



GROUPE J.RAIMON

ADMINISTRATION DE BIENS - VENTES - LOCATIONS

Nos agences

PARIS
CABINET J. RAIMON
96 Avenue d'Italie
75013 PARIS
Tél. : 01 45 80 64 49
Fax : 01 45 65 93 31

PARIS
SOPIC IMMOBILIER
145 Rue de Tolbiac
75013 PARIS
Tél. : 01 44 24 11 40
Fax : 01 45 86 07 99

CHOISY LE ROI
CABINET LANGLOIS
18 Boulevard des Alliés
94600 CHOISY LE ROI
Tél. : 01 48 84 75 67
Fax : 01 48 53 04 20

CHARENTON LE PONT
SANCHEZ RETI
27 Av. Maréchal de Lattre de Tassigny
94220 CHARENTON LE PONT
Tél. : 01 43 68 03 13
Fax : 01 43 68 02 13

MONTRouGE
CABINET VAILLANT
30, Av. de la République
92120 MONTRouGE
Tél. : 01 42 53 41 45
Fax : 01 42 53 21 55

Editorial

Mieux respecter les volontés

Le projet de loi "portant réforme des successions et des libéralités" a été définitivement adopté par le Parlement le 14 juin dernier. Il modifie au moins 200 articles du Code Civil.

Le texte prend acte de certaines évolutions démographiques, sociologiques et économiques intervenues depuis l'entrée en vigueur du Code Civil.

A titre d'exemple, un foyer sur quatre est en état de veuvage en France. Dans 80 % des cas, le conjoint survivant est une femme. Le patrimoine est de plus en plus constitué par les revenus du travail. La dénatalité laisse de nombreuses personnes sans héritiers directs. L'espérance de vie moyenne s'élève aujourd'hui à 77 ans. On hérite de plus en plus tard, aux alentours de 52 ans en moyenne...

"Nos règles actuelles sont désuètes" a déclaré le garde des Sceaux qui souligne l'urgence de cette réforme.

Son premier objectif est de mieux respecter la volonté de celui qui décide de la transmission de son patrimoine.

Toute l'équipe du Cabinet RAIMON se joint à moi pour vous souhaiter de très agréables vacances.

Jean-Luc RAIMON ■

Du nouveau en matière de succession

Voici les principales mesures qui constituent la réforme du droit des successions. Elles entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2007.

La renonciation anticipée aux droits réservataires

Jusqu'à présent, un principe important de notre droit interdisait les pactes sur succession future. A ce titre, un enfant ne pouvait, du vivant de son parent, renoncer à ses propres droits réservataires. Désormais, par acte notarié, un héritier pourra, dans le cadre d'un « pacte successoral », renoncer au profit d'une ou plusieurs personnes déterminées, à tout ou partie de sa part de réserve, après obtention du consentement du ou des parents donateurs.

Ce pacte facilite la transmission d'entreprises, en permettant aux cohéritiers de choisir ensemble l'héritier repreneur. Il sera également très utile pour les parents d'un enfant handicapé.

Les donations entre générations distantes

Actuellement, seuls les parents peuvent consentir des donations partages en faveur de leurs enfants.

La nouvelle loi permettra à un ascendant de consentir des donations partages à des descendants de générations différentes. Un des grands-parents pourra consentir une donation partage à son enfant unique et à ses petits-enfants, ou à ses seuls petits-enfants. La donation-partage sera également loisible dans les familles recomposées, même en l'absence de tout lien du sang entre héritier et donataire.

La simplification de la gestion des biens indivis

Si au moins trois héritiers possèdent un bien en commun régi par les règles de l'indivision, les actes de gestion courante pourront être décidés à la majorité qualifiée et non plus à l'unanimité.

Par acte de gestion courante, il faut entendre les actes d'administration tels que ceux décidant de travaux d'entretien, de la désignation d'un ou plusieurs indivisaires ou d'un tiers comme mandataire général pour administrer le bien, de la vente des meubles indivis pour payer les dettes et charges de la succession.

La règle de l'unanimité demeure pour toutes les autres décisions dont les actes de disposition, à commencer par la vente d'un bien immobilier.

Patrimoine et entreprise

Les héritiers auront la faculté de prendre en charge la gestion courante de l'entreprise sans être réputés avoir accepté définitivement l'actif et le passif de la société. De son vivant, le chef d'entreprise pourra donc désigner un mandataire pour gérer la société à la place des héritiers. Celle-ci sera léguée de façon préférentielle à l'héritier qui y travaille. Les héritiers pourront vendre l'entreprise, sous réserve de l'accord du juge.

Dispositions concernant le Pacs

La présomption de propriété indivise des biens sera remplacée par la séparation des biens. Chaque « partenaire » est seul propriétaire des biens qu'il acquiert durant le PACS. En cas de décès d'un partenaire, le survivant bénéficiera d'un droit temporaire sur le logement durant une année, exactement au même titre qu'un conjoint.

Notre cabinet à vos côtés pour les nouveaux diagnostics techniques :

6 contrôles obligatoires pour les ventes

L'amiante L'article 1134.12 du Code de la santé publique impose d'annexer à tout avant-contrat (promesse, compromis...) un constat mentionnant la présence ou l'absence d'amiante dans les matériaux qui ont servi à la construction du logement (immeuble collectif ou maison individuelle). <u>Cette obligation s'applique aux logements (parties privatives) dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.</u>	L'installation de gaz Un état de l'installation intérieure de gaz naturel devient obligatoire <u>pour les parties d'immeubles à usage d'habitation de plus de 15 ans</u> (à l'exclusion des installations avec bouteille de gaz).
Le plomb Toujours selon le Code de la santé publique (art. L 1334.5 et L 1334.6), un état de risques d'accessibilité au plomb doit être annexé au contrat de vente dès lors que l'immeuble a été construit avant le 1 ^{er} janvier 1949, quelle que soit sa localisation, c'est-à-dire même s'il ne se situe pas dans une zone à risque. <u>Cet état doit dater de moins d'un an lors de la vente.</u> <u>En copropriété, il ne concerne que les parties privatives.</u>	Les performances énergétiques Prévu à l'article L. 134.1 du code de la construction et de l'habitation, ce diagnostic a pour objectif, comme son nom l'indique, d'évaluer la performance énergétique du bien immobilier. De fait, il va permettre à l'acquéreur de connaître le montant prévisible des dépenses en matière de consommation d'énergie. <u>Ce diagnostic devient obligatoire à partir du 1^{er} juillet 2006.</u>
Les termites Le Code de la construction et de l'habitation (art. L 133.6) prévoit pour sa part que si la propriété (collectif, individuel, terrain) se situe dans une zone contaminée par les termites (délimitée par arrêté préfectoral), <u>le vendeur doit fournir à l'acquéreur un état parasitaire datant de moins de trois mois.</u> Ce diagnostic doit être réalisé par un professionnel qualifié et indépendant.	Les risques naturels et technologiques Un diagnostic relatif aux risques naturels et technologiques sera exigé pour les biens situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (prescrits ou approuvés) ou dans les zones de sismicité définies par décret. <u>Ce diagnostic est devenu obligatoire à partir du 1^{er} juin 2006.</u>

3 diagnostics obligatoires pour une location

Autre nouveauté de l'ordonnance du 8 juin 2005 : un dossier de diagnostic technique devra bientôt être produit par le bailleur au moment de la signature du contrat de location ou de son renouvellement (art. 3-1 introduit dans la loi du 6 juillet 1989). Ce dossier concernera :

- le risque d'exposition au plomb
- la performance énergétique du logement
- les risques technologiques et naturels (à compter du 1^{er} juin 2006)

Cette nouvelle obligation s'impose non seulement aux locations vides à usage d'habitation et à usage mixte (habitation et professionnel), mais également à d'autres types de location, les locations meublées, les locations saisonnières, les logements de fonction, les locations consenties aux travailleurs saisonniers.