

VOTRE NOTAIRE VOUS INFORME

www.notaires.paris-idf.fr



LE MARCHÉ IMMOBILIER À PARIS ET EN ILE-DE-FRANCE AVANT L'ÉTÉ 2016

Quelques tensions récentes sur les prix dues à un marché francilien toujours très actif.

Selon les Notaires de Paris-Ile-de-France, de mars à mai 2016, l'activité du marché francilien est restée dynamique. L'érosion lente et très progressive des prix a confirmé aux vendeurs comme aux acquéreurs, que l'heure était à la stabilité et que l'attentisme n'était plus de mise.

Le niveau exceptionnellement attractif des taux d'intérêt et le regain de confiance au printemps et au début de l'été, ont continué de donner le coup de pouce nécessaire pour motiver les acquéreurs et soutenir les ventes. Toutefois, le bon niveau de l'activité provoque quelques tensions sur les prix des marchés les plus chers.

Des prix stables depuis le début de l'année

Largement fluidifié, le marché immobilier affiche depuis plus d'un an, une reprise qui ne s'est pas démentie (+13 % de ventes en un an). Ainsi, fin mai 2016, le prix des **appartements anciens** a peu évolué en Ile-de-France (5.280 € m²). Un appartement coûtait 4.250 € m² en Petite Couronne et 2.870 € m² en Grande Couronne.

Concernant les maisons anciennes, les évolutions de prix sont à peine plus marquées (+0,5 % en un an). Devenir propriétaire d'une maison dans la Région coûte 287.500 € fin mai 2016, contre 287.200 € un an auparavant (339.500 euros en Petite Couronne et 265.700 euros en Grande Couronne).

Des prix à Paris à 8.000 €/m²

Dans la Capitale, le prix de vente au m² s'établit à **8.060 €/m² fin mai 2016 (+2,3 % de hausse en un an)**. Au 1^{er} trimestre 2016, les prix étaient supérieurs à 10.000 €/m² dans les 1^{er}, 3^e, 4^e, 5^e, 6^e et 7^e arrondissements, et restaient inférieurs à 7.000 €/m² dans le 19^e et le 20^e.

Le quartier le moins onéreux de Paris est Pont-de-Flandre (19^e), toujours sous les 6.000 €/m² (5.680 €), le plus cher Odéon (6^e) au-dessus de 14.000 €/m² (à 14.120 €), soit 8.500 euros d'écart entre les deux par mètre carré.

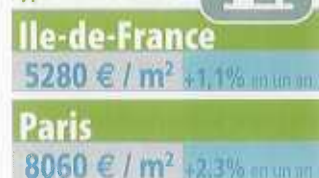
Vers une légère hausse des prix à l'été 2016

Les indicateurs des notaires franciliens anticipent des prix un peu plus haussiers durant l'été 2016. Ainsi, à Paris, le prix des appartements anciens est attendu à 8.240 €/m² fin septembre 2016. D'ici la fin de l'été 2016, les prix des appartements anciens dans la Région devraient aussi légèrement augmenter (à 5.380 €/m²). Les prix des maisons franciliennes devraient rester stables d'ici septembre 2016 (à 293.800 euros).

Prix au m² en mai 2016

Méthodologie Notaires-INSEE

Appartements anciens



Volumes de ventes de mars à mai 2016



SUCCESSION :
COMMENT LA LOI
PROTÈGE-T-ELLE
LE CONJOINT
SURVIVANT ?

2

LOGEMENT
ET CONJOINT
SURVIVANT

3

AMÉLIORER LA
PROTECTION DE
VOTRE CONJOINT

3

FRAIS D'ACHAT
IMMOBILIER

4



INFO

Retrouvez le détail des chiffres de l'immobilier en Ile-de-France (cartes, vidéos...) sur : www.notaires.paris-idf.fr ou scannez le Flashcode ci-dessous avec votre smartphone





SUCCESSION : COMMENT PROTÉGER SON CONJOINT EN CAS DE DÉCÈS ?

La loi assure au conjoint survivant une protection non négligeable. En effet, ce dernier est un héritier à part entière et, au minimum, il a droit à un quart de la succession de son conjoint.

De plus, le conjoint survivant dispose de droits particuliers sur son logement tels que le droit temporaire, le droit viager d'habitation ou la possibilité de se le faire attribuer de façon préférentielle. Enfin, il est totalement exonéré de droits de succession.

Il est possible d'aménager ou d'augmenter la protection du conjoint survivant. Avantages matrimoniaux, libéralités entre époux, assurance-vie... sont des moyens efficaces pour assurer une protection adéquate du conjoint survivant.

Votre notaire saura vous conseiller les meilleurs choix en fonction de votre situation personnelle ou familiale pour assurer l'avenir de votre conjoint.



Succession et conjoint survivant :

- Une protection légale du conjoint (droits dans la succession, droit au logement...)
- Une protection que vous pouvez renforcer : avantages matrimoniaux, donations, testament...



INFO

www.notaires.paris-idf.fr

@NotairesParIDF

Comment la loi protège-t-elle votre conjoint survivant ?

Le mariage est le cadre le plus protecteur pour le conjoint survivant lors d'une succession. En cas de décès, la loi lui « offre » une part dans la succession de son époux/se, des droits sur son domicile, voire une réversion de la retraite du défunt et/ou une pension alimentaire.

Le conjoint survivant a-t-il des droits dans la succession de son époux/se ?

La loi confère au conjoint des droits quelle que soit la configuration successorale (présence d'enfants, de parents, etc.). Cependant, ces droits diffèrent en fonction de la situation familiale.

• Face à des enfants

Si les enfants sont communs aux époux, le survivant peut choisir entre l'usufruit (usage des biens, perception des revenus, notamment des loyers) et la propriété du 1/4 des biens existants au décès.

Si les enfants ne sont pas tous communs, le conjoint recueille le 1/4 des biens.

• Face aux père et mère du défunt

Chacun d'eux recueille 1/4 des biens de la succession, tandis que le conjoint hérite de la moitié restante. Le conjoint hérite des 3/4 des biens s'il ne reste qu'un seul parent.

• Face aux frères et sœurs du défunt (ou leurs descendants)

Le conjoint hérite de tout. Toutefois, si le défunt avait reçu par succession ou donation des biens de ses parents, ils sont partagés par

moitié entre le conjoint et les frères et sœurs du défunt. Une exception à cette règle : il est possible de supprimer ce droit de retour grâce à une donation au dernier vivant ou à un testament. Le conjoint survivant reçoit alors intégralement les biens de la succession.

• Face aux grands-parents, arrière-grands-parents, oncles, tantes, cousins...

Le conjoint hérite de tous les biens.

☑ **BON À SAVOIR : La réserve légale du conjoint survivant : une part minimale d'héritage.**

La réserve légale est la part minimale que doivent recevoir les héritiers dits « réservataires » (enfants, à défaut conjoint survivant), la « quotité disponible » est la part que le défunt peut transmettre librement à la personne de son choix. Ainsi, en l'absence d'enfant et en présence d'un conjoint, le défunt ne peut disposer que des 3/4 de son patrimoine, son conjoint devant obligatoirement recevoir 1/4 de celui-ci.

À NOTER

DROIT À PENSION

Si les grands-parents du défunt sont dans le besoin, ils peuvent réclamer une pension alimentaire qui est prélevée sur la succession.

Domicile principal : le conjoint survivant peut-il s'y maintenir ?

Que le domicile appartienne en pleine propriété à un époux ou aux deux, ou qu'ils en soient locataires, le conjoint survivant peut obtenir le droit d'y rester.

• **Le droit temporaire au logement : un répit.** Le conjoint survivant a le droit de l'occuper gratuitement pendant un an.

Quelles en sont les conditions ?

• ce logement doit être son habitation principale au moment du décès de son époux/se,

• ce bien doit appartenir soit aux deux époux, soit en totalité au défunt ou en indivision avec d'autres personnes (dans ce cas une indemnité d'occupation doit être payée par la succession).

Si le bien était loué, les héritiers doivent payer les loyers pendant un an.

La jouissance gratuite porte aussi sur le mobilier garnissant le logement.

⚠ **Attention** : on ne peut pas priver son conjoint du droit temporaire sur le logement.

• **Le droit viager au logement : un droit à vie.** Le conjoint survivant peut habiter le logement principal et utiliser le mobilier le garnissant sa vie durant, s'il en fait la demande dans l'année du décès de son époux/se.

Quelles en sont les conditions ?

• ce logement doit appartenir exclusivement aux deux époux ou personnellement au défunt ;

• le conjoint survivant doit l'occuper effectivement, au moment du décès de son conjoint, à titre de résidence principale.

Le conjoint ou les autres héritiers peuvent exiger qu'il soit dressé un état du bien soumis au droit viager et un inventaire des meubles.

La valeur du droit viager vient en déduction des droits successoraux recueillis par le conjoint survivant.

Si un conjoint veut priver son époux de son droit viager au logement, il ne peut le faire que par un testament établi par un notaire.

• Location et maintien dans les lieux

Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial et même si le bail a été conclu avant le mariage, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux.

En cas de décès d'un des époux, le conjoint survivant dispose d'un droit exclusif sur celui-ci, sauf s'il y renonce expressément.

Améliorez la protection de votre conjoint : ayez le réflexe notaire !

Si la loi ménage des droits importants au bénéfice du conjoint survivant, il est également possible, en fonction de chaque situation (remariage, présence d'enfant d'un premier lit...), d'aménager et/ou d'augmenter conventionnellement la protection de celui-ci. Votre notaire vous conseillera sur les aménagements les plus adaptés à votre situation.

Les avantages matrimoniaux : variés et protecteurs

Les avantages matrimoniaux constituent un excellent moyen d'assurer l'avenir de son conjoint. En effet, ils confèrent au survivant des avantages indéniables qui ne sont pas soumis aux règles du droit successoral.

Les avantages matrimoniaux n'existent qu'au sein d'un régime de communauté et ne peuvent porter que sur des biens communs.

Enfin, ces avantages sont inclus dans le contrat de mariage qui doit donc être rédigé par un notaire.

• **Les avantages matrimoniaux les plus fréquents :**

• **La clause de préciput** : elle permet au conjoint survivant de prélever sur la communauté avant tout partage, soit un ou plusieurs biens, soit une somme d'argent. L'époux bénéficiaire ne doit rien à la communauté ni aux héritiers. Elle est une des clauses les plus efficaces.

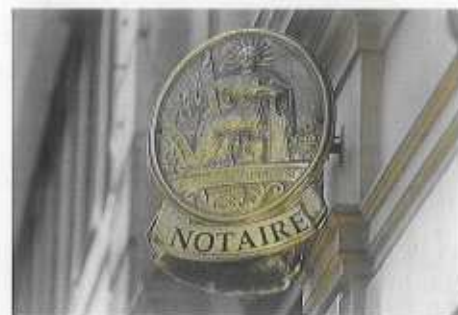
• **La clause d'apport en communauté** : les époux apportent à la communauté les biens qui leur appartiennent en propre qui acquièrent alors le statut de bien(s) commun(s).

• **La clause de partage inégal** : par cette clause, les époux décident que le partage se fera dans d'autres proportions que la moitié,

par exemple 3/4 ou 2/3 au profit d'un époux. Chacun des époux supportera le passif commun proportionnellement à la part qu'il recueille.

• **La clause d'attribution intégrale de la communauté** : le survivant des époux recueille non seulement la moitié de la communauté qui doit lui revenir, mais également l'autre moitié soit en propriété, soit en usufruit. Autrement dit, il peut recevoir tout le patrimoine des époux. La clause peut être stipulée au profit d'un seul ou des deux époux et ne joue qu'en cas de dissolution de la communauté par décès. Elle est très fréquemment associée au régime de la communauté universelle.

La clause est très avantageuse pour le conjoint survivant car elle le dispense, en principe, des opérations du règlement de la succession et lui assure le maintien de son niveau de vie.



À NOTER

Les aides pour le conjoint dans le besoin

• **Le droit à une pension alimentaire : quand ?**

Le conjoint survivant qui se trouve dans le besoin à la suite du décès de son époux/se, peut demander une pension qui sera prélevée sur la succession. Il a un an pour la réclamer à partir du décès ou du moment où les héritiers cessent de lui verser des aides, notamment alimentaires.

• **Le droit à la pension de réversion : pour qui ?**

La pension de réversion correspond à une partie de la retraite dont bénéficiaire ou aurait pu bénéficier l'assuré décédé (salarié ou fonctionnaire).

Pour toucher cette pension, il faut avoir été marié. Les partenaires passés et les conjoints n'y ont pas droit.

Les conditions pour pouvoir y prétendre dépendent du statut professionnel du défunt (salarié dans le privé ou fonctionnaire).

Bon à savoir : si le défunt s'était marié plusieurs fois, la pension de réversion à laquelle son veuf/sa veuve peut prétendre est partagée entre celui-ci ou celle-ci et le ou les précédents conjoints « au prorata de la durée respective de chaque mariage ».



Assurance-vie et conjoint survivant

L'assurance-vie est un contrat dont l'objet est de garantir à un bénéficiaire, lorsque l'assuré décède, le versement d'une certaine somme d'argent (primes et intérêts), parfois sous forme de rente.

Il s'agit là d'un moyen efficace d'augmenter le train de vie du conjoint survivant d'autant qu'il est exonéré de toute fiscalité.

De plus, les sommes étant transmises hors succession, il n'est tenu compte ni de la réserve successorale ni de la quotité disponible.

ET SI VOUS N'ÊTES PAS MARIÉS...

Que vous soyez pacsés ou en union libre, vous pouvez également protéger votre compagne/on ou partenaire, notamment en établissant un testament, en souscrivant une assurance-vie ou en utilisant le « pacte tontinier ».

En union libre ou pacsé, prenez contact avec votre notaire qui vous donnera tous les conseils juridiques et judicieux dont vous avez besoin.

Les clés du PACS

Tout savoir sur les droits et obligations des pacsés

Logement, achat, modification du Pacs, comptes bancaires, enfants, dissolution du pacte... téléchargez sur le site www.notaires.paris-idf.fr la brochure « Les clés du PACS », pour connaître toutes les règles applicables à cette union, pour bien en comprendre tous les termes, et pour bénéficier des conseils des notaires.

PROTÉGER VOTRE CONJOINT

DONATION ENTRE ÉPOUX ET TESTAMENT : SIMPLÉS ET EFFICACES

La **donation entre époux** (ou au dernier vivant) confère au conjoint survivant le maximum de droits que la loi permet. Elle s'applique sur les biens que le défunt possédait au jour de son décès.

Seul le notaire est compétent pour établir cet acte, gage de son efficacité juridique

Bon à savoir : la donation au dernier vivant n'existe pas entre pacsés ou concubins.

À quoi peut prétendre le conjoint survivant ?

- En présence de descendants, le conjoint survivant peut choisir entre :
 - la quotité disponible ordinaire (1/2, 1/3 ou 1/4 en fonction du nombre d'enfants) ;
 - 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit ;
 - la totalité des biens en usufruit.

Attention : le conjoint survivant ne peut obtenir plus que les droits ci-dessus.

• En présence des père et mère, cette donation peut lui permettre par principe de recueillir la totalité des biens en pleine propriété.

Peut-on révoquer une donation entre époux ?

La donation entre époux peut être révoquée à tout moment pendant le mariage. En cas de divorce, elle est révoquée de plein droit, sauf volonté contraire de l'époux qui l'a consentie.

Pensez au testament !

Un testament permet également de renforcer les droits de son conjoint, dans les mêmes proportions que la donation entre époux.

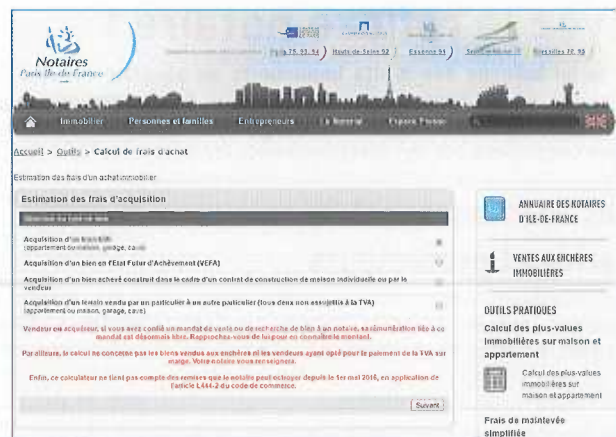
Il permet aussi de lui faire des legs particuliers.

Attention : un conjoint ne peut supprimer la part d'héritage minimale dont bénéficie le survivant lorsqu'il n'y a pas d'enfant. Il ne peut pas non plus supprimer le droit temporaire au logement. S'il souhaite supprimer le droit viager sur le domicile familial, il doit faire établir un testament authentique par un notaire.

FRAIS D'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER

Faites une simulation en ligne des frais d'achat

Sur le site www.notaires.paris-idf.fr, vous pouvez estimer les frais d'acquisition de votre bien immobilier (simulateur de calcul à jour de la réforme du tarif des notaires), rubrique « Outils pratiques - Calcul de frais d'achat ».



www.notaires.paris-idf.fr

@NotairesParIDF

Ce bulletin d'information est gracieusement mis à votre disposition par votre notaire :

C. ELUARD-PRAQUIN
H. GAMBERT
J. GRANIER
A. BONNIN
Notaires associés
78500 SARTROUVILLE

