



Et si on parlait de vous...

ÉDITO



La période estivale qui s'achève démontre une fois de plus que la vie économique est profondément liée à l'actualité juridique et fiscale.

La rentrée nous apporte son lot de réformes annoncées depuis plusieurs mois.

Les textes relatifs à la déduction des intérêts d'emprunt, à la suppression des droits de

succession pour le survivant (marié ou pacsé), à l'augmentation des abattements pour les donations et successions, sont maintenant applicables. Ces points sont développés dans ce journal.

Votre notaire est à votre disposition pour vous expliquer la nouvelle législation en fonction de votre cas personnel. Consultez-le.

C'est un juriste de proximité et un conseiller pour tous vos projets familiaux ou professionnels.

En outre l'évolution de la société et les modifications législatives qui l'accompagnent nécessitent de sa part et de l'ensemble de ses collaborateurs, une remise en cause permanente des connaissances.

A ce sujet, il faut saluer ici la création d'un BTS des métiers du notariat qui permettra sans aucun doute une meilleure intégration des jeunes dans notre métier passionnant.

Enfin si le notaire est avant tout un praticien du droit, le notariat est aussi une force de proposition pour faire évoluer le droit, en particulier lors de ses congrès annuels.

Votre notaire est à votre service, n'hésitez pas à franchir la porte de son étude.

Maître Bruno BERNARD
Président du Conseil Régional des Notaires



SOURCES :

CONSEIL REGIONAL DES NOTAIRES : Bernard LE GRIGUER, délégué régional à la communication
Catherine PAILLEY-CREACH, responsable communication
François BAZIN, Jean-Claude BINARD, Valérie DEJOIE, Gwénaëlle KOMAROFF, Nicolas LEBETTRE, Luc MENDER, Anne-Sophie QUEINNEC, délégués départementaux
www.notaires-ouest.com
C.S.N. : conseils par des notaires - www.notaires.fr

Et si on parlait... de vous deux

LE CONJOINT SURVIVANT

Depuis de nombreuses années les droits du conjoint survivant n'avaient pas subi de modification. Le conjoint, jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi du 3 décembre 2001 était le parent pauvre du droit successoral français. Les liens de sang prédominaient ceux de l'alliance. Cette loi a été renforcée par la loi du 23 juin 2006 entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2007

• La place du conjoint

En l'absence de dispositions de dernières volontés.

Si le défunt ne laisse que des enfants issus de l'union, le conjoint a le choix entre l'usufruit de la succession ou un quart des biens en toute propriété.

La faculté de l'option est personnelle au conjoint survivant et est exercée au décès.

Si le défunt laisse des enfants non issus du couple, le conjoint recueille la propriété du quart des biens.

Si le défunt laisse ses père et mère

Les droits légaux du conjoint sont de la moitié en pleine propriété.

Si le défunt laisse uniquement des frères ou sœurs

Le conjoint recueille la totalité des biens de la succession à l'exception de la moitié des biens de famille (biens reçus par donation ou succession de ses propres parents).

En présence de dispositions testamentaires ou donation entre époux

Le défunt peut augmenter les droits légaux mais aussi les restreindre.

Il peut les augmenter en lui accordant une faculté d'option au décès : par exemple, en présence d'enfants non issus de l'union, le conjoint survivant optera pour la totalité de la succession en usufruit ou ¼ en pleine propriété et ¾ en usufruit.

• Le droit au logement

Le droit temporaire au logement

Le conjoint bénéficie d'un droit de jouissance gratuite d'un an sur le logement occupé par le défunt et sur le mobilier le garnissant.



Le droit viager au logement

Le conjoint survivant peut demander un droit viager au logement dans le délai d'un an qui suit le décès. Il bénéficie de ce droit sa vie durant. Ceci est très important s'il n'a pas opté pour l'usufruit de la succession. Cependant le défunt peut priver son conjoint de ce droit mais uniquement par testament authentique reçu par deux notaires ou un notaire et deux témoins. Cette disposition restrictive ayant pour but d'éviter qu'un époux ne prenne à la légère une décision aussi grave.

Le conjoint survivant a désormais une vraie place dans notre droit successoral. Le notaire, conseil privilégié des familles, étudie les possibilités offertes par la loi afin d'assurer une protection maximale du conjoint survivant et ce, en fonction du contexte familial (famille recomposée ou non), du patrimoine etc... Comme toujours, le notaire est au cœur des familles. ■

DERNIÈRE MINUTE :

La loi en faveur du Travail, de l'Emploi et du Pouvoir d'achat, du 21 août 2007 comprend certaines mesures touchant les couples mariés ou pacsés.

Pour ce qui est des couples mariés, le conjoint survivant est désormais exonéré de droits de mutation à titre gratuit. Cette exonération ne concerne que les droits de mutation par décès, la situation reste inchangée pour les donations. Le conjoint donateur continue de bénéficier d'un abattement de 76.000 €.

Concernant le PACS, le partenaire survivant est désormais exonéré de droits de mutation par décès. Pour ce qui est des donations, le partenaire lié au donateur continue de bénéficier d'un abattement personnel, qui, afin d'être identique à celui applicable au conjoint, est porté de 57.000 € à 76.000 €.



FIDUCIAL

L'offre globale de services
aux entreprises

www.fiducial.fr



de vos enfants

PROFESSION : CHASSEUR D'HERITIERS !



Généalogiste successoral, ou encore chercheur d'héritiers, voilà une profession peu connue. Tel est le métier qu'exerce Sandrine GESTALDER, responsable régionale Bretagne au sein de l'Etude Généalogique MAILLARD. Fondé en 1918 ce cabinet est l'un des plus anciens en France. Il compte une quarantaine de collaborateurs répartis sur tout le territoire. Son activité consiste à rechercher les héritiers d'une personne décédée sans « famille connue ».

■ Qui fait appel à un généalogiste ?

Le notaire, confronté à des difficultés pour établir la liste complète des héritiers, mandate le généalogiste. Cette situation devient de plus en plus fréquente, du fait de la dispersion et de l'éclatement des familles, des divorces, remariages et concubinages, et de la mobilité croissante des individus. La mission du généalogiste consiste alors à déterminer les héritiers, à les localiser, et à leur révéler leurs droits qu'ils ignoraient.

■ Comment le généalogiste travaille-t-il ?

Pour arriver à ce résultat, le généalogiste doit mener une véritable enquête, digne d'un détective ou d'un journaliste d'investigation. Muni d'une autorisation spéciale du Procureur de la République, il consulte les registres d'état-civil dans les mairies puis recourt aux documents des Archives Départementales (recensements de population, registres militaires, etc...). Lorsque ses recherches l'emmenent à l'étranger, il se rend au service de l'état-civil du Ministère des Affaires étrangères à Nantes où se trouvent conservés les registres des anciennes colo-

nies et des consulats.

■ Y a-t-il une spécificité bretonne ?

Spécificité régionale : par goût de l'aventure ou par nécessité économique, les Bretons ont beaucoup voyagé. Dans le cadre d'une succession, cela implique souvent des investigations lointaines, de Saint-Denis dans le 93 à Saint-Denis de la Réunion, des descendants américains des habitants du centre Bretagne, immigrés massivement au tournant des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles, aux enfants de pêcheurs de Douar-nenez établis vers 1890 près de Constantine en Algérie...

■ Avez-vous un exemple ?

Un cas récent m'a amené, afin de retrouver les héritiers d'un agriculteur de Plouvorn dans le Finistère, fils unique décédé célibataire, à « suivre » un oncle parti à Madagascar dans les années 1930 pour finalement localiser des cousins vivants en... Loire-Atlantique.

■ Quels conseils pouvez-vous nous donner ?

Si comme eux vous recevez un courrier de la part du cabinet MAILLARD, vous héritez probablement d'un parent inconnu de vous ou perdu de vue. Rassurez-vous, cette « bonne nouvelle » ne cache aucun risque. La rémunération du généalogiste consiste en un pourcentage de l'actif net de la succession, et, en cas d'insuccès (dettes ignorées, testament caché...) il conservera à sa charge les aléas financiers. Si vous avez encore des doutes, votre notaire pourra vous confirmer le sérieux et le bien-fondé de son intervention.

Peut-être l'Etude Généalogique MAILLARD vous cherche-t-elle déjà ?

Etude Généalogique MAILLARD

24 rue Jeanne d'Arc
22410 ST-QUAY-PORTRIEUX
Tél. 02 96 70 90 97
Email : Bretagne@etude-maillard.com
Site internet : www.etude-maillard.com

RÉFORME DES SUCCESSIONS ET LIBÉRALITÉS

La nouvelle loi entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007, a su adapter les règles en matière de succession et de donation aux réalités familiales et économiques de notre pays.

Quels changements ?

Ainsi, il est désormais possible de consentir une donation-partage entre des descendants de générations différentes. En clair, le donateur peut partager ses biens entre ses enfants et ses petits-enfants. Le donateur peut également choisir de favoriser uniquement ses petits enfants, sous

réserve de leur accord et de celui de leur propre parent (qui renonce à leur part).

Et en ce qui concerne la famille recomposée ?

Des donations-partages sont désormais possibles au sein de familles recomposées. Ainsi, l'enfant issu d'un précédent mariage pourra recevoir les biens propres de son père et de sa mère ainsi qu'une partie des biens communs du couple formé de l'un de ses parents et d'un nouveau conjoint.

Quelles autres alternatives possibles ?

La Loi nouvelle offre aussi la possibilité de consentir à :

- des libéralités graduelles s'analysant en un don ou un legs d'un bien à une personne avec l'obligation de conserver ce bien et de le transmettre à son propre décès à un second bénéficiaire désigné.
- des libéralités résiduelles qui permettent de donner ou de léguer un bien à une personne en prévoyant qu'à son propre décès ce qui subsistera sera transmis à une seconde personne désignée.

DERNIÈRE MINUTE : donnez 3 fois plus à vos enfants sans payer de droits

La loi du 21 août 2007, contient des mesures en faveur des successions en ligne directe. L'abattement personnel sur la part de chacun des ascendants et sur la part de chacun des enfants vivants ou représentés par suite de prédécès ou de renonciation est triplé et ainsi porté de 50.000 € à 150.000 €. Cette disposition est applicable aux successions et aux donations. En raison de cette augmentation de l'abattement personnel et de la suppression des droits de succession du conjoint survivant l'abattement global de 50.000 € disparaît.

DONNER À SES PETITS-ENFANTS

La réforme des successions et des libéralités, applicable depuis le 1^{er} janvier 2007 a élargi le champ d'application de la donation-partage à des descendants de générations différentes. Répartir ses biens entre enfants et petits-enfants ou encore favoriser uniquement ses petits-enfants est désormais possible par le biais d'une donation-partage adaptée.

Situation antérieure : la donation-partage réservée aux enfants

Jusqu'à présent, une personne ne pouvait effectuer une donation-partage qu'au profit de ses enfants. Pour favoriser ses petits enfants, l'ascendant ne pouvait recourir qu'à la donation simple et sur la quotité disponible. Seule exception : le cas où les petits-enfants venaient en représentation de leur parent décédé. Le champ d'application de cette procédure était donc des plus réduits.

Situation nouvelle : la donation-partage au profit des petits-enfants

Il est désormais possible de consentir une donation-partage entre des descendants de géné-



rations différentes. En clair, le donateur peut partager ses biens entre ses enfants et ses petits enfants. Cette nouvelle disposition répond aux propositions exprimées lors du 96^{ème} Congrès des notaires de France à Lille en 2000.

Le donateur peut également choisir de favoriser uniquement ses petits-enfants. Pour cela, plusieurs conditions doivent être remplies :

- L'enfant de la génération intermédiaire (le fils ou la fille du donateur) doit accepter que ses propres enfants reçoivent tout ou partie de son lot.
- Les petits-enfants, qui bénéficient de la renonciation de leur parent, doivent, eux aussi, donner leur consentement.

LES MAUVAISES SURPRISES DES DONS MANUELS

C'EST TRISTE DE NE PLUS VOIR SA FAMILLE POUR UNE AFFAIRE D'ARGENT.



Un prêt considéré à tort comme une donation

Bernard exige de sa fille le remboursement d'une somme d'argent qu'il affirme lui avoir prêtée et qu'elle prend pour une donation.

Un doute qui empoisonne

Arthur soupçonne sa sœur d'avoir reçu beaucoup plus d'argent que lui de la part de leur père.

Un divorce qui s'aggrave

Aujourd'hui Patricia divorce et ne peut pas récupérer tout l'argent que ses parents lui avaient donné pendant son mariage.

Des comptes malvenus

Les parents d'Inès avaient donné la même somme d'argent à chaque enfant. Aujourd'hui au décès du père, ses frères et sœurs affirment qu'elle a reçu plus alors qu'elle a simplement investi différemment.

Le don manuel qui consiste à déposer un imprimé administratif afin de déclarer à l'administration fiscale les donations réalisées de la main à la main d'objets ou de sommes d'argent, peut s'avérer être une véritable bombe à retardement. En effet, si cette déclaration remplit pleinement son rôle sur le plan fiscal, il en est tout à fait autrement sur le plan juridique. Elle ne permet notamment pas de déterminer si ce don constitue une simple avance sur héritage, ou un avantage définitif. Une donation rédigée sous forme notariée permettra de déterminer les raisons de la donation, ainsi que les caractéristiques juridiques de cette dernière, afin d'éviter les conséquences lourdes qui pourront en découler au moment de l'ouverture de la succession du donateur. ■



TÉMOIGNAGE D'UNE NOUVELLE PROPRIÉTAIRE

Rosemary a vendu sa maison à JERSEY, elle vient d'acquérir une longère en Bretagne et nous invite à partager son expérience.



■ ROSEMARY, acquérir en France, vous paraissait une mission difficile ?

Le logement représentant une préoccupation principale, la rencontre avec un interlocuteur privilégié, le « Notaire », m'a rassurée.

Il m'a présenté cette maison, en m'éclairant sur la portée de cet engagement et j'ai eu le sentiment qu'il veillait à l'équilibre du contrat entre le vendeur et moi-même.

■ Les choses se passent-elles différemment en Angleterre ?

Je garde un souvenir difficile de l'acquisition à JERSEY. Il n'existe pas en Angleterre de codification ; L'absence de code civil (remerciez Napoléon !) semble laisser le champ libre aux avocats des parties, le rapport de force entre eux est latent.

■ A quel moment vous êtes vous sentie véritablement engagée en France ?

En France, vous restez très attachés à la signature du compromis. C'est un moment solennel qui vous engage, c'est le moment de tout se dire.

J'avais personnellement suspendu mon consentement à la régularisation de la vente de ma maison à JERSEY et à l'obtention d'un prêt complémentaire nécessaire à financer les travaux de restauration en Bretagne.

En Angleterre, tout reste suspendu à l'acte définitif, il n'y a pas de compromis.

Il nous faut donc conclure rapidement et éviter toute condition suspensive...

De plus, tant que cette échéance n'est pas arrivée, le vendeur a toujours la possibilité de vendre plus cher et de trouver un autre acquéreur... cela manque de sérénité.

■ Le formalisme des contrats est-il, à votre avis, une idée reçue ?

Personnellement, je le pense. Le système français permet, à mon avis, d'être relativement synthétique, en faisant référence aux textes applicables, je veux dire que ce que vous n'avez pas prévu, reste codifié.

■ Précisez votre pensée ?

Les contrats anglo-saxons restent volumineux, car il faut envisager toutes les hypothèses pour ne laisser aucune place à l'oubli.

On n'achète pas tous les jours une maison et malheureusement le plus expérimenté des contractants (je n'ai pas forcément dit les plus riches !), celui qui a le meilleur avocat, apparaît plus à même d'imposer son point de vue.

■ Et le contentieux dans tout cela ?

C'est très différent.

En France, tout semble fait pour l'éviter : on achète en connaissance de cause avec des diagnostics qui nous éclairent et pour éviter toute précipitation, sept jours nous sont donnés pour la régularisation du compromis, afin de revenir, sans avoir de raison objective à donner, sur notre projet.

Le Notaire apparaît comme une juridiction indépendante, préventive des conflits ; les américains parlent de « PRIVATE JUSTICE », son but est de faire de l'« anti-collision ». La vision anglo-saxonne est plus pragmatique avec la part belle donnée au contrat où tout conflit (on parle de 30 % des contrats qui finissent ainsi !) sera tranché par référence aux « procédures » susceptibles de s'appliquer aux cas litigieux.

Délais de justice, frais et honoraires de procédures restent malheureusement élevés.

Remerciements à Madame Rosemary VARNEY Et à Madame Christine PRÉDERY du magazine Brit'Mag.

LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE AU MOMENT DE L'ACHAT

Acquérir ou vendre un appartement, une maison ou tout autre bien immobilier n'est pas opération banale. Les décisions prises par les protagonistes mettent en jeu souvent de grosses sommes. Et pour vous qui achetez votre logement, le bien représentera votre cadre de vie. Le notaire est là pour vous aider à prendre les précautions nécessaires afin d'éviter des erreurs parfois coûteuses. Il a pour mission de vous permettre de réaliser l'achat en toute sécurité, tout en préservant les intérêts du vendeur.

Quelques questions à se poser avant d'acheter :

Le logement correspond-il à nos besoins ?

- Les écoles et les commerces sont-ils à proximité ?
- Combien de temps mettrons-nous pour aller travailler ?
- Le quartier est-il calme de jour comme de nuit ?
- Ce logement conviendra-t-il pour la retraite ?

La copropriété est-elle en bonne santé ?

- Y-a-t-il des procédures en cours contre des propriétaires mauvais payeurs ?
- Y-a-t-il des procédures en cours contre la copropriété ? du fait de fournisseurs, de voisins ?
- Les charges sont-elles raisonnables ?
- Les dépenses d'eau sont-elles individualisées ?
- Quelles sont les décisions prises lors de la dernière assemblée générale de copropriété ?
- Le règlement de copropriété autorise-t-il des activités professionnelles dans l'immeuble ?

L'immeuble est-il en bonne santé ?

- La charpente et la toiture sont-elles en bon état ?
- L'installation électrique est-elle aux normes actuelles ?
- Les isolations phonique et thermique sont-elles satisfaisantes ?
- A-t-il bénéficié lors de sa construction des labels de qualité ?
- Un ravalement a-t-il été fait récemment ?
- L'installation d'assainissement est-elle conforme ?

Le prix demandé est-il justifié ?

- Est-il cohérent par rapport aux prix pratiqués dans les environs immédiats ?
- Quels frais supplémentaires faut-il envisager ?

- Ne faut-il pas attendre une période plus favorable ?
- L'endettement nécessaire ne sera-t-il pas trop lourd compte tenu des ressources et des emprunts déjà en cours ?
- Ce logement sera-t-il facile à vendre ?

Les renseignements contenus dans l'avant contrat

Diverses informations doivent ou peuvent être incluses dans l'avant contrat (compromis ou promesse de vente). Il faut y prêter une grande attention. Le notaire entérine les termes de l'accord entre le vendeur et l'acheteur.

Les précisions nécessaires

L'avant contrat doit contenir les précisions indispensables suivantes :

- L'identité des parties, la vérification de leur capacité et l'examen de leur régime matrimonial ;
- La désignation du bien vendu, sa description, sa superficie, les charges susceptibles de le grever : hypothèques, décisions prises par l'assemblée des copropriétaires (travaux importants, ravalement...)
- La mention de la présence ou de l'absence d'amiante et, éventuellement, des certificats relatifs aux termites, au plomb, à la prévention des risques technologiques ou naturels, etc. ;
- Les droits de préemption (au profit des collectivités locales, de la SAFER, du locataire en place...) à purger ;
- Le prix et la date des versements ;
- Le montant du dépôt de garantie ou de l'indemnité d'immobilisation ;
- La date de la prise de possession ;
- La date limite de signature de l'acte ;
- Les conditions suspensives telles que l'obtention des crédits ou du permis de construire...

Les servitudes

Méfiez-vous aussi des contraintes de voisinage, par exemple un droit de passage du voisin, des restrictions d'urbanisme (servitudes de vue...) qui peuvent, dans certains cas vous faire renoncer à l'acquisition projetée.

Le délai de rétractation ou de réflexion

Si vous vous êtes lancé dans un achat impulsif que vous regrettez, le législateur vous a récemment accordé une porte de sortie. Depuis le 1^{er} juin 2001, l'acheteur a désormais la possibilité de revenir sur sa décision avant ou après avoir signé l'avant-contrat. Il dispose d'un délai de 7 jours

pour réfléchir avant de signer un avant contrat notarié ou pour se rétracter après avoir signé un acte sous seing privé. Cette règle s'applique à l'acquéreur non professionnel de biens immobiliers à usage d'habitation.

Le contrat de vente

Lorsque toutes les formalités ont été effectuées et que le notaire possède les pièces dont il a besoin pour la sécurité du contrat, il propose un rendez-vous à l'acquéreur et au vendeur en vue de la signature de l'acte de vente. C'est ce contrat qui opérera le transfert officiel de la propriété. Si vous ne pouvez pas être présent, vous avez la possibilité de vous faire représenter par un mandataire qui peut être un parent, un ami ou encore un clerc de l'étude.

Vous devez être informé

Depuis le début de l'opération jusqu'à son achèvement, le vendeur et l'acquéreur doivent s'informer. L'un et l'autre doivent connaître les prix du marché et le notaire peut les éclairer en ayant recours notamment au fichier immobilier.

Ensuite, chaque étape doit être franchie en connaissance de cause : l'avant-contrat dont les stipulations sont décisives, les démarches en vue de la réalisation de l'opération, la signature de la vente qui est l'occasion d'explications complémentaires et enfin la remise du titre.

Une acquisition immobilière est aussi une circonstance qui permet de réfléchir à sa situation familiale. On se demandera si la protection du conjoint, du partenaire ou du concubin est assurée et si le régime matrimonial est bien adapté à la situation des époux. ■

DERNIÈRE MINUTE : un nouveau crédit d'impôt

Le gouvernement a instauré un nouveau crédit d'impôt qui s'applique à tous ceux qui ont signé un acte d'acquisition immobilière à compter du 6 mai 2007. Le dispositif prévoit que les acquéreurs bénéficient d'un crédit d'impôt durant les cinq premières années de l'emprunt ayant servi à l'acquisition. Il sera égal à 40 % des intérêts de la 1^{ère} année du prêt, dans la limite de 1.500 € pour un célibataire, 3.000 € pour un couple, plus 200 € par personne à charge et à 20 % des intérêts les 4 années suivantes.

Crédit Mutuel de Bretagne
LA banque à qui parler

Accession à la propriété

Marche après marche, nous construisons notre projet

Cette institution de Crédit Mutuel Société anonyme coopérative de droit à capital variable et de montage d'assurance pour les opérations de montage d'assurance - garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle - conformes aux articles L312-6 et L312-7 du Code des assurances - 29000 Le Palais-Bombard - 0299 775 577 218 - RCS Brest.

LE RÉGIME MATRIMONIAL DU CHEF D'ENTREPRISE

■ Quel régime matrimonial choisir ?

Les époux et leur patrimoine sont soumis à un ensemble de règles juridiques appelées « régime matrimonial ». Même s'il est possible de changer de régime matrimonial au cours du mariage, les futurs époux doivent réfléchir avec le notaire sur l'opportunité de signer un contrat de mariage et le choix de leur régime matrimonial. Aujourd'hui, sans contrat de mariage, les futurs époux seront automatiquement soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts (régime légal pour les mariages célébrés depuis le 1er février 1966).

Le régime matrimonial fixe les droits et obligations de chacun des époux sur les biens et les dettes. Les choix possibles sont nombreux et variés. Le droit français offre aux époux des solutions répondant à toutes les situations de famille, de fortune et d'âge. Bien choisir avant de se marier est très important, même s'il est possible de changer de régime par la suite.

Pour le chef d'entreprise (commerçant, artisan, agriculteur, professionnel libéral, travailleur indépendant, industriel), le choix d'un régime matrimonial est particulièrement important, compte tenu des risques de la vie professionnelle. Dans tous les cas, il sera important de veiller aux conséquences de son activité sur les intérêts de sa famille. Est-il souhaitable d'exposer sa famille aux poursuites éventuelles des créanciers de l'entreprise ? A l'inverse, est-il intéressant d'utiliser son patrimoine familial pour inspirer confiance à ses associés, aux fournisseurs ou à la banque ? Le chef d'entreprise peut souhaiter préserver sa liberté d'action s'il la juge nécessaire à la bonne marche de son activité. Il doit alors pouvoir décider vite, c'est-à-dire seul. Or, dans certains régimes matrimoniaux, l'accord du conjoint est nécessaire pour des opérations telles qu'achat à crédit, emprunt, garantie, vente d'un bien, bail. C'est parfois une source de difficultés importantes si le conjoint est éloigné ou dans l'incapacité de manifester sa volonté. A l'inverse, dans d'autres cas, les époux voudront que le conjoint soit associé à certaines décisions pour que les chances et les risques de l'entreprise soient partagés.

Toutes ces situations, et bien d'autres comme le divorce, la survenance d'un décès ou la trans-

mission doivent être envisagées selon la situation de chacun, au cours d'un examen approfondi avec le notaire. Il n'existe pas de bon ou de mauvais régime matrimonial, mais il peut exister un régime bien ou mal adapté à vos besoins et à vos désirs.

Trois grands types de régimes matrimoniaux s'offrent à vous : la séparation de biens, la communauté et la participation aux acquêts. Chacun de ces régimes peut être personnalisé par des clauses. Il est toujours préférable de s'informer avant le mariage, surtout pour un actuel ou futur chef d'entreprise. Il est toutefois possible, après deux ans de mariage, de changer partiellement ou totalement de régime matrimonial. Un contrat est alors établi par votre notaire. Ce changement est soumis à l'autorisation du juge, ce qui prend quelques mois et peut se révéler difficile à obtenir lorsque par exemple, l'entreprise connaît des difficultés. Mieux vaut anticiper. Renseignez-vous sans tarder auprès de votre notaire.

■ Le changement de régime matrimonial facilité

La nouvelle loi applicable depuis le 1er janvier 2007 réforme en profondeur la procédure de changement de régime matrimonial de façon plus rapide et moins coûteuse.

L'apport essentiel de la loi nouvelle est la disparition de l'homologation judiciaire pour les couples sans enfant et pour les couples dont les enfants sont majeurs. En l'absence d'enfant, il suffira de signer le contrat contenant l'adoption d'un nouveau régime matrimonial chez son notaire. En revanche si un ou plusieurs enfants s'opposent au projet il faudra obtenir, comme auparavant, l'homologation du changement de régime matrimonial par le Tribunal de Grande Instance (TGI) du domicile des parents. En présence d'enfants mineurs il faudra aussi passer par l'homologation au Tribunal. Chaque cas étant particulier, il faut interroger votre notaire sur l'intérêt pour vous de changer éventuellement de régime matrimonial et sur la nouvelle procédure en vigueur.

Vous pourrez également à cette occasion, faire évaluer le coût de l'opération.

Outre la rémunération du notaire, des droits et taxes peuvent être exigibles si des biens changent de propriétaire par l'effet du changement de régime matrimonial.

RÉUSSIR LA TRANSMISSION DE SON ENTREPRISE

D'un point de vue patrimonial ou fiscal, il est important pour le chef d'entreprise de bien anticiper la transmission de son entreprise. L'enjeu des transmissions est crucial en termes d'emploi et de maintien du tissu économique : environ 10% des entreprises disparaissent chaque année. Des enquêtes mettent régulièrement en évidence les réticences des entrepreneurs à envisager la transmission de leur entreprise. Le témoignage ci-dessous met en lumière tout l'intérêt qu'ils auraient à en parler à leur notaire.



Michel L. (58 ans) et son épouse Martine ont trois enfants : Hélène, 27 ans, Christophe, 25 ans et Charlotte 15 ans. Voilà une vingtaine d'années, ils ont créé ensemble une entreprise de construction de bateaux dont ils sont les seuls associés. Christophe et Hélène travaillent tous deux à leurs côtés depuis 5 ans. La SARL s'est valorisée au fil des années. Elle est estimée aujourd'hui à environ 2 000 000 d'euros.

Michel L. prend rendez-vous avec son notaire qu'il a rencontré récemment à l'occasion d'une réunion co-animée par UNOFI, sur le thème de la transmission d'entreprise.

Aspects juridiques et fiscaux

Michel L. : quelle part de la société revient respectivement à mon épouse et à moi-même ?

Le notaire : vous êtes marié sous le régime de la communauté légale : les parts que vous détenez avec votre épouse dans la société vous appartiennent à chacun pour moitié, puisque vous avez créé cette société après votre mariage.

Michel L. : au décès de l'un de nous, les droits de succession seront-ils élevés ?

Depuis le 1er janvier 2007, le fait que vous déteniez avec votre femme les parts de la société dont vous êtes le gérant depuis plus de deux ans permet à vos héritiers de bénéficier d'une réduction de 75 % sur la valeur des parts qui entreront dans la succession.

Michel L. : pouvez-vous me donner un exemple ?

Si vous veniez à décéder aujourd'hui, la valeur de votre participation représenterait environ 1 000 000 d'euros. Dans le cadre du règlement de la succession, je proposerais à vos héritiers (votre épouse et les trois enfants), de conserver

pendant six ans les parts de la société, moyennant quoi la valeur de celles-ci, qui servira au calcul des droits de succession, serait divisée par quatre. Ils seraient libres de ne pas accepter ma proposition pour garder la possibilité de vendre leurs parts avant l'expiration du délai de six ans.

Ce dispositif fiscal très avantageux ne s'applique dans la grande majorité des cas que s'il est mis en place avant le décès : les héritiers peuvent dans ce cas choisir librement et individuellement de bénéficier ou non de la réduction de 75 % et de préserver ainsi l'outil de travail.

Les modalités de la transmission

Michel L. : j'envisage de transmettre la société à Hélène et Christophe qui y travaillent déjà.

La réduction voire la suppression des droits de succession prévue par la loi portant sur le travail, l'emploi et le pouvoir d'achat adoptée le 21 août 2007 ne règle pas tous les problèmes. La transmission, si aucune mesure adéquate n'est prise, entraînera l'entrée de tous les héritiers au capital de la société, y compris de votre fille Charlotte, et la désignation probable dans ce cas, d'un juge des tutelles.

Michel L. : que me conseillez-vous de faire pour éviter une telle situation ?

La première chose à faire, c'est de réaliser ensemble un audit global de votre patrimoine. Pour y parvenir, je vous propose de faire appel au département Conseil à l'entrepreneur d'UNOFI qui met à la disposition exclusive de tous les notaires une équipe de spécialistes dans le domaine de l'évaluation et la transmission d'entreprises. Avec l'appui du conseiller Entreprise d'UNOFI, nous pourrons bâtir une stratégie patrimoniale cohérente avec vos objectifs et surtout qui assurera la pérennité de votre entreprise.

Michel L. : je souhaite m'arrêter de travailler d'ici quatre à cinq ans et transmettre mon patrimoine en respectant l'égalité entre mes trois enfants. Je voudrais également m'assurer à cette date d'une source de revenus complémentaires car ma retraite seule ne sera certainement pas suffisante pour me permettre de conserver mon niveau de vie.

Vos préoccupations sont celles de la majorité des chefs d'entreprise âgés de plus de 50 ans.

- Pour transmettre des biens de nature différente à chacun de vos enfants, tout en respectant l'égalité entre eux, vous devez réaliser une donation-partage (la société pour les deux aînés et un autre bien pour Charlotte).

- Pour vous procurer des revenus complémentaires, une solution consiste à ne transmettre que la nue-propriété des titres de la société, ce qui vous permet de continuer de bénéficier des droits aux dividendes et de conserver un certain pouvoir dans celle-ci. Vous devez garder à l'esprit qu'en conservant l'usufruit sur les titres de la société, le jour où vous cesserez vos fonctions de gérant pour prendre votre retraite, la participation que vous détenez encore en usufruit deviendra taxable à l'ISF. Mais, là encore, il existe des dispositions permettant de limiter la valeur des titres à déclarer. Sous certaines conditions, il est possible de cumuler emploi et retraite pour exonérer totalement ces titres.

Michel L. : comment faire pour protéger mon épouse et moi-même, en cas de décès de l'un d'entre nous ?

La part qui revient au conjoint survivant lors d'une succession est désormais exonérée de droits. Mais dans la plupart des cas, ce dernier ne reçoit

pas une masse importante de biens en pleine propriété. Il doit composer avec ses enfants et notamment leur demander l'autorisation de vendre tout bien, la résidence principale par exemple, pour acheter un bien plus petit ou se dégager des ressources pour aller en maison de retraite. C'est pourquoi, il faut d'ores et déjà penser à protéger votre épouse et vous-même, en faisant en sorte qu'au décès de l'un de vous, certains biens reviennent seulement au conjoint survivant. Un aménagement du régime matrimonial décidé en même temps que les donations permettra d'assurer cette protection.

Nous devons en tout état de cause chiffrer les différentes solutions envisagées en y associant bien entendu votre expert-comptable. L'audit du patrimoine pourra être effectué, sous mon contrôle, par le conseiller Entreprise d'UNOFI. ■

Union notariale financière



Je vais m'installer à mon compte. Maître, j'ai 10 questions à vous poser :

- 1** Comment protéger mon conjoint des risques de faillite ?
- 2** Que faire si l'établissement financier exige ma caution, celle de mon conjoint, de mes parents ?
- 3** Que se passe-t-il si je divorce ?
- 4** Que se passe-t-il si je décède, si mon conjoint décède ?
- 5** Faut-il faire une donation entre époux ?
■ En cas de décès, quels sont les droits du conjoint survivant ?
- 6** Quel local d'exploitation pour mon entreprise ?
■ Puis-je domicilier mon entreprise dans mes locaux d'habitation ?
■ J'ai trouvé des locaux adaptés à mon projet. Faut-il acheter ou louer ?
■ Qui de l'entreprise ou de l'entrepreneur doit être propriétaire des locaux d'exploitation ?
- 7** Je m'installe comme artisan, commerçant, sous forme d'exploitation personnelle :
■ Quel statut pour mon conjoint qui va travailler avec moi ?
- 8** Si je vends mon entreprise, quels impôts devrai-je payer ?
- 9** Pour transmettre mon entreprise, quelles règles, quelle fiscalité ?
- 10** Quel est le rôle du notaire conseil du chef d'entreprise ?