

Votre notaire vous informe

- Immobilier en Ile-de-France au 2^e trimestre 2010
- DOSSIER
Que faire quand survient un décès ?
Ouverture de la succession et rôle du notaire

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

Automne 2010



Un marché immobilier dynamique et des prix repartis à la hausse

Selon les chiffres des Notaires de Paris-Ile-de-France, la reprise des marchés immobiliers franciliens, amorcée dès l'automne 2009, s'est confirmée au 2^e trimestre 2010. Le nombre de ventes a continué à progresser entre avril et juin 2010. Dans le même temps, le manque d'offres de logements en vente - appartements ou maisons - s'est accentué. Les tensions sur le marché se sont donc renforcées conduisant, après la pause de 2008-2009, au retour à un rythme soutenu de hausse des prix dans toute l'Ile-de-France.

Fin juin 2010 : un marché très dynamique

→ **Volumes** - Le nombre de logements, neufs et anciens, vendus au 2^e trimestre 2010 (près de 45.000 logements) a été supérieur de 38 % par rapport au 2^e trimestre 2009 et supérieur de 5 % par rapport aux chiffres du 2^e trimestre 2008. Toutefois, le nombre de biens immobiliers vendus à la fin juin 2010 est encore inférieur de 8 % au niveau moyen atteint pendant les 2^e trimestres de 1999 à 2007 (période de forte activité et de progression des prix).

Des prix encore en forte hausse

→ **Prix** - Les prix en Ile-de-France connaissent un rythme de hausse important dans tous les secteurs géographiques de la

région, tant pour les appartements que pour les maisons. Le niveau des prix atteint parfois un record historique, comme dans la Capitale (6 680 €/m²). Fin juin 2010, la variation annuelle des prix franciliens, tous logements confondus, s'élève à + 7,8 % sur un an et à + 2,5 % en 3 mois.

Appartements anciens - Avec un niveau de hausse annuelle de + 8,6 %, le prix au m² des appartements franciliens atteint désormais 4 700 €/m². Sur un an, les prix ont augmenté de + 7,7 % en Petite Couronne (le prix au m² s'élève désormais à 3 860 €/m²) et de +6,8 % en Grande Couronne (avec un prix à 2 900 €/m²).

À Paris - les prix ont atteint un niveau record. Avec une hausse annuelle de + 9,8 % et une hausse sur 3 mois de + 3,1 %, le prix au m² d'un appartement ancien dans la Capitale s'élève désormais à 6 680 €/m² (les prix dans 13 arrondissements sur les 20 sont les plus hauts historiquement enregistrés). Ils s'échelonnent entre 5 350 €/m² dans le 19^e arrondissement et 9 990 €/m² dans le 6^e. Le quartier de Paris le plus cher étant Saint-Germain-des-Prés (12 440 €/m²) et le moins onéreux le quartier de Pont de Flandres dans le 19^e (4 840 €/m²).

Maisons anciennes - Le prix d'une maison francilienne atteint 287 400 € à la fin juin 2010 (valorisation de l'indice Notaires INSEE). L'évolution annuelle des prix des maisons a augmenté de + 6,3 % en un an. Cette hausse est plus marquée en Petite Couronne (+ 11,0 %, avec un prix à 339 800 €) qu'en Grande Couronne (+ 4,3 % sur un an, et un prix qui s'élève à 266 600 €).

Perspectives d'évolution

Selon les premières tendances enregistrées au mois de juillet 2010, et dans la continuité du 1^{er} semestre 2010, le second semestre s'ouvre sur un marché immobilier toujours très actif en termes de volumes .../...

Prix des maisons anciennes au 2^e trimestre 2010

Petite Couronne : 339 800 €

Variation trimestrielle + 5,2 %

Variation annuelle + 11 %

Grande Couronne : 266 600 €

Variation trimestrielle + 1,4 %

Variation annuelle + 4,3 %

Ile-de-France : 287 400 €

Variation trimestrielle + 2,3 %

Variation annuelle + 6,3 %

Prix des appartements anciens au 2^e trimestre 2010

Paris : 6 680 €/m²

Variation trimestrielle + 3,1 %

Variation annuelle + 9,8 %

Petite Couronne : 3 860 €/m²

Variation trimestrielle + 2,5 %

Variation annuelle + 7,7 %

Grande Couronne : 2 900 €/m²

Variation trimestrielle + 1,5 %

Variation annuelle + 6,8 %

Ile-de-France : 4 700 €/m²

Variation trimestrielle + 2,6 %

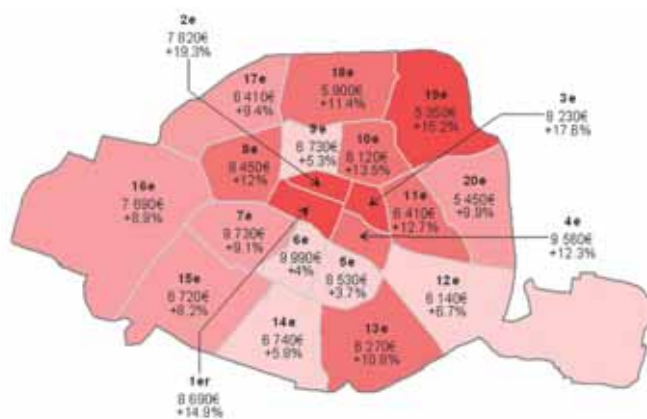
Variation annuelle + 8,6 %

et de prix, (47 200 biens vendus entre mai et juillet, et + 9,1% d'augmentation des prix sur un an à fin juillet) revenus à leur plus haut niveau. Le rythme de hausse des prix devrait à terme se modérer de lui-même.

Même si les taux d'intérêts sont appelés à rester faibles au cours des prochains mois, la solvabilité des acquéreurs sera vite érodée par ces niveaux de prix, de sorte que les sommets actuels devraient rapidement constituer un plafond pour les prix des biens immobiliers.

Retrouvez le détail des prix de l'immobilier commune par commune sur notre site Internet

À voir : la vidéo sur la situation du marché immobilier : "Est-ce le moment d'acheter ?" sur le site www.paris.notaires.fr (rubrique "Vidéos").



Prix au m² des appartements anciens à Paris au 2^e trimestre 2010

Que faire quand survient un décès ? Ouverture de la succession et rôle du notaire

Une succession s'ouvre par le décès d'une personne. Différentes démarches doivent alors être impérativement effectuées. Votre notaire vous accompagnera dans ce moment difficile. Il se charge du règlement de la succession, de l'ouverture du testament au partage.

Du décès au rendez-vous chez le notaire

Lorsque le décès d'une personne est constaté, ses proches doivent accomplir différentes formalités.

Tout d'abord, ils doivent déclarer cette disparition à la mairie du lieu du décès. Un certificat leur est alors remis.

La famille organise ensuite les obsèques. Le défunt a pu laisser des volontés funéraires (par oral, par testament ou dans une convention obsèques) que ses proches ont l'obligation morale de respecter. À défaut, ils doivent décider d'inhumer ou d'incinérer le corps.

Le sort des cendres

En cas d'incinération, les cendres sont remises à la personne qui a pourvu

aux funérailles. L'urne peut être déposée dans un caveau, dans la case d'un columbarium ou dans un cimetière. Les cendres peuvent aussi être dispersées dans la nature mais jamais sur la voie publique.

Le paiement des frais d'obsèques du défunt incombe aux personnes qui étaient tenues d'une obligation alimentaire à son égard (les enfants, les parents et dans certaines conditions les gendres et les belles-filles). Certains tribunaux ont considéré que le conjoint survivant était également tenu de ce paiement au titre du devoir d'assistance.

Plusieurs organismes et administrations doivent être avertis en cas de décès d'une personne : le bailleur, l'employeur, les caisses de retraite, les établissements de crédit, l'assureur, les prestataires de services (exemple : EDF, les organismes sociaux...).

À titre de mesure conservatoire, le conjoint survivant, le partenaire pacsé et dans des cas particuliers, toute personne prétendant avoir une vocation successorale, peut demander l'apposition de scellés au

greffier en chef du tribunal d'instance du lieu où se trouvent les biens du défunt. Celui-ci en apprécie l'opportunité. Cette mesure peut notamment être demandée afin d'éviter que les meubles ne disparaissent (mobilier, bijoux, papiers...).

Une fois ces démarches accomplies, les héritiers doivent sans tarder se rendre chez un notaire. En effet, ce dernier doit notamment respecter le délai de 6 mois à compter du décès pour déposer la déclaration de succession auprès des services fiscaux.

Comment choisir le notaire ?

Le choix du notaire est libre et n'est pas limité géographiquement*.

Même si le défunt avait désigné le notaire chargé de sa succession, les héritiers ne sont pas tenus par ce choix. Ils peuvent, d'un commun accord, confier le règlement de la succession à un autre notaire.

* La liste des notaires de Paris, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne est accessible sur www.paris.notaires.fr, pour les Hauts-de-Seine sur le site www.notaires92.com, pour les Yvelines et le Val-d'Oise : www.notaires78.com. L'annuaire de l'ensemble des notaires de France peut être consulté sur le site www.notaires.fr.

À défaut d'entente sur le choix du notaire, le règlement de la profession notariale instaure un ordre de priorité :

- le notaire du conjoint survivant,
- celui des héritiers réservataires,
- celui des légataires universels,
- celui des héritiers non réservataires,
- à égalité de rang entre les 3 ordres précédents, le notaire représentant le plus fort intérêt.

► Qui peut saisir le notaire ?

Même étrangère à la famille, toute personne (créancier par exemple), ayant un intérêt ou détenant des pièces nécessaires au règlement d'une succession peut saisir un notaire et demander l'ouverture du dossier.

Mais le notaire ne communique les informations et les copies d'actes relatives à la succession qu'aux seuls héritiers et légataires (il est en effet tenu au secret professionnel).



met d'identifier les nouveaux propriétaires du bien immobilier transmis et qui est obligatoire pour le vendre ultérieurement ;

- **la déclaration fiscale de succession** : elle doit impérativement être dressée dans les 6 mois du décès (à défaut, si des droits de succession sont dûs, des pénalités de retard peuvent être appliquées).

C'est au notaire de rechercher l'existence d'un éventuel testament

Le notaire y indique l'actif (les biens) et le passif de la succession (comprenant notamment les dettes du défunt) et il calcule les éventuels droits à payer par les héritiers au Trésor Public.

- **le partage** qui permet d'attribuer à chacun des héritiers la part lui revenant dans la succession du défunt. Le partage n'est pas obligatoire à moins qu'un testament le prévoit. Il suppose un acte distinct et des frais particuliers.

Le notaire intervient pour obtenir un consensus entre les héritiers et le bon accomplissement du dossier.

Le notaire intervient pour obtenir un consensus entre les héritiers et le bon accomplissement du dossier.

3 Le règlement de la succession en présence d'un testament

Après un décès, le notaire recherche également l'existence d'un éventuel testament (il dispose pour cela du Fichier central des dispositions des dernières volontés - FCDDV. Ce fichier centralise l'information sur l'existence de testaments déposés chez un notaire).

► Que faire en cas de découverte d'un testament ?

Plusieurs situations peuvent se présenter :

- de son vivant, le défunt a rédigé un testament de sa main ("testament olographe") puis l'a conservé chez lui ou remis à une personne de confiance. Au moment du décès, le testament doit être remis au notaire chargé de la succession qui procède ensuite aux formalités d'ouverture.

- Le défunt a déposé son testament olographe chez son notaire ou l'a fait rédiger par ce dernier ("testament authentique"). En principe, le notaire qui a reçu ou établi le testament l'inscrit alors au FCDDV.

Quelles sont les différences entre un testament olographe et un testament authentique ?

- **Le testament olographe** : il est entièrement écrit de la main de son auteur, daté et signé par lui. Le testament n'est valable que s'il est rédigé par une seule personne. Il est nul dans le cas contraire. En l'absence d'héritiers réservataires, le testament devra être validé par un juge (procédure "d'envoi en possession").

- **Le testament authentique** : il est établi par le notaire sous la dictée du testateur en présence de deux témoins ou par deux notaires.

Il est obligatoire dans plusieurs cas : pour les personnes saines d'esprit ne sachant pas écrire ou ne pouvant le faire en raison de leur état de santé (ex : tétraplégique...) ou lorsqu'un époux souhaite priver son conjoint du droit viager sur le logement principal.

Ce testament est conseillé, lorsque le testateur craint que son testament soit remis en cause après son décès. En effet, comme tous les actes notariés, le testament authentique peut difficilement être contesté.



Le notaire vous accompagne pendant le règlement de la succession.

2 Les actes établis par le notaire

À la demande du notaire, les héritiers doivent fournir des documents relatifs à l'état-civil du défunt, à sa situation matrimoniale, à son patrimoine (exemples : titres de propriété, comptes en banque...). Les héritiers doivent également justifier de leur propre état-civil.

Une fois ces éléments recueillis, le notaire peut instruire le dossier de succession et rédiger les actes nécessaires à son règlement, notamment :

- **l'acte de notoriété** qui indique l'identité des héritiers et détermine leurs droits dans la succession ; cet acte permet par exemple de procéder aux formalités nécessaires pour obtenir le déblocage des comptes bancaires personnels du défunt. L'identité des héritiers est ainsi accessible aux différents ayants-droits (particuliers, administrations...) agissant légitimement.

- **l'attestation immobilière** qui per-



La rédaction d'un testament permet d'organiser sa succession.

Du vivant du testateur, le notaire ne doit absolument pas faire état de l'existence d'un testament. Le secret professionnel est absolu. Au décès du testateur le notaire ne peut révéler le contenu du testament qu'aux bénéficiaires de ce testament. Les héritiers réservataires ont également le droit d'en prendre connaissance.

Le testament doit être respecté. En

effet, il reflète les volontés de son auteur.

► Pourquoi le défunt a-t-il voulu faire un testament ?

La rédaction d'un testament permet d'organiser sa succession ou de modifier les règles de la dévolution légale.

Il est ainsi possible d'attribuer un bien particulier à une personne choisie, d'avantager un enfant par rapport aux autres, de protéger un proche, d'aider une association ou encore de gratifier un ami qui, sans cela, n'aurait rien reçu.

Cependant, la liberté de celui qui rédige son testament n'est pas totale car il existe des héritiers qui doivent nécessairement recevoir une

part minimale de la succession. On les appelle les héritiers "réservataires". Il en est ainsi des descendants et s'il n'en existe pas, du conjoint survivant.

Pacs et testament

Rappelons que les partenaires pacsés ne sont pas héritiers l'un de l'autre. Pour cela, ils doivent **obligatoirement rédiger un testament**. Ils peuvent se léguer l'usufruit ou la pleine propriété d'un bien.

Toutefois en présence d'enfants, ils doivent respecter la réserve héréditaire de ces derniers. Pour rappel : les partenaires pacsés sont exonérés de droits de succession.

Brèves Brèves Brèves Brèves Brèves Brèves



Crédit immobilier

La loi du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit d'immobilier à la consommation prévoit qu'en cas de crédit immobilier, la banque ne peut plus imposer son contrat d'assurance groupe à l'emprunteur.

Celui-ci est donc libre de son choix sous réserve que le contrat d'assurance présenté fournisse un niveau de garantie équivalent.



Comparez les prix de l'immobilier avant d'acheter ou de vendre avec "Immo Notaires Argus"

Accessible sur le site www.paris.notaires.fr, il permet à tous les particuliers d'effectuer

une recherche personnalisée et d'acheter des données concernant les ventes et les prix de biens immobiliers situés en Ile-de-France, maisons ou appartements.

Ces informations permettent de comparer le prix d'un bien immobilier avec ceux de maisons ou d'appartements ayant fait l'objet d'une vente à proximité. Ces données chiffrées sur les prix de l'immobilier ancien (plus de 5 ans) en Ile-de-France sont issues de la Base BIEN (Base d'Informations Économiques Notariales), base de données constituée par les notaires de Paris-Ile-de-France à partir des actes de vente passés dans les études de notaires. Ce service est facturé 10 € par commande.



Rencontres Notariales de Maillot : "Anticipons nos vieux jours"

Le samedi 4 décembre se tiendra la 31^e édition des Rencontres Notariales de Maillot au Palais des Congrès de Paris (Porte Maillot de 10h à 18h), à destination du grand public, sur le thème "Anticipons nos vieux jours".

A cette occasion, les notaires donneront des consultations gratuites en face à face ou par téléphone, animeront des conférences et des tables rondes et répondront aux questions des internautes sur des tchats. Renseignements :

www.paris.notaires.fr

Les vidéos des Notaires de Paris

Visionnez sur le site de la Chambre des Notaires de Paris www.paris.notaires.fr les nouvelles vidéos disponibles : Le rôle du notaire dans le divorce, Le dispositif "Scellier", Le marché immobilier au 2^e trimestre 2010 : est-ce le moment d'acheter ?, Les droits du conjoint survivant, Comment donner à ses enfants ?, Comment acheter à deux ? (Déjà en ligne : Le PACS, Le rôle du notaire lors de la vente immobilière, Le testament, Les contrats de mariage...).

Adresse : www.paris.notaires.fr/video



Prochaine parution de «Votre notaire vous informe» : hiver 2010/2011 - Retrouvez «Votre notaire vous informe» sur le site Internet : www.paris.notaires.fr - Abonnez-vous (rubrique newsletter) et recevez «Votre notaire vous informe» sous format électronique sur votre courriel



12, Avenue Victoria 75001 Paris
www.paris.notaires.fr

«Votre notaire vous informe» est édité par la Chambre des Notaires de Paris, établissement d'utilité publique créé en application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat, 12, avenue Victoria - 75001 PARIS ; Président et Directeur de la Publication : Christian Lefebvre ; Responsable de la Rédaction : Alain Joubert.

Réalisation : «La Lettre Active» 16, Parc de Béarn 92210 Saint-Cloud Tél.: 01 46 02 30 40
ISSN 1635-22970 - Parution et Dépôt légal : octobre 2010.



Organisme certifié pour l'ensemble de ses activités