

INFOS

Diagnostic

Depuis le 1^{er} janvier 2009, un nouveau diagnostic s'ajoute à ceux existants (sur l'amiante, la présence de termites ou l'installation de gaz, ...) en cas de vente d'un immeuble d'habitation : celui de l'installation intérieure électrique. Réalisé par un expert certifié par un organisme accrédité, ce diagnostic est destiné à évaluer les risques pouvant exister pour la sécurité des occupants d'un logement d'habitation. Il doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte de vente, et est obligatoire dès lors que l'installation électrique a plus de 15 ans. <http://www.logement.gouv.fr>

Le conseil du notaire

Lors du règlement d'une succession, il ne faut pas hésiter à remettre au notaire qui en est chargé l'ensemble des titres de propriété de toutes les acquisitions immobilières réalisées par le défunt. Ils contiennent des renseignements précieux qui faciliteront la rédaction des actes de la succession, et notamment celle de la déclaration de succession. Des exonérations de droits de succession existent, en fonction de la date d'acquisition et de la nature du bien.

cachet de l'office

La lettre de mon notaire est une publication de la direction de la communication du CSN, 60 Bd de la Tour Maubourg, 75007 Paris.
Directeur de la publication : Bruno Voisin
Maquette : Florence Marlier

* Prêts familiaux : les bons comptes font la paix des familles !

Pourquoi prêter à des proches ?

Les occasions de prêter à un parent sont nombreuses : achat d'un appartement, création d'entreprise, difficultés passagères, ... Cela peut parfois être une bonne solution, pour aider un enfant sans rompre l'égalité avec ses frères et sœurs ou en attendant de pouvoir procéder, entre tous les enfants, à une donation-partage.

Est-il nécessaire d'établir un écrit ?

En la matière, le principal danger est celui de l'absence d'écrit : la distinction entre le prêt et le don est alors pratiquement impossible. La simple preuve de la remise de l'argent n'est, à elle seule, pas suffisante.

Que l'on soit prêteur ou emprunteur, il est préférable de recourir à un acte notarié. Le notaire établira un titre exécutoire, c'est-à-dire un acte qui permettra au créancier de demander à un huissier de justice de pratiquer une saisie en cas de non-paiement. Il se chargera également des formalités d'enregistrement du contrat auprès de l'administration fiscale.

Quelles sont les principales clauses auxquelles il faut être attentif ?

Quant au contenu du contrat, il y a une règle essentielle à respecter pour éviter la requalification en don : prévoir un taux d'intérêt réel, par exemple le taux d'intérêt légal publié chaque année, ou l'indexation de la somme prêtée. Il faut être vigilant sur le choix de l'indice : il doit avoir un lien avec l'objet du prêt (indice du coût de la construction si la somme prêtée sert à financer un achat immobilier) ou l'activité professionnelle d'une des parties (cours d'une monnaie étrangère pour les

activités d'import-export, des matières premières destinées à être transformées, etc.).

Pour le reste, comme la durée du prêt, les modalités du remboursement (en une ou plusieurs fois) ou les garanties prises au profit du prêteur, les parties sont libres de les aménager au mieux de leurs intérêts.



© Monkey Business - Fotolia.com

Que se passe-t-il en cas de décès de l'une des parties ?

En cas de décès du prêteur, le montant du prêt non encore remboursé, en capital et intérêts, doit être porté dans la déclaration de succession. Si l'emprunteur est un héritier, il déduira ce montant de ses droits successoraux. S'il n'est pas héritier, il devra rembourser effectivement sa dette.

En cas de décès de l'emprunteur, la dette figurera au passif de sa succession : elle est transmise à ses héritiers qui devront la payer suivant les conditions convenues dans le contrat. Cette règle n'est toutefois pas obligatoire et le contrat peut prévoir que le prêteur pourra réclamer les sommes prêtées aux héritiers de l'emprunteur sans devoir attendre l'échéance initialement convenue.

Pour assurer votre sécurité, n'hésitez pas à discuter de votre projet avec votre notaire lors d'un prochain rendez-vous. Pour trouver le notaire le plus proche de chez vous, consultez www.notaires.fr