



LAROCHE & ASSOCIÉS  
PARIS | MELUN | SÉNART



# LA LETTRE DE L'ÉTUDE LAROCHE & ASSOCIÉS

• Avril 2023 •



## Marie FARLET-COLLIN rejoint l'Office de Paris en qualité de notaire

Nous avons le plaisir de vous faire part de l'arrivée de Marie FARLET-COLLIN qui nous rejoint en qualité de Notaire au sein de notre Office parisien.

Forte d'une expérience de 8 ans au sein de deux Offices, l'un dans les Yvelines, et l'autre à Paris, Marie est spécialisée dans le domaine de l'immobilier.

Elle pourra proposer à chaque client, particulier et professionnel, une solution adaptée à ses besoins et les accompagner pour mener à terme leur projet.

Nous sommes très heureux de cette arrivée qui renforce notre dynamique équipe parisienne.



Marie FARLET-COLLIN,  
notaire au sein de l'Office  
de Paris

## LUDOVIC DURET PRÉSENTE LE MÉTIER DE NOTAIRE À L'UNIVERSITÉ PANTHÉON-ASSAS



◀ Ludovic DURET, et des étudiants de l'Université Panthéon Assas Melun

Le 13 février dernier, Ludovic DURET, notaire associé de l'Etude Laroche, est intervenu à la faculté de droit, en représentation de la compagnie des Notaires de Seine-et-Marne, afin de présenter aux étudiants en droit le métier de Notaire. Cette conférence organisée par l'IPPAS en partenariat avec l'asso-

ciation Juristes d'Avenir avait pour objectif de donner la parole à un notaire afin que celui-ci revienne sur son parcours, présente sa profession et réponde aux questions des participants. Ce fût l'occasion de démystifier notre profession et ses préjugés et de présenter notre métier aux étudiants qui ont fait preuve d'une grande implication lors de cette conférence !

## JOURNÉE INTERNE DE FORMATION SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Le 20 février dernier, 26 collaborateurs et notaires de l'Etude Laroche étaient réunis pour se former et approfondir le sujet de la plus-value immobilière.

Sujet passionnant, pointilleux et transversal.

**Au menu :** le régime de plus-value en présence d'un entrepreneur indi-

viduel, les spécificités en présence d'un crédit bail immobilier ou encore les particularités de l'existence d'un démembrement de propriété, etc...

**Un grand merci à :**

- Julie URION, notre intervenante, responsable scientifique et pédagogique Grand Ouest chez INAFON pour sa pédagogie et sa passion du sujet.
- Virginie LE GALLO pour avoir organisé cette formation interne, en ciblant les besoins des membres de l'Etude.



## VIRGINIE LE GALLO OBTIENT LE LABEL «NOTAIRE CONSEIL AUX FAMILLES»

Cette démarche de labellisation, visant à reconnaître notre spécialisation en droit de la famille et du patrimoine, a été portée par Virginie LE GALLO, notaire associée, en charge du pôle famille à l'Etude et plus particulièrement, du règlement des successions.

La labellisation implique 72,5 heures de formation et, ensuite, une obligation de formation continue, garantissant la meilleure qualité de conseil et permet un échange et partage d'expérience avec d'autres notaires, également labellisés NCF.

Cette labellisation vient compléter l'obtention de deux labels par nos associés, l'un par Eric TRUFFET : Notaire Conseil des Personnes Publiques et l'autre par Lucile LE BRAS : Notaire Juriste d'Entreprise.



Virginie LE GALLO, notaire associée, en charge du pôle succession à l'Etude



### LES 16 ET 17 MARS 2023

## LUDOVIC DURET PARTICIPE POUR LA DEUXIEME FOIS À LA CONVENTION DE L'APM

Ludovic DURET, notaire associé, a participé pendant deux jours à la Convention organisée par l'APM à NANTES, en tant que membre du club Sud Francilien.

L'Association Progrès du Management est une école de questionnement des dirigeants d'entreprise et permet à ces dirigeants de confronter leurs idées et de s'ouvrir à de nouveaux éclairages. Chaque mois, une journée est consacrée à la réflexion avec le Club de chefs d'entreprises et un expert intervient.

Cette année a eu lieu la convention nationale qui permet à tous les clubs de se retrouver, soit 6.000 chefs d'entreprise. Ces entrepreneurs venus de toute la France se sont réunis à Exponantes Le Parc avec 180 experts, pour réfléchir en-

semble autour de 17 thématiques.

Intitulée « Atelier des prochains mondes », cette convention était une invitation à se projeter dans trois mondes – intimes, collectifs et sociétaux – et à se challenger pour construire et faire face aux enjeux futurs.



## ZOOM SUR LES TROIS CHANGEMENTS INTERVENUS EN 2022 CONCERNANT L'ASSURANCE DE VOS PRÊTS IMMOBILIERS

### Résiliation de votre contrat d'assurance emprunteur à tout moment

La loi Lemoine du 22 février 2022 permet désormais de résilier à tout moment votre contrat d'assurance du prêt tant pour les contrats en cours d'exécution que pour vos futures offres de prêt.

Auparavant, il fallait le faire dans l'année de la signature du prêt ou à la date anniversaire.

### Suppression sous certaines conditions du questionnaire médical

Lorsque la part assurée de vos contrats de prêt n'excède pas 200 000 € et que le remboursement arrive à échéance avant vos 60 ans, l'assureur du prêt ne pourra pas demander d'informations sur votre état de santé.

### Réduction à cinq du droit à l'oubli pour les anciens malades

- Aucune information médicale relative aux pathologies cancéreuses et à l'hépatite C ne pourra être exigée plus de 5 ans après la fin du protocole thérapeutique
- Le délai actuel était de 10 ans



## Pourquoi se pacser devant un notaire ?

Quatre bonnes raisons :

- Pour être renseigné sur les différentes obligations liées au PACS et conseillé sur les différents types de PACS (séparation de biens ou indivision).
- Pour anticiper les conflits entre les partenaires pacésés et donc pour bien rédiger la clause liée à la contribution de chaque partenaire aux dépenses de la vie commune.
- Pour que votre convention de PACS soit conservée par le notaire : l'officier d'état civil, en cas de PACS en mairie, ne conserve pas la convention. Si votre convention est perdue, cela peut entraîner des difficultés lors de l'acquisition ou du partage d'un bien.
- Pour avoir des conseils sur la situation en cas de décès : le PACS seul ne fait pas du partenaire un héritier en cas de décès.

Il faut compter une somme d'environ 280 € pour un PACS notarié.

## CONNAISSEZ-VOUS LES ABATTEMENTS POUR LES DROITS DE DONATION ?

Nous vous les expliquons avec le schéma ►

Vous pouvez donner, dans certaines conditions, un montant en franchise d'impôt, en fonction des abattements disponibles.

Ces abattements sont différents en fonction de votre lien de parenté avec celui qui reçoit votre don, comme indiqué sur le schéma.

Que vous donniez un bien immobilier, des parts de société, un meuble ou encore de l'argent, vous pouvez utiliser ces abattements.

Toutefois, il existe aussi un abattement exceptionnel de 31.865 € pour les dons de somme d'argent, qui s'ajoute à ceux présentés dans le schéma et qui doit être utilisé en priorité. Cet abattement est soumis à une condition d'âge : celui qui donne doit avoir moins de 80 ans et celui qui reçoit plus de 18 ans. Il s'applique entre parent et enfant, entre grand-parent et petit-enfant ou encore entre grand-parent et petit-enfant.

Aussi, en l'absence d'enfant, il s'applique entre oncle/tante et neveu/nièce.

Même s'il n'y a pas de fiscalité, il faut toutefois déclarer la donation et prendre garde à utiliser certains abattements en priorité – si vous en remplissez les

*Hors abattement spécial dons de sommes d'argent (790 G du CGI)*



conditions – afin d'optimiser votre donation.

Aussi, il faut être attentif à la forme choisie pour votre donation : don manuel ou donation-partage.

La donation-partage est nécessaire en présence de plusieurs enfants pour figer les valeurs données et donc pacifier le règlement de votre succession.

En effet, les enfants doivent rapporter à votre succession le montant reçu. En présence d'une donation-partage qui fige les valeurs, les enfants rapporteront la même somme.

En l'absence de donation-partage, et notamment en présence de dons manuels, se pose la question du montant à rapporter par les enfants.

Celui qui a profité de la somme donnée pour acheter une voiture ou faire un tour du monde par exemple rapportera l'exact montant donné.

Les choses se compliquent pour celui qui a investi dans un bien immobilier avec la somme donnée.

Il pourrait être amené à rapporter un montant plus important puisque l'on tiendra compte de la valeur du bien acquis (à l'époque du partage, dans son état à l'époque d'acquisition).

Ce dernier ne sera probablement pas ravie de partager sa plus-value avec ses frère et sœur.

Pour éviter cette situation, prenez conseil auprès de votre Notaire qui vous orientera vers la meilleure solution.

## POURQUOI ENVISAGER UNE DONATION EN NUE-PROPRIÉTÉ AU PROFIT DE SES ENFANTS ?

Votre voisin a fait une donation en nue-propriété et vous vous interrogez sur son utilité ?

La donation en nue-propriété est une technique patrimoniale qui permet non seulement au donateur de conserver la jouissance du bien (droit d'y habiter et/ou d'en percevoir les loyers), mais également de limiter les droits de succession à payer.

Au décès du donateur, l'usufruit s'éteint au profit des donataires qui deviennent alors pleins propriétaires, sans taxation ni formalité supplémentaire.

La donation est un acte grave puisqu'elle est irrévocable et en cas de vente du bien immobilier, il faudra l'accord des enfants pour pouvoir réaliser la vente.

Le calcul vous permet de vous rendre compte de l'économie importante générée par l'anticipation de la succession.

*Situation : Jean a 67 ans, il n'est pas marié et a trois enfants. Il a un patrimoine essentiellement immobilier de 600 000 €*

1

### IL N'ANTICIPE PAS LA TRANSMISSION

Patrimoine taxable : 600 000 €

Valeur taxable : 600 000 €

Droits de succession à acquitter  
au jour de son décès : 54 582 €  
(Hors frais d'acte)

2

### IL EFFECTUE UNE DONATION EN NUE-PROPRIÉTÉ

Patrimoine taxable : 600 000 €

Sous déduction de l'usufruit : 40%

Valeur taxable : 360 000 €

Droits de donation à acquitter : 6 582 €

Droits de succession : 0 €  
(Hors frais d'acte)

**ÉCONOMIE : 48 000€**

LES CHIFFRES  
DU MOIS

# 516

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



Paris



Sénart



Melun

# 75 ans

C'est la durée de  
conservation des  
actes notariés au  
sein d'une Étude

## LOI DE FINANCES 2023 : PROROGATION DE L'EXONÉRATION D'IMPÔT SUR LES LOYERS ISSUS DE LA LOCATION MEUBLÉE D'UNE PARTIE DE SA RÉSIDENTE PRINCIPALE

En cas de location en meublé d'une partie de votre habitation principale, les loyers sont exonérés d'impôt sur le revenu dans certaines conditions.

Il faut notamment que les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale

ou sa résidence temporaire pour un travailleur saisonnier.

Aussi, le loyer doit être fixé dans des limites raisonnables.

Cette exonération a été prolongée jusqu'au 15 juillet 2024 par la loi de finances 2023.



## SUPPRESSION DE LA TAXE D'HABITATION ET NOUVELLE OBLIGATION DÉCLARATIVE POUR LES PROPRIÉTAIRES

Nous y sommes : plus aucun contribuable ne devra acquitter une taxe d'habitation en 2023 pour sa résidence principale.

Pour les résidences secondaires et les locaux vacants, la taxe est maintenue.

Une nouvelle obligation déclarative est mise en place

afin que l'Administration fiscale puisse identifier les logements concernés.

En tant que propriétaire, vous devez pour chacun de vos locaux (y compris les parkings, caves, etc.), indiquer à quel titre ils sont occupés et, quand vous ne les occupez pas vous-mêmes, l'identité des occupants et la période de leur occupation (situation au 1<sup>er</sup> janvier 2023).

Vous avez jusqu'au 30 juin 2023 pour déclarer la situation d'occupation de vos biens, dans l'onglet « Biens immobiliers » de votre espace sécurisé sur le site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr).



## LOI DE FINANCES 2023 : RENFORCEMENT DE L'EXONÉRATION PARTIELLE DES DROITS DE DONATION ET SUCCESSION SUR LES BIENS RURAUX LOUÉS PAR BAIL À LONG TERME ET SUR LES PARTS DE GFA

Lorsqu'il est transmis, par donation ou succession, des biens ruraux loués par bail à long terme ou à bail cessible hors du cadre familial ainsi que des parts de GFA, il existe une exonération partielle sur les droits de succession et donation. Cette exonération s'élève à 75 % de la valeur transmise par donataire ou héritier dans la limite de 300.000 € et 50 % au-delà. Pour pouvoir en bénéficier, le dona-

taire ou l'héritier doit s'engager à rester propriétaire du bien transmis pendant 5 ans. Désormais, la loi de finances ajoute une nouvelle possibilité : l'exonération de 75 % s'applique jusqu'à 500.000 € à condition de conserver les biens pendant une durée de 10 ans.

Il y a donc un choix à faire pour le donataire ou l'héritier.

## LOI DE FINANCES 2023 : LE DÉFICIT FONCIER ET LA RÉNOVATION DE PASSOIRE THERMIQUE



En présence d'un déficit foncier, vous avez la possibilité de l'imputer sur votre revenu brut global dans la limite de 10.700 €. Cette règle ne s'applique pas lorsque le déficit foncier résulte des intérêts d'emprunt.

Ainsi, le déficit foncier vous permet de payer moins

d'impôt sur le reste de vos revenus. Aussi, pour le déficit que vous n'avez pas pu imputer, qui dépasse 10.700 €, il sera imputable sur vos revenus fonciers en cours des dix prochaines années.

La loi de finances 2023 double, temporairement,

le seuil d'imputation en cas de réalisation de travaux de rénovation énergétique. Elle porte ainsi la limite annuelle d'imputation à 21.400 €.

Si vous êtes bailleur et que vous envisagez de rénover avant 2025 un logement de catégorie E, F ou G, n'hésitez pas à vous renseigner.

## MAGALI GREFFE-DUPRAY, ASSURE LA DIRECTION DU PÔLE « IMMOBILIER DES PARTICULIERS » SUR LE SITE DE MELUN

Magali GREFFE-DUPRAY, notaire associée, a intégré Larroche & Associés en 2006 à Melun après avoir travaillé au sein d'Études à Paris et dans le Val-de-Marne.

Elle accompagne nos clients pour mener à bien leur projet à l'occasion de différentes opérations (vente, acquisition, mise en copropriété, prêt immobilier...).

Elle bénéficie en outre d'une formation à la médiation qui lui permet, d'une part, de faire face aux conflits qui peuvent avoir lieu lors d'une opération et, d'autre part, d'assurer une mission de médiation en tant que notaire médiateur. Nous lui avons posé trois questions pour ce numéro :

### La nouvelle réglementation sur la performance énergétique a-t-elle eu un impact sur le marché de l'immobilier ?

Cela reste difficile à mesurer mais il apparaît que les biens affectés d'étiquettes énergétiques type F ou G sont souvent l'objet de négociations plus importantes et amènent les vendeurs à consentir des baisses de prix plus conséquentes. Ces négociations sont encore plus marquées lorsque les biens sont destinés à la location. En effet, depuis le 24 août 2022, il n'est plus possible de réviser, majorer ou réévaluer les loyers des logements d'ha-

bitation classés F ou G. Et une interdiction de louer est prévue pour les logements de classe F en 2028 et de classe E en 2034.

### Pouvez-vous conseiller les vendeurs de maisons en catégorie G depuis l'entrée en vigueur de l'audit énergétique, sur les formalités à accomplir et le coût de ces formalités ?

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023, les biens détenus en monopropriété (c'est-à-dire les maisons avec un seul logement ou les bâtiments appartenant à un propriétaire unique mais abritant plusieurs logements) doivent – lorsque l'étiquette énergétique est de classe F ou G – faire l'objet d'un audit énergétique destiné à sensibiliser l'acheteur à la transition écologique et énergétique et à quantifier des travaux permettant l'amélioration des performances énergétiques. Aussi, il m'apparaît – avant toute mise en vente – nécessaire de faire établir un diagnostic de performance énergétique (DPE) conforme à la législation entrée en vigueur en juillet 2021 et de faire réaliser également l'audit énergétique si l'étiquette ressort en classe F ou G. Il peut être opportun de faire réaliser quelques travaux avant la mise en vente afin d'améliorer l'étiquette au lieu de consentir une baisse de prix trop conséquente. Bien

que nous n'ayons aucun recul pour l'instant, le coût d'un audit énergétique pour une maison de 120 m<sup>2</sup> pourrait avoisiner les 800/1.000 €.

### Comment s'articule la mission du collaborateur et du notaire dans un dossier de vente immobilière ?

Nous constituons avec l'ensemble de mes collaborateurs « des duos ». Nous échangeons en permanence afin d'être toujours au plus proche des demandes de nos clients et d'apporter des réponses les plus rapides possibles même s'il est parfois nécessaire de consacrer du temps à la réflexion. Nous savons à quel point il est important de rassurer, d'expliquer et simplement d'accompagner. Nous nous employons collaborateur et notaire avec la même implication et la même envie de faire de vos projets immobiliers un moment et agréable de votre vie.



# 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<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT (75002) 1 place Boieldieu  
LIEUSAINT (77127) Sénart, 2 allée de la Mixité

01 60 68 91 90  
etude.larocheetassocies@notaires.fr  
[www.larocheetassocies-melun.notaires.fr](http://www.larocheetassocies-melun.notaires.fr)