

# Votre notaire vous informe

## Achat immobilier : information de l'acquéreur et dossier de diagnostic technique

## Ce qu'il faut savoir avant de faire une donation

Ce bulletin d'information est gracieusement mis à votre disposition par votre notaire

HIVER 2013/2014



## Marché immobilier francilien : reprise des ventes en trompe l'œil et prix sans grand changement.

À fin septembre 2013, le marché immobilier à Paris et en Ile-de-France est marqué, selon les Notaires de Paris – Ile-de-France, par une légère amélioration des volumes de ventes sur un marché toujours atone. Par ailleurs, l'ajustement très graduel des prix se prolonge, malgré une légère hausse saisonnière.

### ► Y a-t-il une réelle reprise des ventes en Ile-de-France ?

La légère amélioration des volumes de ventes, amorcée au 2<sup>e</sup> trimestre, a été confirmée au 3<sup>e</sup> trimestre 2013. **42 320 logements anciens et neufs confondus ont été vendus ce 3<sup>e</sup> trimestre en Ile-de-France, soit 14 % de plus qu'à la même période en 2012.** Cette évolution bénéficie à tous les segments du marché (neuf, ancien, appartements et maisons). Ce constat doit être nuancé : la période de comparaison (3<sup>e</sup> trimestre 2012), a été particulièrement difficile et le plus mauvais trimestre de ces 17 dernières années. Par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2011, les ventes de logements anciens du 3<sup>e</sup> trimestre 2013 demeurent encore inférieures de 11 %. Elles se situent 12 % en dessous d'un 3<sup>e</sup> trimestre moyen de ces 10 dernières années.

### ► Les prix ont-ils véritablement baissé en Ile-de-France ?

L'ajustement très graduel des prix se prolonge. La timide reprise des ventes s'accompagne d'une légère hausse des prix des logements anciens en Ile-de-France de 1,1 % entre juin et septembre 2013. Toutefois, **sur un an, les prix ont diminué de - 1,2 % sur l'ensemble de**



Scannez ce code avec votre smartphone pour plus de détails sur les prix en Ile-de-France.

la Région francilienne (- 1,6 % pour les appartements et - 0,5 % pour les maisons).

### ● Quel niveau de prix pour un appartement francilien ?

Pour les appartements, le prix recule au 3<sup>e</sup> trimestre 2013 de 1,3 % en un an en Petite Couronne (à 4 420 €/m<sup>2</sup>) et de 0,7 % en Grande Couronne (3 110 €/m<sup>2</sup>) Cette légère érosion des niveaux de prix est constatée dans tous les départements (de - 0,2 % en Seine-et-Marne, à - 1,5 % dans les Hauts-de-Seine).

### ● Combien coûte un appartement à Paris ?

A Paris, le prix au m<sup>2</sup> ressort à **8 260 €/m<sup>2</sup> à fin septembre 2013**, soit 40 € de plus qu'au 2<sup>e</sup> trimestre 2012 (+ 0,5 %). En un an, le prix a reculé de 180 € et de 2,1 % dans la Capitale. Les indicateurs avancés sur les avant-contrats prolongent globalement cette tendance très légèrement baissière, avec un prix au m<sup>2</sup> situé autour de 8 200 € attendu dans Paris en fin d'année 2013.

**17 arrondissements ont vu leur prix baisser en un an** (à l'exception des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> arrondissements). Les prix oscillent entre 12 620 €/m<sup>2</sup> dans le 6<sup>e</sup> et 11 540 €/m<sup>2</sup> dans le 7<sup>e</sup> et 7 000 €/m<sup>2</sup> dans le 20<sup>e</sup> et 6 720 €/m<sup>2</sup> dans le 19<sup>e</sup>.

Le quartier le plus cher de la Capitale est Invalides (7<sup>e</sup>) avec un prix de 13 250 €/m<sup>2</sup>, suivi d'Odéon (6<sup>e</sup>) à 13 190 €/m<sup>2</sup>. Les quartiers les moins onéreux de Paris sont La Chapelle (18<sup>e</sup>) avec un prix à 6 190 €/m<sup>2</sup> et La Goutte-d'Or (19<sup>e</sup>) avec un prix à 6 310 €/m<sup>2</sup>.

### ● Le prix des maisons franciliennes a-t-il évolué ?

Le prix des maisons n'a pratiquement pas varié en Ile-de-France en un an (-0,5 %). **Le prix médian d'une maison en Petite Couronne est de 359 100 € (- 0,4 % en un an) et de 286 200 € en Grande Couronne (- 0,5 %).** Selon les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix des maisons en Grande Couronne ne devraient pas évoluer dans les prochains mois et avoisiner 283 700 € fin janvier 2014.

### Prix des maisons anciennes au 3<sup>e</sup> trimestre 2013



#### Petite Couronne : 359 100 €

Variation trimestrielle + 1,5 % →  
Variation annuelle - 0,4 % →

#### Grande Couronne : 286 200 €

Variation trimestrielle + 2,3 % →  
Variation annuelle - 0,5 % →

#### Ile-de-France : 307 900 €

Variation trimestrielle + 2,0 % →  
Variation annuelle - 0,5 % →

### Prix des appartements anciens au 3<sup>e</sup> trimestre 2013



#### Paris : 8 260 €/m<sup>2</sup>

Variation trimestrielle - 0,5 % →  
Variation annuelle - 2,1 % →

#### Petite Couronne : 4 420 €/m<sup>2</sup>

Variation trimestrielle + 0,6 % →  
Variation annuelle - 1,3 % →

#### Grande Couronne : 3 110 €/m<sup>2</sup>

Variation trimestrielle + 1,4 % →  
Variation annuelle - 0,7 % →

#### Ile-de-France : 5 500 €/m<sup>2</sup>

Variation trimestrielle + 0,7 % →  
Variation annuelle - 1,6 % →

# Achat immobilier : le Dossier de Diagnostic Technique (DDT)

Le dossier de diagnostic technique regroupe huit diagnostics immobiliers. Il vise à informer l'acquéreur sur l'état du bien et les risques potentiels qu'il comporte pour ses occupants. Il doit être fourni par le propriétaire du logement et annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte de vente. À défaut, le vendeur ne s'exonera pas des "vices cachés", c'est-à-dire des défauts qui ne peuvent être détectés au premier examen et qui rendent le bien immobilier impropre à son usage.



## Amiante

État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante pour les biens dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

### Biens concernés :

- tous types d'immeubles construits,
- en cas de démolition,
- lors de travaux sur un immeuble ou sur une maison individuelle.

**Objectif :** informer l'acquéreur sur la présence visible de matériaux et de produits contenant de l'amiante, leur localisation et leur état de conservation.

### Durée de validité :

- illimitée,
- en cas de présence d'amiante, le dossier technique doit être tenu à jour par le propriétaire et un nouveau contrôle devra être effectué dans les 3 ans suivants.

**Sanction en l'absence de diagnostic :** pas d'exonération des vices cachés.



## Plomb

Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) pour les biens construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.

**Biens concernés :** les locaux d'habitation ou à usage mixte.

**Objectif :** informer sur la présence de peintures ou autres revêtements contenant du plomb, et sur leur état de conservation.

### Durée de validité :

- un an en cas de présence de plomb,
- illimité en cas d'absence de plomb.

**Sanction :** pas d'exonération des vices cachés.



## Électricité

État de l'installation intérieure d'électricité pour les biens dont l'installation date de plus de 15 ans.

**Biens concernés :** les locaux d'habitation et leurs dépendances.

**Objectif :** vérifier le respect des règles de

sécurité en matière d'installation intérieure d'électricité.

**Durée de validité :** 3 ans.

**Sanction :** pas d'exonération des vices cachés.



## Gaz

État de l'installation intérieure de gaz pour les biens dont l'installation date de plus de 15 ans.

### Biens concernés :

- tous les biens à usage d'habitation,
- uniquement les parties privatives en copropriété.

**Objectif :** vérifier le respect des règles de sécurité en matière d'installation intérieure de gaz.

**Durée de validité :** 3 ans.

**Sanction :** pas d'exonération des vices cachés.



## Énergie

Diagnostic de performance énergétique (DPE).

**Biens concernés :** tous les immeubles bâtis, pour les ventes de biens anciens depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2006 et les ventes de biens neufs depuis le 30 juin 2007 (sauf exceptions).

### Objectifs :

- déterminer la quantité d'énergie consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du logement,
- classer sous forme d'étiquette, afin que les consommateurs puissent comparer,
- apporter des recommandations d'amélioration technique.

**Durée de validité :** 10 ans.

**Sanction :** aucune, le DPE n'a qu'une valeur informative et incitative.



## Termes et insectes

État relatif à la présence de termites et autres insectes xylophages (constat d'état parasitaire).

**Biens concernés :** tous types d'immeubles

situés dans les zones délimitées par un arrêté préfectoral et/ou municipal

**Objectif :** réaliser un examen visuel des parties visibles et accessibles du bâtiment et un sondage des bois.

**Durée de validité :** 6 mois.

**Sanction :** pas d'exonération des vices cachés.



## Risques

État des risques naturels et technologiques (ERNT).

**Biens concernés :** tous les biens immobiliers bâtis ou non, lorsqu'une commune fait l'objet d'un plan de prévention des risques naturels et/ou technologiques, et/ou si elle est située dans une zone de sismicité.

**Objectif :** informer les acquéreurs des risques auxquels ce bien est exposé.

**Durée de validité :** 6 mois.

**Sanction :** pas d'exonération des vices cachés en l'absence de diagnostic.



## Assainissement

Le certificat de conformité de l'installation d'assainissement non collectif.

**Biens concernés :** tous les immeubles d'habitation dont le réseau d'assainissement est privatif c'est-à-dire non raccordé au tout-à-l'égout (applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011).

**Objectif :** attester du bon fonctionnement des installations et de leur bon entretien conformément aux prescriptions techniques et réglementaires. En cas de non-conformité, le propriétaire a 1 an pour effectuer les travaux préconisés.

**Durée de validité :** 3 ans.

**Sanction :** pas d'exonération des vices cachés.

## Les autres informations à fournir à l'acquéreur, non comprises dans le dossier de diagnostic technique

- Le métrage (Loi Carrez) : le vendeur doit indiquer la surface habitable du bien vendu lorsqu'il s'agit d'un lot de copropriété,
  - Les équipements de récupération et de redistribution des eaux de pluie pour un usage domestique : le vendeur doit informer l'acquéreur de leur existence et justifier de leur conformité,
  - Les piscines privatives enterrées non closes : le vendeur doit transmettre à l'acheteur une copie de la note technique que l'installateur lui a remise et qui indique le dispositif de sécurité retenu,
  - Les détecteurs de fumée : avant le 8 mars 2015, tout logement devra posséder un détecteur de fumée normalisé.
- D'autres renseignements sont recherchés par le notaire pour éviter tout problème : mesures d'alignement, l'existence de carrières, etc...

# Donation : ce qu'il faut savoir

À défaut de démarche particulière, le patrimoine d'une personne est transmis, à son décès, selon les règles légales applicables en matière de succession. **Toutefois, cette personne peut anticiper la transmission de ses biens au moyen de donations.**

La donation est le seul moyen juridique de transmettre de son vivant, à titre gratuit, tout ou partie de son patrimoine. Elle se distingue ainsi du testament qui ne prend effet qu'au décès de son auteur.

**La donation est un acte important car elle est immédiate et irrévocable.** De plus, elle entraîne certains effets lors du règlement de la succession : il faudra en tenir compte dans l'actif de succession (donation rapportable) et/ou pour le calcul de la part des héritiers réservataires (la réduction). Aussi est-il vivement recommandé de consulter un notaire avant de donner.

## Comment faire une donation ?

Le donateur (celui qui donne) et le donataire (celui qui reçoit) doivent être d'accord sur ce qui est donné et sur sa valeur. Puis, ils doivent se rendre chez un notaire pour qu'il établisse l'acte.

### • Par acte notarié

**Pour être valable l'acte de donation doit nécessairement être établi par le notaire.** Elle doit également être acceptée expressément par le donataire dans les mêmes formes.

La loi ne prévoit que deux exceptions à ce principe : le don manuel et le présent d'usage.

### • Le don manuel



La donation est un acte important : elle est immédiate et irrévocable

Le don est réalisé par la seule remise d'un bien par le donateur au donataire. Le don manuel ne peut donc porter que sur des biens mobiliers (exemples : un bijou, un tableau) ou sur des sommes d'argent. Les immeubles et les parts sociales ne peuvent jamais faire l'objet d'un

tel don. De même, une donation-partage ne peut être réalisée par un don manuel.

Il présente certains risques et inconvénients :

- les conventions qui peuvent l'accompagner ne peuvent pas comporter de clause particulière (par exemple : un droit de retour au profit du donateur), sous peine d'être inefficaces ou d'entraîner la nullité du don (ex : si l'acceptation du don y figure),

- il est "rapportable" : on tient compte du don dans l'actif de succession pour assurer l'égalité entre les héritiers.
- il est susceptible de donner lieu à des contestations quant à l'origine de propriété du bien donné.

Le don manuel devient taxable lorsqu'il est révélé par son bénéficiaire à l'administration fiscale. Le donataire doit alors le déclarer sur un imprimé et payer les droits éventuellement dus.

### • Le présent d'usage

Il s'agit d'un cadeau effectué à l'occasion d'un événement familial (anniversaire, mariage, fêtes de fin d'année...). Sa valeur doit être modique par rapport au niveau de vie et à l'importance de la fortune de celui qui le fait. Ces éléments sont appréciés à la date de la remise du cadeau.

Le présent d'usage n'est pas soumis au paiement des droits de donation. Lors de la succession du donateur, il n'en est pas tenu compte (le présent d'usage n'est pas rapportable), sauf volonté contraire du donateur.

## Comment la donation est-elle taxée ?

### Les abattements fiscaux

Il s'agit de montants déterminés légalement en dessous desquels la donation n'est pas taxée. Au-delà, le donataire doit payer des droits selon le lien de parenté qui le lie au donateur. Actuellement, les abattements applicables sont les suivants :

- 100 000 € si le donataire est un enfant, un père ou une mère,
- 31 865 € si le donataire est un petit-enfant,
- 80 724 € si le donataire est le conjoint du donateur ou son partenaire pacsé,
- 15 932 € si le donataire est un frère ou une sœur vivant(e) ou représenté(e),
- 7 967 € si le donataire est un neveu ou une nièce,
- 5 310 € si le donataire est un arrière-petit-enfant,
- Un abattement de 159 325 € bénéficie à tout donataire handicapé sous certaines conditions. Il se cumule avec l'abattement personnel.

Ces abattements peuvent s'appliquer plusieurs fois de suite si chaque donation faite à la même personne est espacée de la précédente d'au moins 15 années.

Il est également possible de consentir un don de 31 865 €, sous forme d'argent et en pleine propriété, au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant ou si le donateur n'en a pas, d'un neveu ou d'une nièce ou par représentation d'un petit-neveu ou d'une petite-nièce.

Le bénéficiaire doit être majeur ou émancipé et le donateur

doit être âgé de moins de 80 ans. Cet abattement peut être utilisé une fois tous les 15 ans entre un même donateur et un même donataire.

### La déductibilité de certaines dettes

En cas de donation, certaines dettes peuvent être déduites de la base de calcul des droits de mutation à titre gratuit dus si les conditions suivantes sont remplies :

- les dettes ont été contractées par le donateur pour l'acquisition ou dans l'intérêt des biens donnés, et mises à la charge du donataire dans l'acte de donation,
- la donation porte sur des biens affectés à l'exploitation d'une entreprise individuelle (sous réserve que la dette n'ait pas été contractée auprès de certaines personnes, notamment du donataire), ou sur des biens autres que ceux visés ci-dessus à condition que la dette ait été contractée auprès d'un établissement de crédit.

### Les taux des droits de mutation à titre gratuit

Les taux des droits dus dépendent du lien de parenté.

#### En ligne directe

Assiette de taxation comprise entre	Taux de taxation
Inférieure à 8 072 €	5 %
De 8 072 € à 12 109 €	10 %
De 12 109 € à 15 932 €	15 %

De 15 932 € à 552 324 €	20 %
De 552 324 € à 902 838 €	30 %
De 902 838 € à 1 805 677 €	40 %
Supérieure à 1 805 677 €	45 %

#### Entre époux et partenaires pacsés

Assiette de taxation comprise entre	Taux de taxation
Inférieure à 8 072 €	5 %
De 8 072 € à 15 932 €	10 %
De 15 932 € à 31 865 €	15 %
De 31 865 € à 552 324 €	20 %
De 552 324 € à 902 838 €	30 %
De 902 838 € à 1 805 677 €	40 %
Supérieure à 1 805 677 €	45 %

#### Entre frères et sœurs (vivants ou représentés)

Assiette de taxation comprise entre	Taux de taxation
Inférieure à 24 430 €	35 %
Supérieure à 24 430 €	45 %

#### Entre parents jusqu'au 4<sup>e</sup> degré (inclus) :

55 %

#### Entre parents au-delà du 4<sup>e</sup> degré et entre non parents :

60 %

## BRÈVES

### MODIFICATION DES TAUX DE TVA

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014, les taux de TVA (taxe sur la valeur ajoutée) vont être modifiés, conformément à l'article 68 de la 3<sup>e</sup> loi de finances rectificative pour 2012 (publiée au Journal Officiel le 30 décembre 2012).

- **Le taux normal de TVA**, qui s'applique à la majorité des biens et des prestations de service, passe de 19,6 % à **20 %**,
- **le taux intermédiaire**, qui concerne notamment la restauration, la vente de produits alimentaires préparés, les transports, les

travaux de rénovation dans les logements anciens, est relevé de 7 % à **10 %**,

- **le taux applicable en Corse** augmente de 8 % à **10 %**.



## Les outils en ligne sur [www.notaires.paris-idf.fr](http://www.notaires.paris-idf.fr) le site d'information des Notaires de Paris Ile-de-France

Les Notaires de Paris-Ile-de-France proposent gratuitement aux particuliers et aux professionnels des outils en ligne sur le site Internet [www.notaires.paris-idf.fr](http://www.notaires.paris-idf.fr) :

- **NOUVEAU** : Calcul du montant de votre imposition sur la **plus-value immobilière**.
- Calcul de vos **frais d'acquisition** d'un appartement ou d'une maison.
- Calcul de vos **frais de mainlevée** hypothécaire.
- Cartes interactives des **prix immobiliers** par commune en Ile-de-France et par quartier à Paris.
- Questions/réponses en ligne : posez votre question à un notaire.
- Quiz juridique : testez en ligne vos connaissances.

Prochaine parution de «Votre notaire vous informe» : Printemps 2014 - Retrouvez «Votre notaire vous informe» sur le site Internet : [www.notaires.paris-idf.fr](http://www.notaires.paris-idf.fr) - Abonnez-vous (rubrique newsletter) et recevez «Votre notaire vous informe» sous format électronique sur votre courriel.