

VOTRE NOTAIRE VOUS INFORME

www.notairesdugrandparis.fr @NotairesParlDF



IMMOBILIER À PARIS ET EN ÎLE-DE-FRANCE HAUSSES DE PRIX PLUS MODÉRÉES NOMBRE DE VENTES EN PROGRESSION

Selon les dernières données des Notaires du Grand Paris, l'activité immobilière se maintient à haut niveau fin 2018 avec des hausses de prix qui se prolongent, particulièrement au cœur de l'agglomération.
Quelles sont les perspectives pour 2019 ?

DES HAUSSES DE PRIX UN PEU PLUS MODÉRÉES

En Île-de-France et en un an, de novembre 2017 à novembre 2018, les prix de vente des logements anciens ont augmenté de 4,1%. Les progressions de prix sont plus soutenues pour les appartements (+4,7% en un an), tirées par les hausses de prix constatées dans la Capitale (+5,8%). Pour mars 2019, on attend plutôt une stabilisation des prix, parfois même quelques baisses d'un mois à l'autre. Cependant, et compte tenu des hausses passées, en un an, de mars 2018 à mars 2019, les prix des appartements devraient encore augmenter de 4,5% en Île-de-France, et le prix des maisons anciennes progresserait de 2,5%.

DES PRIX TOUJOURS EN HAUSSE À PARIS

D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats des Notaires, la hausse des prix devrait se prolonger dans la Capitale. Le prix au m² des appartements parisiens ressort à 9 550 € en novembre 2018, soit une croissance annuelle de +5,8%. Il devrait atteindre 9 670 € en mars 2019 (soit +6,3% en un an).

UNE FIN D'ANNÉE 2018 ACTIVE

Selon les Notaires du Grand Paris, 46 380 logements anciens ont été vendus en Île-de-France de septembre à novembre 2018, soit 4% de plus qu'à la même période en 2017. On note une hausse un peu plus forte pour les maisons (+7%) que pour les appartements (+3%).



Retrouvez en ligne le détail des chiffres de l'immobilier en Île-de-France sur : www.notairesdugrandparis.fr/fr/carte-des-prix



IMMOBILIER - Loi ÉLAN

Loi portant sur évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Loi ÉLAN du 23 novembre 2018 publiée au Journal Officiel le 24 novembre 2018, vise notamment à faciliter :

- **La construction de nouveaux logements**, y compris sociaux : simplification des normes de construction, accélération des procédures de recours contre les permis de construire, mise en place d'un bonus pour transformer les bureaux vides en logements, regroupement des organismes HLM, incitations à la vente des logements sociaux, mesures concernant les VEFA...
- **L'accès au logement des plus précaires** : bail mobilité, réquisition des logements vacants, encadrement des loyers, lutte contre les abus de locations meublées touristiques...

Pour aller plus loin : www.notairedugrandparis.fr





LE RÈGLEMENT D'UNE SUCCESSION EN PRÉSENCE DE PERSONNES PROTÉGÉES (ENFANTS MINEURS, MAJEURS INCAPABLES)

Dans le cadre du règlement d'une succession, il peut se trouver des héritiers dits « vulnérables ». Il s'agit des enfants mineurs ou des majeurs incapables. Ne pouvant prendre des décisions par eux-mêmes, ils doivent être représentés par une personne habilitée. Qui sont ces personnes protégées ? Comment se règle alors la succession en leur présence ?



QUI SONT LES PERSONNES PROTÉGÉES ET LEURS REPRÉSENTANTS ?

LE SUCCESSIBLE EST UN ENFANT MINEUR

Il s'agit des enfants qui n'ont pas encore la capacité juridique du fait de leur minorité. Pour accepter ou renoncer à une succession ils doivent être représentés, soit par leurs représentants légaux, soit par un tuteur.

LES REPRÉSENTANTS LÉGAUX

Il s'agit des père et mère de l'enfant, et ce depuis sa naissance jusqu'à sa majorité, sauf s'il a été placé sous un régime de tutelle.

LE TUTEUR

Le mineur est placé sous un régime de tutelle dans les cas suivants :

- ses deux parents sont décédés ;
- ses deux parents ont été déchus de leur autorité parentale ;
- lorsque l'enfant n'a pas de filiation légalement établie.

Le juge constitue alors un conseil de famille comprenant au minimum 4 membres, choisis si possible dans les deux branches paternelles et maternelles de l'enfant et manifestant un intérêt pour lui. Ce conseil de famille est présidé par le juge.

Un tuteur est désigné par ce conseil parmi ses membres. Le tuteur ne vote pas. **Sa mission est de veiller sur la personne du mineur et sur son patrimoine.** Il peut y avoir plusieurs tuteurs avec des missions communes ou réparties.

Le conseil de famille doit également choisir un subrogé tuteur, lequel sera chargé de surveiller la gestion du tuteur et devra rendre des comptes au juge des tutelles. D'ailleurs, il est en principe choisi dans l'autre branche que celle du tuteur.



BON À SAVOIR

Chaque parent peut faire un testament désignant un tuteur afin qu'au décès du dernier d'entre eux, ce tuteur (celui désigné dans le deuxième testament si la personne n'est pas la même) puisse prendre en charge le mineur.

Pour les « actes de dispositions » qui sont les actes les plus graves, comme la vente d'un immeuble appartenant au mineur, le tuteur doit avoir l'accord du subrogé tuteur et du conseil de famille.

Si personne ne peut assurer la tutelle, elle est confiée à l'ASE (Aide Sociale à l'Enfance), service du département du lieu de résidence de l'enfant.

LE SUCCESSIBLE EST UN MAJEUR INCAPABLE

Il existe différents régimes de protection plus ou moins étendus selon l'importance de l'altération mentale ou corporelle de la personne à protéger.

LA SAUVEGARDE DE JUSTICE

Elle concerne les majeurs qui ont besoin d'une protection juridique momentanée en raison de l'altération de leurs facultés mentales ou corporelles (*due à la maladie, à l'âge, ou qui les empêche d'exprimer leur volonté...*).

Elle est donc de courte durée (*elle ne peut dépasser 1 an, renouvelable une fois*), et permet au majeur d'être représenté lors de la réalisation de certains actes déterminés.

Cette mesure de protection juridique peut également être prise par le juge, le temps de la mise en place d'un autre régime de protection telle que la curatelle ou la tutelle.

La mise sous sauvegarde de justice n'est pas une mesure d'incapacité mais une mesure de protection de la personne. Le majeur conserve l'exercice de ses droits et les actes qu'il effectue sont valables. En revanche, il ne peut pas divorcer par consentement mutuel ou accepté.

LA CURATELLE

Elle concerne des personnes qui sans être « incapables » ont cependant besoin d'être assistées et contrôlées dans l'accomplissement des actes les plus importants de la vie, tels que les actes de disposition (*emprunt bancaire, vente de biens immobiliers...*).

La personne conserve ici la faculté d'accomplir seule les actes de gestion

courante, comme la gestion de son compte bancaire ou la souscription d'une assurance habitation. Pour les actes les plus importants, le majeur vulnérable ne peut agir qu'avec l'assistance de son curateur ou l'autorisation du juge des tutelles.

Cette mesure de protection judiciaire est inscrite dans la durée : elle est initialement de 5 ans maximum, renouvelable pour une même durée.

LA TUTELLE

Ce régime de protection est le plus contraignant. Elle s'adresse aux personnes qui n'ont plus aucune autonomie et ne peuvent donc veiller à leurs intérêts personnels ou patrimoniaux. Le tuteur désigné par le juge représente de manière continue la personne protégée dans les actes d'administration (*gestion courante des comptes bancaires, du budget, des dépenses...*) et dans les actes de disposition pour lesquels le tuteur doit demander l'autorisation du juge ou du conseil de famille.

L'HABILITATION FAMILIALE

Cette mesure permet à un ascendant, un descendant, un frère ou une sœur, l'époux ou épouse, le partenaire d'un PACS ou le concubin d'une personne incapable (*en raison d'une dégradation, médicalement constatée, de ses facultés mentales ou corporelles*) de la représenter dans certains ou tous les actes de sa vie.

Une demande doit être présentée par l'un des proches ou par le procureur de la République au juge de tutelles du lieu de résidence habituelle de la personne à protéger.

LE MANDAT DE PROTECTION FUTURE

Toute personne majeure ou mineure émancipée, ne faisant pas l'objet d'une mesure de tutelle ou d'une habilitation familiale, peut désigner un mandataire chargé de préserver ses intérêts personnels ou patrimoniaux ou ceux des personnes dont elle a la charge (*enfant mineur ou/et handicapé*), pour le jour où elle ne sera plus en état, physique ou mental, de le faire seule (*âge, maladie, accident...*).



ACCEPTER OU RENONCER À LA SUCCESSION ET DANS QUELLES CONDITIONS ?

Toute personne héritière doit décider si elle accepte ou non la succession et dans quelles conditions. Si ce choix n'est pas fait dans les 4 mois de l'ouverture de la succession, un autre héritier ou un créancier peut la contraindre à prendre position.

Mais quelle option choisir ? L'héritier peut **accepter la succession** purement et simplement ou à concurrence de l'actif net. Il peut également **renoncer**. Qui décide de l'option successorale en présence de personnes vulnérables ?

EN CAS D'ACCEPTATION PURE ET SIMPLE

LA PROCÉDURE HABITUELLE

Cette acceptation peut être expresse ou tacite, lorsque le successible prend part à des actes qui supposent son intention d'accepter : vente des meubles ou régularisation d'un acte de vente de bien immobilier, encaissement du prix...

Cependant, conformément à l'article 784 du Code civil, « *Les actes purement conservatoires ou de surveillance et les actes d'administration provisoire peuvent être accomplis sans emporter acceptation de la succession, si le successible n'y a pas pris le titre ou la qualité d'héritier* ». Quelques exemples : le paiement des frais funéraires et de dernière maladie, le renouvellement des baux, les actes liés à la rupture du contrat de travail du salarié du particulier employeur décédé...



BON À SAVOIR

Les **actes conservatoires** sont destinés à maintenir le patrimoine en bon état (exemple : réparation d'une toiture qui fuit).

Les **actes d'administration** sont des actes de gestion courante d'exploitation (exemple : conclusion d'un bail d'habitation).

Les **actes de disposition** sont les plus graves ; ils modifient la consistance du patrimoine (exemple : vente d'un bien immobilier, renonciation à une succession).

L'héritier recueille les biens de la succession mais il est redevable de toutes les dettes, et ce, même si elles sont plus importantes que l'ensemble des biens composant la succession. En conséquence, il en répond même sur son propre patrimoine.

EN PRÉSENCE D'UNE PERSONNE VULNÉRABLE

Si le **successible est mineur**, les représentants légaux doivent demander l'autorisation du juge aux affaires familiales pour accepter cette succession au nom de leur enfant.

Si le mineur est sous tutelle, le tuteur doit être habilité par une délibération spéciale du conseil de famille.

Si le **successible est un majeur sous sauvegarde de justice**, le majeur peut agir seul.

Le **majeur sous curatelle** doit être assisté de son curateur.

Si le **successible est sous tutelle**, il est représenté par son tuteur qui doit être autorisé par une délibération spéciale du conseil de famille ou à défaut demander au juge des tutelles.

Lorsque le **majeur est sous mandat de protection**, il y a lieu de distinguer si le mandat a été régularisé sous seing privé ou par acte notarié.

- Si le mandat est sous seing privé, le mandataire doit demander l'accord au juge des tutelles ;
- Si le mandat est notarié, le mandataire peut alors, si le mandat le prévoit et qu'il n'y a aucune incertitude sur le fait que la succession est bénéficiaire, opter pour l'acceptation pure et simple sans requérir le juge.

Il en est de même lorsque le **majeur est sous habilitation familiale**.

EN CAS D'ACCEPTATION À CONCURRENCE DE L'ACTIF NET

LA PROCÉDURE HABITUELLE

Lorsque les successibles ont un doute sur l'importance ou le montant des dettes et qu'ils craignent qu'elles dépassent l'actif de la succession, il est préférable qu'ils optent pour l'acceptation à concurrence de l'actif net. En effet, le passif n'est alors dû qu'à hauteur de l'actif reçu et les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sur les biens personnels de l'héritier.

Une copie de cette déclaration d'acceptation à concurrence de l'actif net doit être adressée dans le mois qui suit au tribunal de grande instance (TGI) et être publiée dans un journal d'annonces légales. Le notaire peut se charger des formalités.

Par ailleurs, un inventaire comprenant la valeur de chacun des biens de la succession doit être effectué par un commissaire-priseur, un huissier ou un notaire. Il doit être déposé auprès du TGI lors du dépôt de la déclaration d'acceptation à concurrence de l'actif net ou dans un délai de 2 mois à compter de ladite déclaration.

ATTENTION : Si ce dépôt n'est pas fait dans les délais, le successible est réputé avoir accepté purement et simplement la succession.

EN PRÉSENCE D'UNE PERSONNE VULNÉRABLE

Si le **successible est mineur**, ce sont ses représentants légaux qui doivent effectuer cette déclaration. Ils peuvent la faire seuls, sauf en cas de désaccord entre eux ; dans ce cas, le juge des affaires familiales

est saisi afin d'autoriser l'acceptation à concurrence de l'actif net. Il en est de même lorsqu'il y a un conflit d'intérêts entre les représentants légaux et le mineur.



BON À SAVOIR

Quand peut-il y avoir conflit d'intérêts ?

Lorsque le fait d'accepter pour le compte du mineur avantage et profite aux représentants légaux. Dans ce cas le juge désignera un mandataire ad hoc chargé de représenter l'enfant dans la succession.

Si le **successible est un majeur incapable, placé sous sauvegarde de justice ou curatelle**, il accepte seul la succession à concurrence de l'actif net. Cependant, le majeur sous curatelle doit être assisté de son curateur pour faire emploi des capitaux reçus.

Si le **successible est placé sous un régime de tutelle**, il doit alors être représenté par son tuteur, lequel effectue seul cette déclaration d'acceptation.

Si le **successible est placé sous mandat de protection**, le mandataire peut effectuer tous les actes que le tuteur peut exercer seul, et ce, que le mandat de protection futur soit sous seing privé ou reçu par notaire. Par conséquent, le mandataire peut effectuer une acceptation à concurrence de l'actif net sans demander l'autorisation au juge des tutelles.

En cas d'**habilitation familiale**, la personne habilitée peut, tout comme le mandataire et le tuteur, opter seule pour l'acceptation à concurrence de l'actif net seul, sauf conflit d'intérêts entre elle et le majeur qu'elle représente. Dans ce dernier cas, une autorisation spéciale auprès du juge des tutelles est requise.

EN CAS DE RENONCIATION

LA PROCÉDURE HABITUELLE

Il est possible de **renoncer à la succession**, de manière expresse et sans avoir à justifier de motif. L'héritier peut le faire directement auprès du secrétariat du greffe du TGI du dernier domicile de la personne décédée. Un notaire peut également recueillir cette renonciation à la succession dont il devra adresser une copie au TGI.

En général, les héritiers renoncent à une succession lorsqu'elle est déficitaire, c'est-à-dire que les dettes sont plus importantes que l'ensemble des biens composant la succession.

Le renonçant est censé n'avoir jamais été héritier, il n'est pas redevable des dettes de la succession (à l'exception des frais funéraires en ligne descendante ou ascendante). Ce sont alors ses descendants qui prennent sa place. On dit qu'ils viennent à la succession par représentation de leur parent. En ligne directe (*transmission parents-enfants*), la représentation est illimitée, elle ne cesse que lorsqu'il n'y a plus

de descendance (*enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants...*).

La renonciation est un acte de disposition à titre gratuit, il s'agit d'un acte grave pour lequel les personnes vulnérables doivent se faire représenter.

Si le successible est mineur, les représentants légaux doivent demander l'autorisation au juge des tutelles. Ce dernier prend en considération la composition du patrimoine à transmettre. En pratique, le juge ne veut pas qu'un mineur puisse être redevable de dettes successorales. Si le mineur est sous tutelle, le tuteur doit être autorisé par une délibération spéciale du conseil de famille ou à défaut par le juge des tutelles.

Si le successible est sous sauvegarde de justice, il peut renoncer seul à la succession.

Si le successible est sous curatelle, il doit se faire assister de son curateur.

Si le successible est sous tutelle, il doit se faire représenter par son tuteur, lequel doit être autorisé par une délibération spéciale du conseil de famille ou à défaut par le juge des tutelles.

Si le successible est sous mandat de protection ou sous habilitation familiale, il doit se faire représenter par le mandataire ou la personne habilitée, lesquels doivent obtenir l'autorisation du juge des tutelles.

UN PROJET DE LOI POUR PROTÉGER LES PERSONNES VULNÉRABLES

Ce projet intitulé « loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice » vise à réformer structurellement de nombreux domaines dont celui de la protection des mineurs et majeurs incapables. Ce projet de loi a été adopté définitivement mi-février 2019.

Panorama des mesures prévues :

→ **Assouplissement des modalités de vérification et d'approbation des comptes de gestion des curateurs et tuteurs.**

En cas de curatelle renforcée ou de tutelle, le tuteur doit en principe établir un compte de gestion annuel, qui est ensuite contrôlé par le greffier en chef du tribunal compétent.

Si la réforme est adoptée, ce contrôle pourra se faire soit en interne, notamment par le tuteur et le subrogé tuteur, soit par des professionnels du chiffre ou du droit (*un notaire, un expert-comptable ou un huissier de justice par exemple*).

Enfin, le juge des tutelles pourra parfois dispenser les comptes de vérification, notamment en cas de patrimoine impécunieux ou d'affectation de la totalité des liquidités aux frais d'hébergement.

→ **Création d'une sanction spécifique** en cas de défaut de remise de l'inventaire du patrimoine du majeur protégé et du budget à bonne date :

Aujourd'hui, chaque tuteur a l'obligation de faire procéder, dans les 3 mois suivant l'ouverture de la tutelle, à un inventaire du patrimoine du majeur.

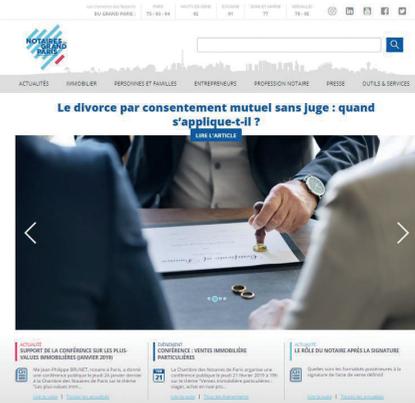
À défaut d'inventaire, le juge des tutelles pourra prononcer une amende civile et désigner un technicien pour le réaliser aux frais du tuteur.

→ **Allègement du contrôle du juge** : en principe, tous les actes importants, tels que l'acceptation d'une succession pure et simple ou la conclusion d'un contrat de gestion de valeurs mobilières, requièrent l'autorisation du juge.

Ce projet de loi l'en dispense puisque ces décisions nécessitent déjà l'assistance d'un professionnel du droit ou de la finance.

IMMOBILIER, PERSONNES, FAMILLES, ENTREPRENEUR...

Les réponses à vos questions en ligne



Les Notaires du Grand Paris viennent de mettre en ligne leur nouveau site Internet :

www.notairesdugrandparis.fr

Mariage, PACS, succession, donation, achat/vente immobiliers... retrouvez en ligne toutes les informations pratiques à toutes les étapes essentielles de votre vie personnelle et familiale.

NOTAIRES DU GRAND PARIS

#AvancerAVosCôtés @NotairesParIDF

BRÈVE IMMOBILIER

Prorogation du dispositif d'investissement locatif « CENSI-BOUVARD »



Ce dispositif confère de nombreux avantages fiscaux pour les investissements en logement meublé non professionnel. La loi de finances pour 2019 le proroge jusqu'au 31 décembre 2021 et maintient le taux de réduction d'impôt à 11 %.



www.notairesdugrandparis.fr

@NotairesParIDF

#AvancerAVosCôtés

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



VOTRE NOTAIRE VOUS INFORME est édité par la Chambre des Notaires de Paris, établissement d'utilité publique créé en application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat, 12, avenue Victoria • 75001 Paris • Président et Directeur de la Publication : Bertrand SAVOURÉ • Responsable de la rédaction : Alain JOUBERT. Réalisation : La lettre Active 16, Parc de Béarn • 92210 Saint-Cloud • Tél. : 01 46 02 30 40 • ISSN 1635-22970 • Parution et Dépôt légal : Février 2019.