parts d'une société civile de placement immobilier (SCPI). L'une d'elles consiste à acheter des parts démembrées temporairement, c'est-à-dire dont on a séparé la nue-propiété (la possession) et l'usufruit (la perception des revenus). Décryptage.

Investir dans une société civile de placement immobilier (SCPI) est une solution pour l'épargnant qui souhaite valoriser son épargne et se constituer des revenus pour la retraite. Cela permet de toucher des revenus réguliers. La diversification du patrimoine de la SCPI permet une bonne mutualisation des risques et diminue ainsi l'impact d'une éventuelle défaillance d'un locataire. Le nombre de locataires, la diversité des actifs et des secteurs d'activité favorisent une stabilité et une régularité des résultats. L'investisseur est, de plus, déchargé de tout souci de gestion, celle-ci étant déléguée à des professionnels chargés de tous ses aspects (entretien, travaux, recherche de locataires, recouvrement, etc.). Sur le plan pratique, le plus fréquent est d'acheter des parts de SCPI en pleine propriété. Mais la fiscalité peut être dissuasive pour certains investisseurs figurant dans les tranches élevées du barème de l'impôt sur le revenu ou soumis à l'impôt sur la fortune immobilière. À titre d'exemple, l'imposition atteint, prélèvements sociaux inclus, 58,2 % pour un ménage imposé dans la tranche marginale à 41 %. Si l'on n'a pas besoin



de revenus complémentaires immédiats, une solution permet d'éviter cette taxation importante. Il s'agit de l'achat des parts de SCPI en nue-propiété.

## Démembrement temporaire

On parle d'achat de parts de SCPI en nue-propiété lorsque celles-ci ont fait l'objet d'un démembrement temporaire, c'est-à-dire dont on a séparé la nue-propiété (la possession) et l'usufruit (la perception des revenus). La durée du démembrement est généralement de 5 ou 10 ans. Pendant ce laps de temps, l'investisseur (le nu-propiétaire) possède la nue-propiété des parts. Il peut en disposer (les vendre par exemple), mais devra attendre l'extinction de l'usufruit pour en devenir plein propriétaire et pour en percevoir les revenus. De son côté, l'usufruitier perçoit les revenus fonciers et financiers de la SCPI pendant toute la durée du démembrement.

## De nombreux avantages

L'achat de la seule nue-propiété de parts de SCPI présente de nombreux atouts. Le prix de souscription de la part de SCPI en nue-propiété coûte moins cher qu'en pleine propriété, puisque l'investisseur se prive de revenus possibles pendant toute la durée du démembrement temporaire. C'est un bon moyen d'investir dans l'immobilier (bureaux par exemple, mais aussi logements dont l'usufruit temporaire peut être acquis par un bailleur social) avec l'objectif de profiter des revenus au bout de 5 ou 10 ans. L'investissement en direct n'entre pas dans l'assiette de calcul de l'IFI du nu-propiétaire pendant la durée du démembrement. À l'extinction du démembrement, l'investisseur retrouve la pleine propriété de ses parts, sans frais ni démarche particulière. Il peut alors percevoir ses revenus fonciers dégagés par ses parts de SCPI ou,

en cas de besoin, les revendre. L'achat en nue-propiété permet, à montant d'investissement égal, d'acquérir plus de parts et de majorer ainsi ses revenus futurs.

#### Une part de risque

Le capital, le rendement et la liquidité des parts ne peuvent être garantis, une SCPI évoluant en fonction du marché de l'immobilier. C'est également un placement peu liquide. Quelle que soit la durée d'usufruit temporaire choisie, l'horizon de placement recommandé est de 10 ans minimum. En cas de sortie par anticipation, la valeur de rachat peut générer une perte en capital.

#### Pour quels investisseurs ?

Acheter des parts de SCPI en nue-propiété est une stratégie d'investissement intéressante pour les contribuables imposés dans les plus hautes tranches du barème de l'impôt sur le revenu et/ou taxés à l'IFI. Contrairement à l'achat de parts en pleine propriété (accessible à tous), cette solution concerne les personnes qui n'ont pas besoin de revenus complémentaires immédiats, mais qui souhaitent en générer pour leur retraite (échéance à laquelle leur tranche marginale d'imposition, du fait de la baisse des revenus, sera souvent inférieure), sans alourdir leurs revenus imposables pendant la durée du démembrement.

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE  
**UNOFI**

## « Les SCPI ont plutôt bien résisté à la crise sanitaire et économique »

4 QUESTIONS À CHRISTOPHE ELLES,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT D'UNOFI



#### Quel est le bilan du marché des SCPI en 2020 ?

Au regard des statistiques (source IEIF/ASPIM), les SCPI ont plutôt bien résisté à la crise sanitaire et économique. L'année 2020 constitue la 3<sup>e</sup> meilleure année en matière de collecte nette (6 milliards d'euros). La rémunération moyenne de 4,18 % pour les SCPI d'immobilier d'entreprise reste attractive avec une volatilité plus faible que celle des placements risqués. Sans surprise, à côté des bureaux qui ont bien résisté, la santé, la logistique et le logement ont mieux traversé l'année que le commerce et l'hôtellerie.

#### Toutes les SCPI se valent-elles ?

La solidité d'une SCPI va surtout dépendre de la qualité et de la diversification de son patrimoine, de ses locataires et de la performance de sa gestion. Il est important aussi de maîtriser le niveau de sa collecte, tant au regard de sa capacité à investir que pour assurer la fluidité de son marché secondaire. Par exemple, un excès de liquidités à investir face à la rareté des actifs immobiliers de qualité (emplacement, normes environnementales...) peut conduire certaines sociétés de gestion à acquérir sous pression des biens immobiliers trop chers, risquant d'altérer les performances futures des SCPI qu'elles gèrent.

#### Quels conseils donneriez-vous à un particulier qui souhaite souscrire des parts de SCPI ?

Tout d'abord d'examiner les différents indicateurs de la SCPI : taux d'occupation financier, évolution historique de la valeur de la part, du taux de distribution et du taux de rentabilité interne. Il convient également de lire attentivement les documents précontractuels obligatoires. Beaucoup d'informations figurent, par exemple, dans le dernier rapport annuel de la SCPI : les caractéristiques des immeubles, leur emplacement, les dernières acquisitions, les locataires, la taille des actifs, etc. Enfin, il faut toujours garder à l'esprit que la qualité d'une SCPI résulte d'abord de la composition de son patrimoine et de la capacité de celui-ci à répondre dans le temps aux exigences des locataires.

#### Est-il important de réaliser un bilan patrimonial ?

C'est essentiel ! Cela permettra à l'investisseur de bien s'assurer que ce placement à long terme – dont le capital, le rendement et la liquidité ne sont pas garantis – répond à ses objectifs. Ce sera également l'occasion de déterminer le montant à souscrire, en ayant recours, le cas échéant, au crédit pour profiter des taux d'intérêt encore très bas.

## 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](http://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](mailto:legs@ligue-cancer.net)

FICHE PRATIQUE

## ACHETER EN SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

La SCI est un bon moyen pour faciliter la gestion de son patrimoine immobilier et en préparer la transmission.



© fizkes



Attention, la SCI implique la tenue d'une comptabilité et d'une assemblée générale annuelle. À défaut, elle peut être considérée comme fictive.

### ► QU'EST-CE QU'UNE SCI ?

La SCI est une personne morale par laquelle plusieurs personnes physiques ou morales (les associés) décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers, en vue d'en partager les bénéfices ou de profiter de l'économie qui pourrait en résulter mais aussi de contribuer aux pertes. Il s'agit d'une société dotée de la personnalité juridique et ayant un objet immobilier.

La SCI, notamment familiale, peut être un très bon outil de stratégie patrimoniale, en particulier en matière de transmission. Mais elle peut aussi servir à réaliser une opération de construction immobilière, à gérer un patrimoine professionnel ou encore à bénéficier d'avantages fiscaux.

### ► MODALITÉS DE CRÉATION

Deux personnes suffisent pour créer une SCI, sans qu'un capital minimal ne soit requis. Il est recommandé de vous rapprocher d'un notaire pour établir et enregistrer ses statuts. Il se chargera ensuite d'effectuer toutes les formalités nécessaires : publicité légale, enregistrement de la SCI auprès du Registre du commerce et des sociétés...

### ► FONCTIONNEMENT

Ce sont les statuts qui régissent le fonctionnement de la SCI, d'où l'importance de les faire établir par un professionnel du droit. Vous avez toute liberté pour rédiger les clauses que vous désirez, dès lors qu'elles sont conformes à la loi. Un ou plusieurs gérants sont nommés pour représenter la société. Les décisions les plus importantes sont prises en assemblée, selon la majorité fixée par les statuts. La durée de vie de la SCI est de 99 ans au plus.

### ► AVANTAGES

La SCI est une alternative intéressante à l'indivision et à la copropriété car elle garantit la pérennité de l'opération immobilière. Le gérant peut être investi de pouvoirs étendus. Les statuts sont rédigés « sur mesure », c'est-à-dire adaptés aux volontés de chacun des associés. Ils pourront ainsi convenir à toutes les situations et prévoir leurs propres conditions de revente, de séparation et de transmission. La SCI peut, par exemple, vous permettre de constituer un patrimoine immobilier et de le transmettre, peu à peu, à vos enfants en leur cédant des parts sociales, tout en restant le gérant et, au besoin, en gardant l'usufruit.

ARIANE BOONE



LA JOIE SE PARTAGE

Depuis 30 ans, RCF poursuit sa mission de radio chrétienne généraliste à l'écoute et au service du monde. Une radio qui s'adresse à tous, qui s'attache à mettre en valeur les initiatives positives et à donner la parole à ceux que l'on oublie trop souvent.

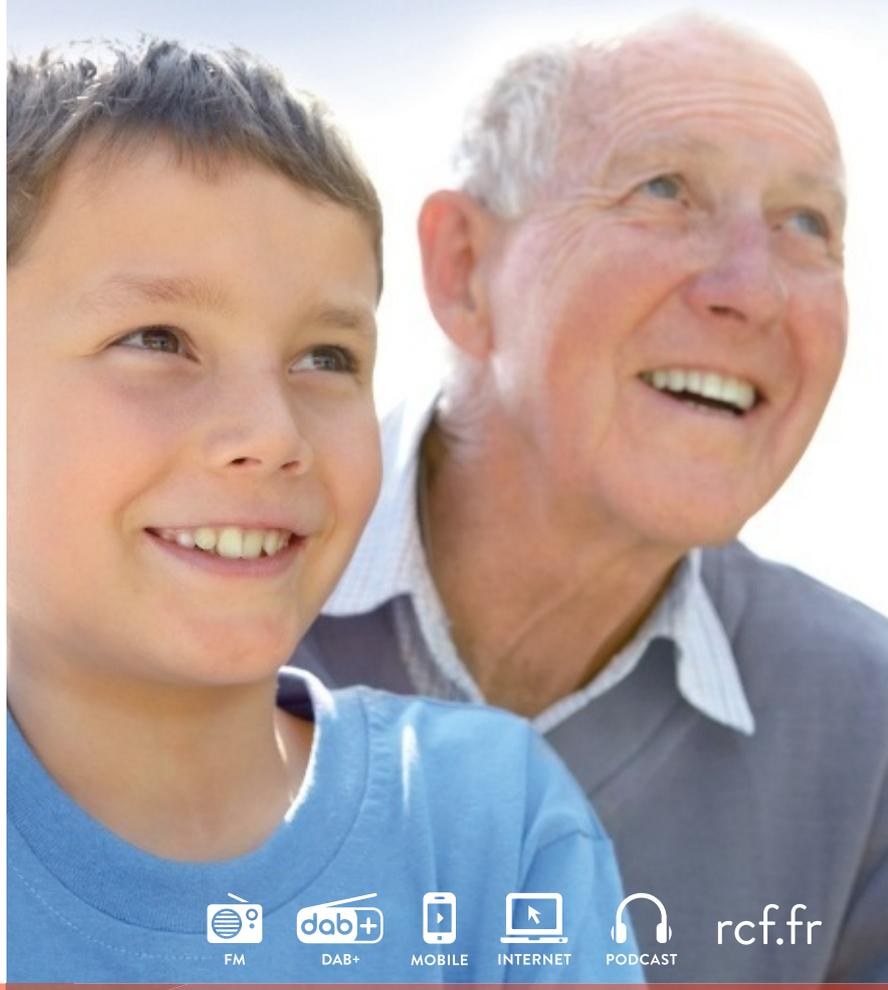
En choisissant d'attribuer tout ou partie de votre patrimoine à RCF, au moyen d'un legs, d'une assurance-vie ou d'une donation, vous soutenez la diffusion d'un message d'espérance et construisez l'avenir des radios RCF.

**Donner à RCF, c'est transmettre la joie chrétienne aux générations futures.**

Nous sommes à votre entière disposition pour vous accompagner dans votre réflexion. Vous pouvez demander notre document d'information à l'aide du coupon ci-dessous, ou prendre contact avec Yves Grenot, Président du Fonds de développement RCF, pour un échange personnalisé.

- Par mail : yves.grenot@rcf.fr
- Par tél. : 04 72 38 20 22
- Par courrier :  
7 place Saint-Irénée  
69321 Lyon Cedex 05

# LA JOIE DE TRANSMETTRE



rcf.fr

## LEGS | DONATIONS | ASSURANCES-VIE

### DEMANDE D'INFORMATION

MERCI DE M'ENVOYER, GRATUITEMENT ET EN TOUTE CONFIDENTIALITÉ, VOTRE DOCUMENT D'INFORMATION SUR LES LEGS, DONATIONS ET ASSURANCES-VIE.

À COMPLÉTER ET À RENVOYER À :  
RCF - Yves Grenot  
Président du Fonds de développement de RCF  
7 place Saint-Irénée - 69321 Lyon Cedex 05

M<sup>me</sup>  M<sup>lle</sup>  M. Nom : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

E-mail : .....

Je souhaite être contacté(e) par téléphone pour obtenir des informations plus personnalisées. Merci de m'appeler de préférence entre ..... et ..... au numéro suivant : .....