



LAROCHE & ASSOCIÉS
PARIS | MELUN | SÉNART



LA LETTRE LAROCHE & ASSOCIÉS

• Mai/Juin 2023 •



« DANS LES COULISSES DE LA RADIO POUR TRANSFORMER SA COMMUNICATION »

Lucile LE BRAS, Notaire associée, s'est formée à la communication et à la prise de parole en publique en animant une matinale radio virtuelle avec les membres de son Club Germe le 17 mars dernier.

Le Club Germe Ile de France est un réseau de managers pour s'inspirer et innover par des formations, des outils d'intelligence collective et des événements.

La rencontre du 17 mars, animée par David RIVAL, a encore été une journée très inspirante lors de laquelle les membres se sont mis en situation dans

les coulisses d'une radio, pour échauffer leur corps à la prise de parole, travailler leur respiration, position, gestuelle, leur sourire, mais aussi leur intention !

Savoir communiquer est une compétence fondamentale, utile à chaque instant dans la vie de l'entreprise.

Elle nécessite d'être entraînée quotidiennement, d'être explorée, expérimentée, ajustée afin d'augmenter son agilité face à l'imprévu et désamorcer des situations difficiles pour construire des relations plus sereines et des projets plus efficaces.



RÉUNION COMEX LE 12 AVRIL POUR AMÉLIORER ET RENFORCER LES LIENS AVEC NOS PARTENAIRES



Le 12 avril dernier, 10 membres du Comex étaient réunis pour travailler sur les attentes de nos partenaires et ainsi améliorer notre coopération pour mieux répondre aux attentes de nos clients. Quatre professionnels ont accepté de nous consacrer 45 minutes chacun : banquier privé, avocat et deux

agents immobiliers. Cette journée a été très bénéfique, nos partenaires attendent de nous une disponibilité, une expertise et d'être accessible afin de pouvoir apporter des solutions réfléchies, coordonnées et rapide à nos clients respectifs. Nous continuons de nous former en ce sens.

DEUX NOUVELLES ARRIVÉES À L'ETUDE LAROCHE EN AVRIL : ÉLODIE ALLAL ET CÉLINE DUBOIS

Nous avons le plaisir de vous faire part de l'arrivée de deux nouvelles collaboratrices à l'Etude.

Elodie ALLAL nous rejoint en qualité de formaliste. Elle travaillera en binôme avec notre formaliste actuelle, Sabrina FORGERONT.

Ensemble, elles auront pour mission d'effectuer, pour nos trois études, les formalités de dépôt des actes notariés auprès des Services de publicité foncière et du Service de l'enregistrement.

Céline DUBOIS nous rejoint en qualité de secrétaire générale.

Elle aura pour mission de seconder les six associés de « Laroche & Associés, Notaires » dans la mise en œuvre de la stratégie et de toutes tâches ne relevant pas de leur cœur de métier de notaire, en qualité de chef d'entreprise.

Nous sommes très heureux de ces deux nouvelles arrivées.



Elodie ALLAL



Céline DUBOIS

LES CHIFFRES
DU MOIS

532

C'est le nombre
de nos avis Google
cumulés sur nos
trois sites



Melun



Sénart



Paris

1971

C'est une année
importante pour
l'histoire de notre
Etude : l'arrivée de
Pierre LAROCHE

D.U. NOTARIAT CONSEIL D'ENTREPRISE REMISE DE DIPLÔME LE 14 AVRIL POUR VICTORIA GONCALVES ET AMÉLIE LOCATELLI

Victoria GONCALVES, collaboratrice au sein du pôle Stratégie patrimoniale et Entreprise ainsi qu'Amélie LOCATELLI, collaboratrice eu sein du pôle Immobilier des particuliers, ont obtenu toutes les deux un diplôme universitaire.

Ce diplôme, délivré par l'Université Paris Panthéon Assas, a pour objectif d'approfondir les connaissances relatives au droit de l'entreprise et se perfectionner à la pratique de rédaction des actes en la matière.

Victoria et Amélie ont réalisé 91 heures de formation pour y parvenir et ont réussi brillamment leur examen.



Victoria et Amélie pendant la remise du diplôme.



Soirée au Théâtre Sénart le 18 avril

Belle soirée pour Laroche & Associés le 18 avril dernier.

Nous étions 26 réunis au Théâtre Sénart, dont nous sommes mécènes, pour assister à la représentation « Les gros patinent bien » créé par Pierre GUILLOIS et Olivier MARTIN-SALVAN. Lauréat du Molière du Théâtre Public 2022, cette pièce est poétique et déjantée.

Une belle occasion de faire découvrir ou redécouvrir le Théâtre et d'échanger autour d'un cocktail dînatoire.

LES BRIOCHES DU CŒUR 2023

Cette année encore, l'Etude contribue à l'action caritative organisée par le Rotary Club de Melun, au bénéfice de la jeunesse handicapée.

Les sommes recueillies serviront, comme depuis 30 ans, à acheter ce dont ces jeunes ont le plus besoin pour leur vie quotidienne.

Ainsi, de délicieuses brioches ont été remises à chacun des collaborateurs de nos études.



QUEL EST L'IMPACT DE LA PRESTATION COMPENSATOIRE POUR CELUI QUI EN EST REDEVABLE AU TITRE DE L'IMPÔT SUR LE REVENU ?



Si le débiteur d'une prestation compensatoire verse la prestation sur une période inférieure à 12 mois, il bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu de 25 % du montant versé, dans la limite d'un plafond de 30.500 €,

soit une réduction maximale d'un montant de 7.625 €. Cette réduction est également possible en cas de compensation de la prestation avec une soulte dans le cadre du partage des biens. Le délai de 12 mois est dé-

compté de la date à laquelle le divorce est passé en force de chose jugée ou en cas de divorce sans juge, à compter de la date du dépôt au rang des minutes d'un notaire de la convention de divorce sous signature privée.

Si le débiteur verse la prestation sur une période supérieure à 12 mois, c'est le régime des pensions alimentaires qui s'applique. Le débiteur peut déduire cette prestation de son revenu imposable.

Si la prestation est versée sous forme mixte, partie en capital, partie en rente, le capital versé dans les 12 mois peut donner lieu à réduction d'impôt. Pour la rente, elle bénéficiera du régime des pensions alimentaires.

LA MODIFICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Jusqu'à présent, un permis de construire pouvait être modifié sous réserve que cette modification ne porte pas atteinte à la conception générale du projet initial ni ne bouleverse son économie générale.

L'arrêt rendu le 26 juillet 2022 par le Conseil d'Etat élargit sensiblement le périmètre du permis de construire modificatif.

En effet, le juge considère qu'un permis de construire modificatif peut être délivré tant que les constructions ne sont pas achevées, «dès lors que les modifications envisagées n'apportent pas à ce projet un

bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.»

Le critère est donc, désormais, non plus l'importance des travaux, mais leur nature.

Ainsi l'augmentation de surface de plancher, même importante, entrerait dans le périmètre du permis modificatif, ou encore la modification de l'implantation de la construction.

Cette évolution permettra donc, dans un grand nombre de situations, de conserver les droits acquis par le permis de construire d'origine.

CONNAISSEZ-VOUS LES DIRECTIVES ANTICIPÉES ?

Elles vous permettent, en cas de maladie grave ou d'accident, de faire connaître vos souhaits sur votre fin de vie si vous ne pouvez plus exprimer vos volontés.

Elles concernent notamment :

- Les actes et les traitements médicaux dont vous pourriez faire l'objet et la limite posée à ces soins,
- La volonté d'être maintenu, ou non, artificiellement en vie.

Il existe un modèle de document à compléter, dater et signer. Vous pouvez également le faire sur papier libre. Pour faire connaître ce document, vous pouvez :

- L'enregistrer dans votre dossier médical partagé, accessible sur le site de l'assurance maladie,
- Le confier à votre médecin ou à une personne de confiance.

Les directives s'imposent au médecin pour toute décision d'investigation, d'intervention ou de traitement sauf urgence vitale ou si les directives apparaissent inappropriées ou non conformes à la situation médicale.

Ces directives peuvent être actualisées à tout moment.

RENONCER À UN HÉRITAGE, AU PROFIT DE SES ENFANTS, EST-CE POSSIBLE ?

En renonçant à la succession au profit de vos enfants, vous évitez une double taxation (dans la succession de votre parent, puis dans la vôtre). Un saut de génération est réalisé et les biens transmis sont taxés une seule fois au lieu de deux.

Le seul inconvénient : l'option est globale. Il n'est pas possible de renoncer partiellement à la succession.

Fiscalement, les petits-enfants prennent la place du parent dans la succession du grand-parent. Ainsi, ils sont taxés de la même manière que le parent aurait été taxé. Ils profitent de son abattement, qu'ils se partagent et les éventuels droits de succession sont calculés selon le barème en vigueur entre parents et enfants.

C'est donc très intéressant fiscalement pour ne pas



alourdir la taxation du patrimoine du parent lors de sa transmission.

Cette renonciation à la succession ne vise pas l'éventuel contrat d'assurance-vie dont l'enfant serait bénéficiaire. Vous pourriez donc choisir une solution différente entre la succession et l'assurance-vie.

Il est aussi possible de renoncer à un contrat d'assurance vie au profit de ses enfants. Pour cela, il faut que la clause bénéficiaire mentionne la possibilité pour un bénéficiaire d'être représenté, soit parce qu'il est décédé, soit parce qu'il renonce à sa part dans le contrat.

RÉCLAMER UNE PIÈCE QUE LE CODE DE L'URBANISME N'EXIGE PAS N'A AUCUNE INCIDENCE SUR LE DÉLAI D'INSTRUCTION

Au terme du délai légal d'instruction, le silence gardé par l'autorité compétente sur une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ainsi que par la déclaration préalable vaut permis tacite ou décision tacite de non-opposition.

Toutefois, lorsque la demande ou la déclaration n'est pas accompagnée de toutes les

pièces requises par le Code de l'urbanisme et que l'autorité compétente, dans le mois qui suit la réception du dossier, a invité l'intéressé à lui transmettre la ou les pièces manquantes, une décision implicite de rejet ou d'opposition naît à défaut de production de ces pièces dans les trois mois de cette invitation. Une demande de production de pièce manquante notifiée plus d'un mois après la réception du dossier ne modifie pas les délais d'instruction.

Il en va de même depuis le décret du 21 mai 2019 d'une demande ne portant pas sur une pièce exigée par le Code de l'urbanisme.

Dans un arrêt du 9 décembre 2022, le Conseil d'Etat revoit donc sa jurisprudence et décide que la réclamation d'une pièce que le Code de l'urbanisme n'exige pas n'a aucun effet sur le délai de l'instruction.



QUELQUES CHIFFRES SUR LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE FRANCILIENNE : RALENTISSEMENT DU MARCHÉ ET BAISSÉ DES PRIX

Le volume de ventes de logements anciens en Ile-de-France (sur la période décembre 2022 à février 2023) a baissé de 15 % en un an. Le nombre de maisons vendues est désormais situé 11 % en-dessous de la moyenne de ces 10 dernières années.

Les prix en février 2023 :

- ils se sont globalement stabilisés en un an (+0,2%)
- - 1,9% en un an, pour les appartements anciens situés à Paris (10.350 € /m²)
- + 2,2% en un an, pour les maisons anciennes situées en Grande Couronne (77/78/91/95) (332.300 €)

Statistiques calculées sur les ventes observées sur 3 mois (décembre à février) En un an, en Ile-de-France, de décembre 2022 à février 2023, les prix des logements ont diminué de -0,7% pour les appartements anciens et de +1,8% pour les maisons anciennes.

Suite à l'adoption le 8 novembre 2019 de la loi Energie et Climat, les logements vendus avec des étiquettes F et G ont fortement progressé en un an et à contrario, la part des ventes des étiquettes A, B, C et D a reculé.

Source : ADSN-BIEN – Notaires du Grand Paris



SUCCESSION ET DROITS DU PARTENAIRE PACSÉ SURVIVANT : LE GOUVERNEMENT N'ENVISAGE PAS D'ÉVOLUTION DU DROIT EN L'ÉTAT

Le Gouvernement a été interrogé, le 21 mars dernier, par deux questions à l'Assemblée Nationale sur la situation des couples pacsés en cas de décès d'un des partenaires.

En l'état des dispositions actuelles, les partenaires ne disposent pas du statut

d'héritiers légaux. En l'absence de testament, le partenaire survivant n'a donc aucun droit successoral.

Les députés ont donc demandé au Gouvernement s'il entendait modifier la loi afin d'apporter une sécurité juridique aux personnes pacsées, dans le cadre par-

ticulier du décès de l'un d'eux.

Le Gouvernement a apporté une réponse négative.

RM Pierre Henri DUMONT, JOAN du 21 mars 2023 n°4844 et Sylvie FERRER, JOAN du 21 mars 2023, n°834

TAUX EN HAUSSE DU PAIEMENT FRACTIONNÉ OU DIFFÉRÉ POUR 2023

Le taux d'intérêt applicable en cas de demande de paiement fractionné ou différé, formulée en 2023, pour les droits de succession, est en hausse.

Il passe de 1,2 % à 1,7 %.

Concernant la transmission d'entreprise, le taux réduit spécifique passe de 0,4 % à 0,5 %.



ERIC TRUFFET, ASSURE LA DIRECTION DU PÔLE DÉDIÉ À L'IMMOBILIER « PROFESSIONNEL » ET PILOTE L'OFFICE DE PARIS

Au contact de ses clients institutionnels, il développe une expertise complémentaire en droit public. A ce titre Eric Truffet a obtenu le label « Notaire Conseil des Personnes Publiques » et est membre de l'Institut Notarial des Personnes Publiques.

Nous lui avons posé trois questions pour ce numéro :

Pouvez-vous nous expliquer ce qui a conduit Laroche & Associés à ouvrir un Office à Paris ?

Les professionnels que nous accompagnions étaient régionaux et nationaux. Nous étions un interlocuteur privilégié pour leurs opérations en Seine et Marne. En ouvrant un Office à Paris, il était plus facile de leur démontrer que nous pouvions intervenir sur toute l'Île de France et même sur tout le territoire national.

C'était aussi un moyen fort de faire connaître notre marque « LAROCHE & Associés, Notaires ».

Quelle est la situation actuelle dans le secteur de la promotion et la construction ?

Les professionnels de la construction sont confrontés à un ralentissement des

délivrances de permis de construire. Certains élus souhaitent même ne plus densifier en milieu urbain alors qu'ils y sont invités par les pouvoirs publics pour protéger les zones sensibles ou agricoles.

A cela s'est ajouté tout d'abord une inflation sur les matières premières lorsque la planète est sortie de la crise Covid, puis la guerre en Ukraine et la crise énergétique accentuèrent cette inflation pour laquelle la réponse est la hausse des taux d'intérêt. Cette hausse rend difficile, impossible pour certains, l'accès au crédit pour devenir propriétaire de son logement. Conséquence aujourd'hui, les ventes d'immeubles neufs sont à l'arrêt si on exclut le logement social.

Que vous apporte le label « Notaire Conseil des Personnes Publiques » au quotidien ?

Un des moyens pour lutter contre la pénurie de logements est de libérer du foncier. Nos collectivités publiques participent à ce projet. Or, elles sont soumises à des législations parti-

culières notamment en matière de Domanialité. Elles sont aussi soucieuses de leur développement économique et doivent respecter des règles strictes notamment en matière de commande publique.

Les opérateurs publics ont besoin de conseils et nous, de compétences pour toujours sécuriser leurs opérations.

C'est pourquoi en 2019, j'ai suivi une formation pour obtenir le label de « Notaire Conseil des Personnes Publiques ».



LES NOTAIRES ASSOCIÉS



ERIC TRUFFET
eric.truffet@laroche.notaires.fr



LUDOVIC DURET
ludovic.duret@laroche.notaires.fr



MAGALI GREFFE-DUPRAY
magali.dupray@laroche.notaires.fr



VIRGINIE LE GALLO
virginie.legallo@laroche.notaires.fr



ALINE MORISSEAU
aline.morisseau@laroche.notaires.fr



LUCILE LE BRAS
lucile.lebras@laroche.notaires.fr

LES NOTAIRES



ELISE ROCHA DA COSTA
elise.rocha@laroche.
notaires.fr



KEVIN RODRIGUEZ
kevin.rodriguez@
laroche.notaires.fr



**CYRIELLE
MONTVIGNIER-MONNET**
cyrielle.montvignier@
laroche.notaires.fr



MARIE FARLET-COLLIN
marie.farlet-collin@
laroche.notaires.fr

NOS OFFICES

OFFICE DE MELUN

📍 3, boulevard Gambetta
77000 MELUN



OFFICE DE PARIS

📍 1, place Boeildieu
75002 PARIS



OFFICE DE SÉNART

📍 2, allée de la Mixité
77127 LIEUSAIN



L'ÉQUIPE

10 notaires et 34 collaborateurs

NOS EXPERTISES

4 PÔLES D'EXPERTISE COUVRANT L'ENSEMBLE
DES DOMAINES DU DROIT

Immobilier des particuliers

Promotion, construction
et aménagement

Famille, séparation et médiation

Stratégie patrimoniale
Transmission d'entreprise

**Une équipe de notaires dynamiques
avec des compétences dédiées,
au service de ses clients.**



LAROCHE & ASSOCIÉS
PARIS | MELUN | SÉNART



MELUN (77000) 3 boulevard Gambetta
PARIS 2^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75002) 1 place Boieldieu
LIEUSAINT (77127) Sénart, 2 allée de la Mixité

01 60 68 91 90
accueil@laroche.notaires.fr
www.larocheetassocies-melun.notaires.fr