

NOTAIRES

MAGAZINE IMMOBILIER ET JURIDIQUE OFFERT PAR VOTRE NOTAIRE

Juin 2023 - N° 405

27

Conseils du notaire pour muscler votre patrimoine

© PASCALE GUERET

NORMANDIE

www.cr-rouen.notaires.fr | Plus d'annonces sur immonot.com

immo not

COUP DE PROJECTEUR SUR LE NOUVEAU SITE 36H IMMO



Acheter

Vendre

Professionnels

Estimer mon bien

Actualités



Trouvez votre bien idéal
et participez à nos enchères.

Ville

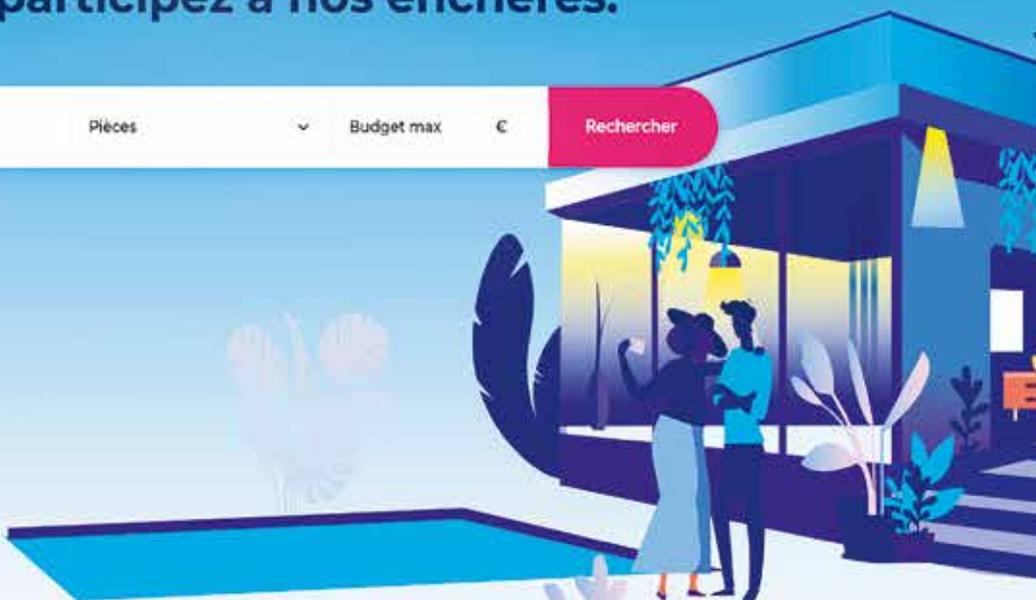
Pièces



Budget max



Rechercher



Plus **DESIGN** | Plus **FONCTIONNEL** | Plus **INTUITIF**

Une plateforme unique d'annonces immobilières en ligne pour
OPTIMISER LE PRIX DE VOTRE BIEN IMMOBILIER



www.36h-immo.com





12

SOMMAIRE



14

ANNONCES IMMOBILIÈRES

Appartements	5
Maisons	5
Terrains à bâtir	7

FLASH INFO 8

MON NOTAIRE M'A DIT 10

- Remariage : protéger son conjoint sans léser ses enfants
- Faire hériter neveu et nièce à moindres frais

DOSSIER 12

Gestion de patrimoine : sortez les muscles en 2023!

IMMO VERT 14

Du mobilier outdoor recyclé ou recyclable

LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES PARTOUT À TOUT MOMENT



Le web
Toute l'offre
immobilière
des notaires



Le mobile
Applications
iPhone et Android



La tablette
Application
iPad



La vidéo



Les réseaux sociaux
Suivez-nous !

Disponible sur **magazine-des-notaires.com**
Sortie du prochain numéro le **22 juin 2023**

ÉDITO



FORME OLYMPIQUE POUR VOTRE PATRIMOINE

Bien des sportifs se préparent à l'échéance de 2024 avec les JO de Paris. Une dynamique qui doit aussi profiter à tous les Français qui détiennent un patrimoine, petit ou gros.

Souvent constitué d'immobilier, les propriétaires méritent bien quelques séances de coaching pour que leurs avoirs donnent le meilleur rendement.

Il faut travailler l'endurance en prenant soin de bien entretenir sa résidence principale. La rénovation énergétique constitue en effet un enjeu majeur.

D'autres objectifs semblent atteignables. Pour viser les performances, un investissement locatif à un prix modéré assurera une belle rentabilité, environ 4 % par an.

Sans oublier les sensations fortes avec des ventes qui donnent une plus-value record grâce à 36 h immo. Il s'agit de la plateforme d'enchères en ligne où les acheteurs se confrontent au fil des offres émises durant 36 heures.

S'il faut occuper le terrain tout en acceptant le goût du risque, le viager semble tout indiqué. Il permet d'acheter en versant un bouquet égal à la moitié du prix du bien environ, avec une rente qui devra être réglée la vie durant du vendeur.

Quant aux mordus de technique, ils verront dans les SCI (société civile immobilière) et le démembrement de propriété des outils juridiques qui allégeront les droits de succession le moment venu...

Vive les séances d'entraînement qui peuvent commencer aux côtés des notaires pour performer en 2024 et bien après !

Christophe Raffailac
craffailac@immonot.com
Rédacteur en chef

LES NOTAIRES ANNONCEURS DANS CE MAGAZINE

Notaires 27 est à votre disposition chez vos commerçants, votre notaire et à la chambre des notaires de l'Eure,
5 place Dupont de l'Eure - 27000 Évreux - Tél. 02 32 33 13 39 - Fax 02 32 39 61 15
chambre.eure@notaires.fr

BERNAY (27300)

SCP Daniel LEBEAUT et Enrique LECA

6 rue Lobrot - BP 105
Tél. 02 32 47 51 00 - Fax 02 32 47 51 11
scp.lebeaut-leca@notaires.fr

SELARL Nadine MICHEL-PORCHER et Magalie VIEL

15 boulevard Dubus - BP 30802
Tél. 02 32 43 00 34 - Fax 02 32 44 03 26
magalie.viel@notaires.fr
nadinemichel@notaires.fr

BEUZEVILLE (27210)

SELAS FELICIEN ET MARTIN

504 rue Louis Gillain - BP 22
Tél. 02 32 20 26 20 - Fax 02 32 42 24 44
emmanuelle.regent.27069@notaires.fr

BRIONNE (27800)

SCP Frédéric VIGIER et Sophie PIBOULEAU-VIGIER

Place de la Lorraine
Tél. 02 32 47 47 10 - Fax 02 32 46 26 19
vigier.pibouleau@notaires.fr

ÉCOUIS (27440)

Me Thibault LE COMPTE

6 route de Rouen - BP 2
Tél. 02 32 69 42 96 - Fax 02 32 69 40 08
thibault.lecompte@notaires.fr

ÉTREPAGNY (27150)

SAS Julien CAPRON

Sente de la Porte Rouge - ZI de la Porte Rouge
Tél. 02 32 55 80 60 - Fax 02 32 55 70 10
office.porterouge.27032@notaires.fr

Me Monique HUBERT-GRADIN

108 rue Georges Clémenceau
Tél. 02 32 55 71 68 - Fax 02 32 55 75 21
mgradin@hubert-gradin.com

GRAND BOURGTHÉROULDE (27520)

SELARL AUBLÉ

675 rue de Brionne
Tél. 02 32 96 08 30 - Fax 02 35 87 88 96
accueil.etude.27070@notaires.fr

LE NEUBOURG (27110)

SCP Adrien PATY et Anne-Christine PELLETIER

18 place du Vieux Château - BP 11
Tél. 02 32 35 05 16 - Fax 02 32 35 84 81
office.paty-pelletier@notaires.fr

LOUVIERS (27400)

SCP Philippe POTENTIER et Stéphane PELFRENE

26 rue du Maréchal Foch - BP 608
Tél. 02 32 40 17 91 - Fax 02 32 40 73 58
etude.potentier@notaires.fr

MESNILS SUR ITON (27240)

SELARL OFFICE NOTARIAL DE MESNILS-SUR-ITON

Place de la Gare - BP 15
Tél. 02 32 34 50 08 - Fax 02 32 34 83 73
office27010.damville@notaires.fr

MONTFORT SUR RISLE (27290)

Me Sandra MORIN-PIOCELLE

2 rue Saint Pierre - BP 10
Tél. 02 32 56 00 34 - Fax 02 32 42 07 43
sandra.morin@notaires.fr

PONT AUDEMER (27500)

SAS Ingrid JEAMMET-JEZEQUEL et Dimitri LETHIAIS

1 rue Sadi Carnot - - CS 50339
Tél. 02 32 41 08 86 - Fax 02 32 41 58 23
negociation.27065@notaires.fr

PONT DE L'ARCHE (27340)

Laurent PRIEUR et Capucine LESAULT

2 place Aristide Briand - BP 7
Tél. 02 32 98 90 09 - Fax 02 32 98 90 68
accueil.27063@notaires.fr

ROUTOT (27350)

Me Florence CACHELEUX

58 avenue du Général de Gaulle - BP 1
Tél. 02 32 56 80 66 - Fax 02 32 57 08 99
f.cacheux@notaires.fr

BIENS IMMOBILIERS À VENDRE

Retrouvez l'intégralité
des annonces sur



SÉLECTION D'ANNONCES IMMOBILIÈRES DE NOTAIRES



BERNAY

258 8 E

147 000 € 140 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 5 % charge acquéreur

Appartement à vendre Bernay dans l'Eure (27), Centre Ville Bernay-Dans résidence sécurisée avec ascenseur. Appartement comprenant : entrée, cuisine, séjour/salon avec balcon, chambre avec dressing, salle d'eau et wc. Chauffage électrique. Garage en sous-sol Copropriété de 56 lots, 1079? de charges annuelles. RÉF 20R59

SCP LEBEAUT et LECA
02 32 47 51 00
scp.lebeaut-leca@notaires.fr



BERNAY

160 33 D i

157 500 € 150 000 € + honoraires de négociation : 7 500 € soit 5 % charge acquéreur

Appartement à vendre Bernay dans l'Eure (27), Au cœur du centre ville- Résidence Sécurisée avec ascenseur- Au premier étage- Appartement lumineux en parfait état comprenant : entrée avec placards, cuisine aménagée et équipée ouverte sur séjour, chambre avec dressing, salle d'eau et wc. Chauffage au gaz de ville-Double vitrage-Volets roulants électriques-Cellier et place de parking. Copropriété 1152? de charges annuelles. RÉF 20L68

SCP LEBEAUT et LECA
02 32 47 51 00
scp.lebeaut-leca@notaires.fr



BEAUMONT LE ROGER

319 65 E

136 700 € 130 000 € + honoraires de négociation : 6 700 € soit 5,15 % charge acquéreur

*Maison d'env 59m²: -RDC : séjour, cuisine, SDD, wc. -étage : palier, 2 chbres, SDB, wc. Fenêtres bois double , chauff gaz de ville, tout à l'égout *dépendance: -RDC : 2 pièces, -étage : chbre et grenier, -sous-sol : cave. Terrain 1462m² avec bâtiments RÉF 27046-997902

SELARL MICHEL-PORCHER et VIEL
06 75 55 56 46
pauline.cadinot.27046@notaires.fr



BERNAY

171 5 D i

115 000 € 109 200 € + honoraires de négociation : 5 800 € soit 5,31 % charge acquéreur

Une maison située au cœur du centre-ville de BERNAY (27300) d'environ 61m² comprenant : - Au RDC : séjour, cuisine aménagée et équipée. - au 1er étage : salle de douche avec WC, une chambre - au 2ème étage : bureau et une chambre - Au 3ème étage : Grenier. Chauffage électri... RÉF 27046-956276

SELARL MICHEL-PORCHER et VIEL
06 75 55 56 46
pauline.cadinot.27046@notaires.fr



BERNAY

421 114 G i

147 000 € 140 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 5 % charge acquéreur

Maison à vendre Bernay dans l'Eure (27), BERNAY-AU CALME Maison normande comprenant : salle à manger, cuisine, salon, 2 chambres, salle de bains et wc. Chauffage central au fuel. Grenier aménageable. Remise attenante.Dépendance à usage de garage. Beau terrain d'environ 5600 m². RÉF 20H63

SCP LEBEAUT et LECA
02 32 47 51 00
scp.lebeaut-leca@notaires.fr

reduc
avenue
.com

bons de réduction
& codes promo





BRIONNE

DPE exempté **i**
75 600 € 70 000 € + honoraires de négociation : 5 600 € soit 8 % charge acquéreur

Maison à restaurer CENTRE VILLE BRIONNE comprenant : - au rez-de-chaussée : une pièce, cuisine avec cheminée, salle d'eau avec WC ; - à l'étage : 2 chambres. Pas de système de chauffage. Eau, électricité sur place, assainissement au tout à l'égout. Le tout sur une parcelle de 1 910 m². *Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques RÉF 27049-754

SCP VIGIER et PIBOULEAU-VIGIER
02 32 47 47 10
 vigier.pibouveau@notaires.fr



BRIONNE

204 **41** **D** **i**
 kWh/m².an kgCO₂/m².an
147 000 € 140 000 € + honoraires de négociation : 7 000 € soit 5 % charge acquéreur

Maison à vendre Brionne dans l'Eure (27), Dans un ensemble en copropriété, maison mitoyenne comprenant : Au rez de chaussée : entrée, cuisine, séjour/salon et wc. A l'étage : couloir desservant 3 chambres et salle de bains avec wc. Chauffage central au gaz de ville-Garage attenant. Jardin-Terrasse Copropriété de 23 lots, 996? de charges annuelles. RÉF 20H70

SCP LEBEAUT et LECA
02 32 47 51 00
 scp.lebeaut-leca@notaires.fr



ECARDENVILLE LA CAMPAGNE

61 **1** **A**
 kWh/m².an kgCO₂/m².an
251 100 € 240 000 € + honoraires de négociation : 11 100 € soit 4,62 % charge acquéreur

Maison T4 d'env 123m² -RDC : entrée, séjour, cuisine aménagée et équipée, salon, wc, buanderie, 2 SDD-wc, 3 chbres. -sous-sol : atelier, cuisine, une pièce, double garage, cave. Fenêtres PVC double, pompe à chaleur, fosse toutes eaux. Terrain 2405m² avec terrasse et abri jardin. RÉF 27046-1004824

SELARL MICHEL-PORCHER et VIEL
06 75 55 56 46
 pauline.cadinot.27046@notaires.fr



ETREPAGNY

207 **14** **D** **i**
 kWh/m².an kgCO₂/m².an

183 750 € (honoraires charge vendeur)

Pavillon d'habitation sur sous sol total comprenant : entrée, séjour, salon, deux chambres, cuisine, salle d'eau. Autre pièce en sous-sol. Le tout édifié sur un terrain clos de 596m². Consultez nos tarifs : Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : . georisques.gouv. fr RÉF 984394

Me M. HUBERT-GRADIN
02 32 55 70 82
 sbis@hubert-gradin.com



LA HAYE MALHERBE

236 **15** **D** **i**
 kWh/m².an kgCO₂/m².an

160 000 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison de plain-pied sur sous-sol se situe dans la commune de La Haye Malherbe, village avec écoles et commerces. Elle se compose d'une entrée, une cuisine, un séjour, deux chambres et une salle de douche. Le tout sur un terrain clos de 1600m² avec un garage. RÉF 27082-999484

SCP POTENTIER et PELFRENE
02 32 40 17 91
 etude.potentier@notaires.fr



LE NEUBOURG

173 **40** **D** **i**
 kWh/m².an kgCO₂/m².an

126 000 € 120 000 € + honoraires de négociation : 6 000 € soit 5 % charge acquéreur

Maison de ville centre le Neubourg comprenant au RDC : salle de 42 m² environ, coin évier, wc et chaufferie. Au 1er étage : 2 chambres, SDD. Grenier au 2ème étage : Chauffage au gaz, Informations sur les risques sur le site Géorisques : . georisques.gouv. fr RÉF 27061-999091

SCP PATY et PELLETIER
02 32 35 62 12
 helene.hoogterp.27061@notaires.fr

BIENTÔT CHEZ VOUS



**Des annonces immobilières
de notaires dans toute la France**

immo not
BIENTÔT CHEZ VOUS !



274 58 E

199 800 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison se situe dans la commune du Vaudreuil. Elle se compose : d'une entrée, une cuisine aménagée, un séjour lumineux avec cheminée et un cellier. A l'étage, un couloir desservant trois chambres et une sdb. Une terrasse et un garage. Le tout sur un terrain clos de 235 m². RÉF 27082-996767

SCP POTENTIER et PELFRENE
02 32 40 17 91
etude.potentier@notaires.fr



231 11 E i

257 250 € (honoraires charge vendeur)

Dans charmant village, maison d'habitation comprenant au rez-de-chaussée : cuisine aménagée ouverte, dégagement, séjour avec poêle à bois, salon, bureau, wc, salle de bains. A l'étage : grande pièce palière, trois chambres dont une avec dressing, salle d'eau avec douche et wc. Fenêtres à double vitrage à gaz Argon (économique pour le chauffage électrique). Chauffage électrique à fluide caloporteur et/ou à cœur de chauffe. Garage accolé avec coin buanderie. Abri de jardin. Le tout édifié sur un terrain de 1.217 m². Consultez nos tarifs : informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : .georisques.gouv.fr RÉF 983171

Me M. HUBERT-GRADIN
02 32 55 70 82
sbis@hubert-gradin.com



172 7 D

253 000 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison se situe sur la commune du Vaudreuil. Elle se compose : d'une entrée, une cuisine ouverte sur un grand séjour lumineux, un cellier. A l'étage, un palier desservant trois chambres et une sdb. Terrasse et garage. Le tout sur un terrain clos de 200 m². RÉF 27082-1004077

SCP POTENTIER et PELFRENE
02 32 40 17 91
etude.potentier@notaires.fr



200 9 D

231 000 € (honoraires charge vendeur)

Cette maison construite en 2008 se situe dans la commune de Pitres. Elle se compose : d'une cuisine A, un séjour lumineux, une chambre, une sdb et un cellier. A l'étage, un palier desservant trois chambres et une sdb. Un garage attenant. Le tout sur un terrain clos de 1179 m². RÉF 27082-1004800

SCP POTENTIER et PELFRENE
02 32 40 17 91
etude.potentier@notaires.fr



211 43 D i

155 150 € 145 000 € + honoraires de négociation : 10 150 € soit 7 % charge acquéreur

Maison mitoyenne sur une partie, proche des commerces, comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, séjour ouvert sur cuisine aménagée et équipée, bureau ou salle à manger, une chambre, salle d'eau avec WC ; - à l'étage : une chambre. Sous-sol total sans accès voiture. Chauffage central gaz de ville. Jardin clos et arboré de 1 017 m². *Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques RÉF 27049-770

SCP VIGIER et PIBOULEAU-VIGIER
02 32 47 47 10
vigier.pibouleau@notaires.fr



247 58 E i

168 000 € 160 000 € + honoraires de négociation : 8 000 € soit 5 % charge acquéreur

Maison à rénover, salle salon de 40 m², cuisine, salle à manger, 2 chambres, SDB. A l'étage : 2 chambres en enfilade, SDD. Chauffage fuel. Sous-sol : garage, cave. Terrain de 1975 m² avec charreterie. Les informations sur les risques consulter : .georisques.gouv.fr RÉF 061/2344

SCP PATY et PELLETIER
02 32 35 62 12
helene.hoogterp.27061@notaires.fr



287 9 E i

84 500 € 80 000 € + honoraires de négociation : 4 500 € soit 5,62 % charge acquéreur

Maison de ville à vendre Routot, comprenant : séjour, coin repas, arrière cuisine, WC sanibroyeur - au 1er étage : 2 chambres, salle de bains - au 2ème étage : 3 pièces et grenier au dessus et cave sous partie séjour.

SCP F. CACHELEUX - ROUTOT
02 32 56 80 66
f.cacheleux@notaires.fr



374 118 G

115 500 € 110 000 € + honoraires de négociation : 5 500 € soit 5 % charge acquéreur

Maison à vendre Saint-Victor-de-Chrétienville dans l'Eure (27), Pavillon de plain-pied comprenant : entrée, séjour/salon, 3 chambres, cuisine, wc et salle d'eau. Chauffage central au fuel. Bâtiment à usage de remises. Terrain de 968 m². RÉF 19L100

SCP LEBEAUT et LECA
02 32 47 51 00
scp.lebeaut-leca@notaires.fr



256 44 E i

189 000 € 180 000 € + honoraires de négociation : 9 000 € soit 5 % charge acquéreur

Maison comprenant : salle salon de 36,8 m², cuisine a, cellier, bureau, 2 chambres avec leur SDD. Grenier non aménageable. Chauffage fuel, couplé à la cuisinière bois. Garage, divers remises. Terrain clos de 3427 m². Informations sur les risques sur le site Géorisques : .georisques.gouv.fr RÉF 27061-976031

SCP PATY et PELLETIER
02 32 35 62 12
helene.hoogterp.27061@notaires.fr



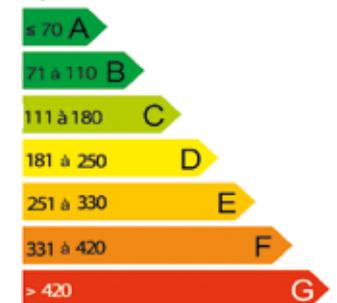
68 000 € (honoraires charge vendeur)

Ce terrain à bâtir se situe sur la commune d'Emalleville, village entre Louviers et Evreux. Sa superficie est de 987 m² avec une façade de 25 mètres. Il est vendu non viabilisé et libre de constructeurs. RÉF 27082-994275

SCP POTENTIER et PELFRENE
02 32 40 17 91
etude.potentier@notaires.fr

Les lettres ci-contre, contenues dans les annonces, indiquent la classe énergie du logement

Logement économe





PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE À actualiser bien « taux »

Avec le prélèvement à la source, les contribuables peuvent modifier le taux applicable pour l'imposition de leurs revenus. À condition de respecter les règles fixées par l'administration fiscale lorsqu'il s'agit de l'actualiser.

Pourquoi adapter le taux ? Pour déclarer une hausse ou une baisse de revenus, il suffit de se rendre dans son espace Particuliers sur impots.gouv.fr.

Trois options s'offrent aux contribuables :

- choisir un taux individualisé pour prendre en compte les écarts de revenus entre deux conjoints ;
- opter pour un taux non personnalisé afin de ne pas le transmettre à son employeur ;
- préférer un versement trimestriel plutôt que mensuel.

Comment le déterminer ? Il s'obtient en divisant le montant de l'impôt sur le revenu (avant réductions/crédits d'impôt) par le montant des revenus selon la formule suivante :

=> $\text{Impôt sur le revenu avant réductions/crédits d'impôt} \times (\text{revenus imposables soumis au prélèvement à la source} / \text{revenus imposables}) - \text{Crédit d'impôt égal à l'impôt payé à l'étranger} / \text{revenus soumis au prélèvement à la source} \times 100$.

Source : www.economie.gouv.fr/



#MAGAZINE DIGITAL

Retrouvez votre magazine format numérique sur le site :

magazine-des-notaires.com

Une vingtaine de titres en France, version digitale, vous proposent une sélection d'annonces immobilières et les conseils des notaires.

#ENCHÈRES 36h-immo.com

Votre plateforme pour vendre votre bien selon des enchères en ligne évolue.

Le site profite d'une nouvelle version avec des fonctionnalités inédites !



CHÈQUE ÉNERGIE Le bois réchauffe jusqu'au 31 mai

Si la demande du « chèque fioul » vient de prendre fin en avril, le « chèque énergie bois » se voit prolongé jusqu'au 31 mai. Allant de 50 à 200 €, il peut être délivré dans le cas où le bois est utilisé comme mode de chauffage, et sous condition de ressources.

Source : www.service-public.fr

ACCÈS AU CRÉDIT Coup de pouce du gouvernement !

Avec la part de dossiers non finançables qui touche presque 1 acheteur sur 2 selon Meilleurtaux, la production de crédit tourne au ralenti...

Une préoccupation de Bercy qui envisage de réhausser le taux d'endettement maximum de 35 % préconisé par le HCSF (Haut conseil de stabilité financière).

Ce coup de pouce viendrait s'ajouter à la réévaluation mensuelle du taux d'usure.

Taux des crédits immobiliers

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen : 3,15 % en AVRIL 3,04 % en MARS
15 ans	3,3 %
20 ans	3,21 %
25 ans	3,38 %

RÉSIDENCE SECONDAIRE Besoin de taxe prioritaire



Si les résidences principales profitent d'une petite accalmie sur le front de la fiscalité locale, les maisons secondaires pourraient voir l'horizon s'assombrir à partir de 2024...

Raz de marée fiscal

La montée du trait de côte ne constitue pas la seule menace pour certaines résidences secondaires. Un risque de surtaxe vient frapper de nombreuses localités... En effet, l'article 1407

ter du Code général des impôts donne la possibilité aux maires des communes situées en zone tendue de majorer de 5 % à 60 % la part de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Une mesure qui profite désormais aux villes de moins de 50 000 habitants.

Concrètement, quelque 4 000 à 5 000 communes vont être en mesure de voter cette majoration au titre de la taxe d'habitation 2024.

Montée de la valeur cadastrale...

Le gel des taux dont bénéficiait la taxe d'habitation depuis 2020 va fondre en 2024... Pour compenser la perte sèche sur l'imposition de la résidence principale, des communes pourraient voter des augmentations. De plus, le coefficient de revalorisation appliqué aux valeurs locatives pour l'imposition des taxes d'habitation et foncière va lui-même bondir de 7,1 % !



PENSION ALIMENTAIRE ÉVALUEZ SON MONTANT

Vous êtes séparé ou divorcé et vous avez des enfants. Dans ce cas, vous devez verser une pension alimentaire à votre ex-conjoint ayant la garde. Elle contribue à leur entretien et à leur éducation, même s'ils sont majeurs.

La pension alimentaire est calculée en fonction des ressources des deux parents et des besoins de l'enfant (âge, santé, handicap...). Afin de savoir à combien s'élèvera cette pension alimentaire, le site service-public.fr a mis en place un simulateur de calcul.

Le parent débiteur de la pension doit juste se rendre sur www.service-public.fr/simulateur/calcul/pension-alimentaire. Il y indiquera ses revenus mensuels nets (avant prélèvement de l'impôt), le type de droit de visite et d'hébergement (réduit, classique ou alterné) et le nombre d'enfants.

Attention ! Le montant donné par le simulateur est purement indicatif. Seul un juge peut prononcer le montant définitif de la pension en prenant en compte la situation spécifique des parents.



Pourcentage des travaux de rénovation destinés à des finalités énergétiques *Source : Effy*



FISCALITÉ

Un bonus pour les bailleurs qui rénovent

Bonne nouvelle pour les bailleurs qui envisagent d'entreprendre des travaux de rénovation énergétique dans les logements qu'ils mettent en location.

La loi de finances rectificative pour 2022 a doublé, à titre temporaire, le montant maximal du déficit foncier. Rappelons qu'il y a déficit foncier dès que certaines charges pour un logement mis en location sont supérieures aux loyers perçus. Déductible du revenu global imposable, son plafond passe à 21 400 € en 2023 (contre 10 700 € par an). Pour bénéficier de cette mesure, le

bailleur doit effectuer des travaux de rénovation énergétique permettant au bien loué de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe A, B, C ou D, au plus tard le 31 décembre 2025.

Ce doublement de plafond concerne les dépenses pour lesquelles un devis a été accepté à compter du 5 novembre 2022 et payées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

Pour attester du changement de classe de performance énergétique, le propriétaire doit réaliser deux DPE, avant et après travaux, et au plus tard le 31 décembre 2025.

ALLOCATION AUX ADULTES HANDICAPÉS

Nouvelle méthode de calcul

À partir du 1^{er} octobre 2023 s'appliquera la règle de la déconjugalisation de l'AAH.

En clair, cela signifie que les ressources du conjoint ne seront plus prises en compte dans le calcul de l'allocation. Sont concernés par la déconjugalisation de l'AAH les personnes :

- en couple et déjà bénéficiaires de

l'AAH au 1^{er} octobre 2023 et si le calcul déconjugalisé ne les pénalise pas ;

- en couple et devant bénéficier de l'AAH à partir du 1^{er} octobre 2023.

En revanche, les personnes en couple et déjà bénéficiaires de l'AAH, mais dont le changement de mode de calcul s'avère désavantageux,

conserveront un calcul conjugalisé. Toutefois, dès que le calcul conjugalisé ne sera plus avantageux pour eux, l'AAH sera calculée à partir des seules ressources de l'adulte handicapé, et ce de manière définitive.

Source Décret n° 2022-1694 du 28 décembre 2022 relatif à la déconjugalisation de l'allocation aux adultes handicapés



3 QUESTIONS À... MON NOTAIRE

Par Stéphanie Swiklinski

REMARIAGE : PROTÉGER SON CONJOINT *sans léser ses enfants*

Il n'est pas aisé de trouver un juste équilibre quand on se remarie, entre nouveau conjoint et enfants d'une précédente union. Chaque cas est particulier et demande des solutions sur-mesure. Stéphanie Swiklinski, diplômée notaire, nous propose quelques pistes.

1 La donation entre époux est-elle toujours à préconiser en cas de remariage ?

La donation entre époux est une option incontournable pour les couples mariés pour protéger leur conjoint en cas de décès. Toutefois, si l'un des époux se remarie, il est important de réfléchir à nouveau à cette option. En effet, la donation entre époux permet au conjoint survivant de récupérer l'ensemble des biens du défunt, ce qui peut être problématique en cas de remariage. En effet, si le conjoint survivant se remarie après le décès de son premier époux, il est possible que les biens du couple soient transmis au nouveau conjoint au détriment des enfants ou héritiers du premier mariage. Il est donc important de prendre en compte les conséquences du remariage lors du choix de l'option de la donation entre époux. En choisissant l'option en usufruit, les enfants d'une précédente union ne seront pas privés d'une partie de leur héritage. Ils auront par ailleurs moins de droits de succession à payer car ils seront calculés seulement sur la nue-propriété. Attention cependant car cet usufruit s'exercera également sur les comptes bancaires par exemple. Les enfants du 1^{er} lit devront donc patienter jusqu'au second décès (de leur beau-père ou belle-mère)... Cette solution n'est donc pas à préconiser quand le nouveau conjoint a le même âge que les enfants de la précédente union !



Abonnez-vous à la newsletter immonot et recevez chaque semaine des articles sur l'immobilier, le droit de la famille, des successions et de l'entreprise.

2 Faut-il refaire son testament si on se remarie ?

Il est évidemment recommandé de refaire son testament en cas de remariage, car cela peut avoir des conséquences sur la distribution de vos biens après votre décès. Si vous ne rédigez pas un nouveau testament après votre rema-

riage, votre conjoint actuel peut avoir des droits sur une partie de votre patrimoine, même si vous avez déjà des enfants d'une précédente union. En effet, le conjoint survivant a droit à une part de la succession, appelée la «réserve héréditaire», qui varie en fonction de la composition de la famille. Pour éviter des situations de conflit entre votre nouveau conjoint et vos enfants d'un premier lit, il est donc recommandé de consulter votre notaire pour rédiger un nouveau testament et adapter votre succession à votre nouvelle situation familiale. Par ailleurs, avec un testament, vous pourrez accorder plus de droits à votre nouveau conjoint ou au contraire, lui en retirer pour ne pas trop désavantager vos enfants.

3 L'assurance-vie est-elle une bonne solution pour protéger ses proches ?

Faire un contrat d'assurance-vie en cas de remariage peut être une solution intéressante pour protéger votre conjoint et vos enfants d'une précédente union. En effet, en souscrivant un contrat d'assurance-vie, vous désignez vous-même les bénéficiaires de votre épargne en cas de décès, et vous pouvez donc éviter que votre conjoint actuel ne se retrouve privé d'une partie de votre patrimoine au profit de vos enfants d'une précédente union. De plus, les sommes versées au bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie ne sont pas soumises aux règles de la succession, ce qui peut permettre d'éviter des conflits. Cependant, il est important de bien réfléchir aux conséquences fiscales et successorales d'un tel contrat. Faites-vous conseiller par votre notaire pour s'assurer que votre choix est adapté à votre situation personnelle lors de la rédaction de la clause bénéficiaire.

FAIRE HÉRITER NEVEU ET NIÈCE

à moindres frais...

Paul, 76 ans, n'a pour seule famille que son neveu, Sébastien et sa nièce, Camille. Il n'est pas fortuné mais il est propriétaire de la maison où il réside et a quelques économies. Il souhaite que Sébastien et Camille en profitent. Mais sa crainte est qu'une grande partie de son patrimoine ne soit absorbée par les droits de succession.

par Marie-Christine Ménoire

Paul le sait. Il s'est renseigné. En France, les droits de succession des neveux et nièces sont élevés. Les biens reçus par succession ou donation sont taxés à hauteur de 55 % sur la totalité du patrimoine transmis, après un abattement de 7 967 €. Mais son notaire va le rassurer en lui présentant différentes solutions, parfaitement légales, permettant de réduire la note fiscale.

FAIRE UN DON MANUEL

Le don manuel se fait simplement, par la remise manuelle d'objets mobiliers (bijoux, tableaux, argent). Sa validité repose sur l'accord des deux parties. Celui qui donne doit le faire sans aucune contrainte et celui qui reçoit le don doit l'accepter en parfaite connaissance de cause, sans y être forcé. Le don manuel doit avoir une cause licite (volonté de dédommager quelqu'un qui vous a rendu un service, preuve d'un sentiment d'affection...). Enfin, il doit être fait dans les limites de la « quotité disponible » et ne pas porter atteinte aux droits successoraux des autres héritiers. Mais Paul n'ayant pas de famille, sa générosité ne sera pas freinée par cette obligation.

Attention : les bénéficiaires doivent penser à déclarer le don manuel au fisc.

PROFITER DU « DON SARKOZY »

La donation Sarkozy (ou don familial) permet d'effectuer un don d'argent et de bénéficier d'une exo-

nération de droits de donation dans la limite de 31 865 € par bénéficiaire tous les 15 ans. Il faut cependant que le donateur (Paul) ait moins de 80 ans et qu'il n'ait aucune descendance. De leur côté, les donataires (Sébastien et Camille) doivent avoir plus de 18 ans (ou mineurs émancipés).

Précision : l'abattement prévu dans le cadre de la donation Sarkozy est cumulable avec l'abattement général sur les droits de donation.

CRÉER UNE SCI

Une autre méthode de réduction des droits de succession entre oncles et neveux est la création d'une Société Civile Immobilière (SCI). Les parts de la SCI peuvent ensuite être transmises par Paul à Camille et Sébastien, plutôt que le bien lui-même. Cette méthode permet de réduire les droits de succession, car les parts de la SCI sont soumises à des droits de succession moins importants que la propriété immobilière elle-même.

OPTER POUR LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Paul est prêt à donner la nue-propriété de sa maison à Camille et Sébastien. Il en garderait l'usufruit (c'est-à-dire le droit d'y vivre et d'en percevoir les loyers dans l'hypothèse où il voudrait la louer). Entre 75 et 80 ans, l'usufruit représente 30 % de la valeur du bien. Camille et Sébastien seront donc taxés sur 70 %. La maison de Paul est estimée à 200 000 €. La nue-propriété leur revenant représente 140 000 €, soit 72 618 € d'impôts à payer.

Au décès de Paul, Camille et Sébastien récupéreront la pleine propriété sans rien de plus à déboursier.

À noter : Paul peut prendre à sa charge les droits dus par son neveu et sa nièce, sans que cela soit considéré comme une donation supplémentaire.

SOUSCRIRE UNE ASSURANCE-VIE

Paul a la possibilité de désigner Camille et Sébastien comme bénéficiaires de son contrat d'assurance-vie. Ils recevront alors les fonds lors du décès de leur oncle et profiteront d'une fiscalité particulière. En effet, ce n'est pas la fiscalité des droits de succession qui s'applique, mais celle propre à l'assurance-vie. Dès lors, si Paul a versé des fonds sur celle-ci avant ses 70 ans, l'abattement sera de 152 500 € par neveu ou nièce avant impôt. Au-delà de cette somme, la fiscalité sera de 20 % puis 31,25 % au-delà de 700 000 €. Après 70 ans, l'abattement est de 30 500 € et il sera global. Au-delà de ce montant, c'est le barème des droits de succession qui s'applique.

ET LE PACTE DUTREIL ?

Cette mesure évite aux héritiers d'un chef d'entreprise de vendre au décès de ce dernier l'activité familiale pour payer les droits de succession.

Ce dispositif permet de bénéficier, sous conditions, d'un abattement de 75 % sur la valeur des titres ou de la valeur de l'entreprise individuelle transmise.

GESTION DE PATRIMOINE

Sortez les muscles en 2023 !

La gestion de son patrimoine est une préoccupation importante pour de nombreuses personnes tout au long de leur vie. En effet, qu'il s'agisse d'investir dans l'immobilier, de placer son argent de manière opportune ou de préparer sa retraite, il est essentiel de prendre des décisions éclairées pour optimiser son patrimoine. Sortez des sentiers battus de l'immobilier « classique ».

par Stéphanie Swiklinski



GÉRER SON PATRIMOINE EN ACHETANT AUTREMENT

Le démembrement : un mécanisme bien rodé

C'est quoi ?

Le démembrement de propriété résulte des caractéristiques mêmes du droit de propriété, définies par l'article 544 du Code civil. La propriété est en réalité l'addition de l'usufruit, c'est-à-dire le pouvoir d'y habiter, de l'utiliser (l'usus), de le louer pour en tirer des revenus (le fructus) et de la nue-propriété qui se caractérise par le droit d'en disposer (abusus) et de le modifier. En conséquence, la pleine propriété peut faire l'objet d'une dissociation : l'usufruitier dispose alors du droit d'usage ainsi que des fruits éventuels du bien et le nu-propriétaire conserve le droit de disposer du bien en respectant les droits de l'usufruitier.

LE PETIT PLUS

Il est ainsi possible d'acheter un bien immobilier en démembrement. Ce procédé permet de répondre à diverses attentes en matière de gestion de patrimoine et d'investissement :

- *Le démembrement temporaire est une possibilité. Ce montage juridique est plutôt destiné aux investisseurs. On peut ainsi acheter un logement neuf et céder l'intégralité de l'usufruit à un bailleur social pour une durée limitée, fixée par contrat. L'investisseur achète donc le logement à sa valeur de répartition et devient nu-propriétaire. Cette démarche permet de se constituer un patrimoine à moindre coût, sans les inconvénients de la gestion locative et les dépenses d'entretien ou de charges.*
- *L'anticipation de la transmission de votre patrimoine : l'achat en démembrement de propriété permet aux enfants de n'acquiescer que la nue-propriété du bien immobilier (ils n'en financent donc qu'une partie) et de se retrouver pleins proprié-*

taires au décès des parents usufruitiers par exemple. Attention cependant à l'article 751 du Code civil. Une réponse ministérielle rappelle que l'administration fiscale se réserve le droit de mettre en œuvre la procédure de répression de l'abus de droit fiscal « selon les circonstances particulières de chaque affaire ». À manier avec beaucoup de précautions, le financement des enfants doit être bien réel et vérifiable.

-Faites-vous conseiller par votre notaire pour être « dans les clous » juridiquement et fiscalement car la notion d'abus de droit est à ne pas prendre à la légère.

Le viager est toujours d'actualité C'est quoi ?

Quand on achète un bien immobilier en viager, on doit payer comptant une somme appelée le « bouquet », le jour de la signature de l'acte. Ensuite, il faut verser au vendeur une rente viagère tout au long de sa vie. Ainsi, plus votre vendeur est jeune et plus le capital que vous aurez à verser sera conséquent.

Le bouquet ne doit pas dépasser 40 % de la valeur totale du bien estimé. La vente en viager a ceci de particulier qu'elle est fondée sur un aléa. Elle dépend en effet d'un facteur incertain, à savoir la durée de vie du vendeur.

LE PETIT PLUS

Optimisez votre patrimoine en osant l'investissement sur un bien immobilier en viager ! Ce placement offre en effet une rentabilité de 6 à 8 % par an en moyenne. Vous pouvez ainsi acquérir un bien immobilier à moindre coût puisque vous profitez d'une décote d'environ 30 % sur le prix. Il s'agit en effet de compenser l'occupation des lieux (en cas de viager occupé), jusqu'au décès du vendeur.

GÉRER EN FAISANT FRUCTIFIER SON PATRIMOINE

**Investir dans des locaux commerciaux : un gage de stabilité
C'est quoi ?**

Sortez des sentiers battus et misez sur un local commercial plutôt que d'acheter un appartement pour le louer. Si vous habitez dans une grande ville, saisissez l'opportunité et choisissez un local situé dans une zone passante et attractive.

LE PETIT PLUS

Moins cher à l'achat qu'un bien résidentiel, vous pouvez escompter un rendement annuel brut pouvant varier entre 4 et 10 %. Du point de vue gestion, ce type d'investis-

tissement vous offre une grande souplesse doublée d'une grande sécurité.

Vous serez ainsi assuré d'une certaine stabilité locative. Les impayés de loyers sont aussi moins fréquents qu'en matière de bail d'habitation et le turn over de locataires moins important.

**Les garages, parking ou box pour un investissement sans risque :
C'est quoi ?**

Vous l'avez certainement constaté : trouver une place pour se garer en ville devient compliqué. Les candidats à la location d'un parking sont nombreux et prêts à payer parfois le prix fort pour pouvoir se garer en toute sérénité. Dans ce contexte, acheter et louer des places de parking peut s'avérer une bonne affaire.

LE PETIT PLUS

Prix attractif, rentabilité intéressante, location aisée... c'est le placement idéal pour les investisseurs débutants ou aguerris. La mise de fonds n'a pas besoin d'être importante. Tout dépend, bien évidemment, de l'emplacement, de la région et du type de parking (couvert ou non, souterrain, avec ou sans caméra de surveillance...).

**Des parts de SCPI pour se diversifier :
C'est quoi ?**

Les SCPI (sociétés civiles de placements immobiliers) sont un bon compromis entre les produits financiers et l'immobilier en direct.

Également appelées placements en « pierre papier », les SCPI sont des sociétés financières qui gèrent des portefeuilles immobiliers pour le compte de leurs clients. Il en existe plusieurs types : les SCPI de rendement, fiscales (Malraux, Pinel...) ou de plus-value. Pratiquement, elles détiennent un patrimoine immobilier composé de bureaux, logements ou commerces, qui sont mis en location.

LE PETIT PLUS

En achetant des parts de SCPI, vous devenez associé de la société. Vous investissez donc des capitaux qui seront ensuite investis dans des actifs immobiliers divers. En contrepartie, la société vous versera une quote-part des loyers (en fonction de votre quote-part dans le capital), après déduction des travaux éventuels et des frais de gestion.

Que ce soit pour de la diversification patrimoniale ou pour compléter votre retraite, cet investissement offre le meilleur couple rendement/risques du marché, avec un taux de distribution de 4,85 % en moyenne.

**4,53 %
C'EST LE
RENDEMENT
MOYEN
DES SCPI
EN 2022**

Source : Aspim, associations des professionnels du secteur

3 critères pour le calcul du bouquet et de la rente

- la valeur du bien ;
- l'âge du ou des vendeurs ;
- l'occupation ou non du bien (viager libre ou occupé).

DU MOBILIER OUTDOOR

Recyclé ou recyclable

Le mobilier de jardin est l'élément clé de tout espace extérieur, qu'il s'agisse d'un petit balcon ou d'une grande terrasse. Soucieuses de leur environnement, de plus en plus de personnes cherchent à intégrer des matériaux 100 % recyclés ou recyclables dans leur salon de jardin. Voici quelques idées déco pour la tendance écolo !

par Stéphanie Swiklinski

POURQUOI FAIRE LE CHOIX D'UN MOBILIER RECYCLÉ ?

Le mobilier de jardin est un élément important pour aménager un espace extérieur confortable et agréable, où vous allez pouvoir vous relaxer, travailler, organiser des repas en famille ou entre amis. Cependant, son achat peut être coûteux et peu respectueux de l'environnement. Heureusement, le mobilier de jardin recyclé est une solution à la fois écologique et économique pour aménager votre jardin, votre balcon ou votre terrasse. Vous allez pouvoir à la fois réduire votre empreinte écologique et ajouter une touche unique à vos extérieurs. Il existe de nombreux matériaux recyclés qui peuvent être utilisés pour créer du mobilier de jardin comme, par exemple, des palettes en bois, des pneus usagés, des bouteilles en plastique, des canettes en aluminium, et même des anciennes chaises et tables en métal. Les idées ne manquent pas pour les adeptes du DIY (ou faites-le vous-même en français). Recycler certains matériaux comme les palettes et leur donner une seconde vie c'est facile. En revanche, recycler des bouteilles en plastique pour en faire du mobilier demande plus qu'un côté bricoleur. Même les designers les plus en vogue se sont laissé séduire en associant meuble et recyclage et en dessinant ainsi des collections entières recyclables et recyclées.

AVEC LES PALETTES C'EST LA FÊTE !

Les palettes en bois sont souvent utilisées dans les industries de la logistique et du transport pour transporter des marchandises. Elles sont généralement en bois dur et suffisamment solides pour supporter une grande quantité de poids. Cependant, une fois que les palettes ont rempli leur objectif, elles sont souvent jetées et gaspillées. C'est là que les bricoleurs que vous êtes et les artisans créatifs interviennent en les récupérant et en les transformant en pièces de mobilier de jardin uniques et écologiques. Les palettes peuvent être transformées en canapés, en chaises, en tables basses, en étagères, en jardinières et même en lits de jardin surélevés. Les palettes peuvent être assemblées de différentes manières pour créer des de-



signs personnalisés et uniques. Vous pouvez les peindre, les poncer et les vernir, selon vos envies.

Le bois peut aussi être traité pour résister aux intempéries. Par exemple, pour créer un canapé de jardin, plusieurs palettes peuvent être empilées et fixées ensemble pour créer la structure de base. Des coussins confortables et des oreillers peuvent ensuite être ajoutés pour créer un espace de détente cocooning. Facilement personnalisables, les palettes sont devenues très rares depuis la crise sanitaire. Trop populaires, il est désormais quasiment impossible de se les procurer gratuitement. Dommage !

LES PNEUS QUI EN VEUT ?

Tout le monde en veut ! Non, votre jardin ne va pas ressembler à l'annexe de votre garagiste ! Il faut aller au-delà des préjugés que l'on a sur les matériaux et leur premier usage. Le mobilier de jardin fabriqué à partir de pneus recyclés est de plus en plus populaire en raison de son esthétique unique et de son impact positif sur l'environnement. Les pneus usagés sont collectés, nettoyés et transformés en différents éléments de mobilier de jardin tels que des tables, des chaises, des bancs et même des

2000 BOUTEILLES EN PLASTIQUE !

Pour fabriquer un banc en plastique recyclé il ne faut pas moins de 2000 bouteilles. Compliqué de sauver la planète !



À SAVOIR



Le plastique est un matériau tellement flexible qu'il peut adopter tous les styles. Certains plastiques imitent d'ailleurs d'autres matériaux et c'est à s'y méprendre. Il existe des salons de jardin en faux teck, aussi beau que du vrai, mais beaucoup moins cher !

balançoires. Le processus de transformation implique souvent la coupe et l'assemblage des pneus en formes et en tailles adaptées à leur utilisation prévue, suivie d'une finition personnalisée qui peut inclure de la peinture, du tissu ou d'autres matériaux.

Le résultat final est un mobilier de jardin robuste et résistant aux intempéries qui donne une seconde vie à des matériaux qui seraient autrement destinés à la décharge. De plus, cela permet de limiter la production de déchets, de réduire la consommation de matières premières et de contribuer à un mode de vie plus durable. Alors convaincu ?

LE PLASTIQUE C'EST FANTASTIQUE !

Saviez-vous que le plastique ça se recycle ? Le mobilier de jardin en plastique recyclé est une alternative écologique et durable aux meubles traditionnels.

Ce type de mobilier est fabriqué à partir de déchets plastiques recyclés tels que des bouteilles, des sacs et d'autres objets en plastique, qui sont transformés en granules de plastique.

Ces granules sont ensuite utilisés pour fabriquer des meubles de jardin de toutes sortes : des chaises, des tables,

des bancs et des transats pour le bord de la piscine...

Le matériau qui compose votre mobilier de jardin en plastique recyclé est aussi appelé poly-bois ou poly bois. Il est fabriqué à partir de :

- polyéthylène haute densité (PEHD) ;
- systèmes de pigments inhibés contre les UV ;
- composés moussants ;
- additifs choisis avec soin.

Il s'agit donc réellement d'une matière plastique brute ayant été utilisée par les consommateurs à un moment donné.

L'atout du mobilier de jardin en plastique recyclé est qu'il est disponible dans une grande variété de couleurs et de styles. Il a par ailleurs de nombreuses qualités car il peut résister aux intempéries, à la corrosion et à la décoloration. En plus d'être durable et respectueux de l'environnement,

il est par ailleurs très facile à entretenir, ne nécessite pas de peinture ni de traitement spécial, et peut durer des années sans se dégrader. Un coup d'éponge avec du produit vaisselle et c'est propre. C'est donc une option pratique et esthétique pour les propriétaires de jardin soucieux de l'environnement.

CONTRIBUEZ À DIMINUER LES DÉCHETS EN ACHETANT DU MOBILIER DE JARDIN RECYCLÉ.



DENIS GUILLOPE

Depuis 1992

30 ANS
de QUALITÉ !

FENÊTRES PVC-ALU | VOILETS ROULANTS-BATTANTS | PORTAILS MOTORISÉS | PORTES DE GARAGE | STORES



*Ne jetez plus l'argent par les fenêtres...
Changez de fenêtres !*

• **MAGASIN EXPO : 19 rue de la Ravine - LOUVIERS** •

*Tous les jours de 9h à 12h30 et de 14h à 18h30
Fermé le mercredi (magasin seulement), le samedi après midi et le dimanche*

02 32 50 47 61

contact@guillope.fr
www.guillope-fenetres.fr

K-LINE
LA FENÊTRE LUMIÈRE

SELO

H
HIMMEL

Installateur conseil
CHARUEL
FENÊTRES PVC-ALU

REINOLD
BÜRENBOFF
POINT CONSEIL

CORRE
FERMETURES

VERMOREL

KARLA
CONCEPTEUR FABRICANT
D'ALUMINIUM