La Lettre conseils des notaires
SUPPLÉMENT AU MAGAZINE TRIMESTRIEL
N° 94 - FÉVRIER 2026

IMMOBILIER
Investir en LMNP à la montagne : atouts et risques
Lire page 8

DONS
DÉCLARATION EN LIGNE OBLIGATOIRE P. 2

DETTES
HAUSSE DE L'INTÉRÊT LÉGAL P. 5

ADOPTION
CRÉATION D'UNE BASE DE DONNÉES NATIONALE P. 5

VRAI/FAUX
TRANSMISSION ENTRE GRANDS-PARENTS ET PETITS-ENFANTS P. 5



© Rawpixel.com/Shutterstock

FAMILLE & ARGENT

Toutes les nouveautés de l'année 2026

Création d'un congé de naissance, nouvelles dispositions en matière de retraite, élargissement de la déduction des heures supplémentaires... Découvrez toutes les nouveautés issues de la loi de financement de la Sécurité sociale.

Lire page 3

1,59 enfant

par femme en France en 2024. Un chiffre en baisse qui reste pourtant l'un des plus élevés d'Europe.
(Insee)

17,2 millions

Nombre de retraités en France, soit 25,3 % de la population française.
(Drees)

Éditorial

2025 : Mauvaise année pour les entreprises

Les greffiers de commerce viennent de publier les chiffres de l'année 2025. Ils constatent *« une dégradation durable de la situation des entreprises »*. Le nombre de radiations explose pour atteindre, toutes causes confondues, 454 000. Les procédures collectives, en hausse de 6 % soit plus de 63 0000 entreprises en 2025, ne sont pas en reste. La prévision de croissance du PIB à 1 % pour 2026 n'est pas de nature à renverser la tendance.



Pierre Lemée,
rédacteur en chef

Néanmoins, le nombre d'immatriculations en hausse offre une touche d'optimisme. Les Français se bougent malgré les difficultés, en créant des activités de service, de proximité et d'entreposage : des activités non exportables.

conseils des notaires

Directeur de la publication : Jean-Pierre Adéjès / **Rédacteur en chef :** Pierre Lemée / **Rédactrices en chef adjointes :** Barbara Bénichou, Florence Ganivet / **Rédaction :** Ariane Boone / Rosine Maiolo / Nathalie Coulaud / **Réalisation :** Fabrice Tonnellier
Manager publicité : Marie-Laure Clavel. Tél. : 06 33 75 47 06, marie-laure.clavel@adnov.fr
Rédaction, administration : 14, rue Puvis de Chavannes, 75017 Paris. Tél. : 06 64 59 28 31 - conseilsdesnotaires@adnov.fr
Abonnements : 01 70 92 81 42 - conseilsdesnotaires.abo@intersa.fr
Supplément mensuel du magazine trimestriel *Conseils des notaires* édité par Adnov, SASU au capital de 2 421 820 €
Imprimeries SIEP / **Commission paritaire (CPPAP) :** 0230 T 86077
ISSN 2552-3228

NOUVEAU
COMMANDEZ SUR LA BOUTIQUE EN LIGNE DU SITE INTERNET WWW.CONSEILSDESNOTAIRES.FR

- **Un abonnement « Spécial 40 ans » :** 4 magazines trimestriels + 2 hors-séries + l'appli en accès illimité
- **Un abonnement intégral :** 4 magazines trimestriels + 2 hors-séries + 10 lettres mensuelles + l'appli en accès illimité
- **Un ancien numéro du magazine**
- **Le Guide de l'héritage / Le Guide des seniors**
- **Les mini-guides pratiques Les Essentiels**

IMPÔTS

Déclaration en ligne des dons obligatoire

Depuis le 1er janvier 2026, la déclaration des dons doit être réalisée en ligne, sur *impots.gouv.fr*. Cela concerne : les dons manuels (argent, chèques, objets, œuvres d'art, titres…) et les dons familiaux de sommes d'argent. À noter que les présents d'usage ne sont pas concernés.
Les formulaires papier ne seront plus acceptés, sauf exception : dons faits à des mineurs ou à des personnes protégées et certains dons familiaux spécifiques. De même, si le déclarant n'a pas accès à Internet ou ne peut pas utiliser les services en ligne.
Impots.gouv.fr

SUCCESSION

Revalorisation des plafonds de prélèvement sur les comptes du défunt

Les montants maximaux de prélèvement sur les comptes bancaires du défunt, pour régler certaines dépenses urgentes, sont passés de 5 910 € à 5 965 € le 1er janvier 2026. Cela concerne notamment le paiement des frais d'obsèques par prélèvement sur les comptes du défunt et le paiement de certains actes conservatoires par les héritiers en ligne directe. De même, le plafond des frais bancaires applicables en cas de succession présentant une complexité manifeste, passe de 850 € à 857 €.
Arrêté n° ECOT2535160A, 24 décembre 2025, et décret n° 2025-1363, 26 décembre 2025

EN FÉVRIER, PENSEZ À

Organiser le financement de vos travaux de rénovation énergétique, sans compter sur les aides de l'État. Le guichet MaPrimeRénov' est fermé depuis le 1er janvier 2026 et sa réouverture demeure incertaine. Des solutions juridiques existent, notamment avec certaines donations spécifiques, pour financer vos travaux dans un cadre fiscal avantageux. Demandez conseil à votre notaire.



VOTRE ARGENT

Toutes les nouveautés de l'année 2026

À défaut de loi de finances pour l'année 2026, les Parlementaires ont voté, le 16 décembre dernier, la loi de financement de la Sécurité sociale. Le point sur les mesures clés pour les familles et les entreprises. Sans oublier, le sujet sensible de la retraite.



© Tama2u/Shutterstock

Création d'un nouveau congé de naissance

Ce nouveau congé, non obligatoire, d'une durée d'un ou deux mois au choix du salarié, s'ajoute aux congés de paternité ou de maternité. Les deux parents pourront y prétendre simultanément ou en alternance. Il devrait être rémunéré, sous conditions, à hauteur de 70 % du salaire net le premier mois, puis 60 % le second mois. Le salarié pourra profiter successivement du congé de maternité ou paternité, du congé de naissance et du congé parental.
En pratique, ce nouveau congé prendra effet au 1er juillet 2026 pour toute naissance ou adoption intervenue à compter du 1er janvier. Les parents dont les bébés étaient prévus après le 1er janvier mais qui ont pointé le bout de leur nez fin 2025 peuvent également en bénéficier.

Élargissement de la déduction des heures supplémentaires

Jusqu'ici réservée aux entreprises de moins de 250 salariés, la déduction forfaitaire de cotisations patronales sur les heures supplémentaires est étendue aux grandes entreprises depuis le 1er janvier 2026. Le montant de la déduction pour les entreprises de plus de 250 salariés devrait être identique à celui pratiqué dans les structures de 20 à 250 salariés, soit 0,50 € par heure.
Pour rappel, cette déduction atteint 1,50 € par heure dans les entreprises de moins de 20 salariés.

Hausse du coût des ruptures conventionnelles

La contribution patronale due sur les indemnités de rupture conventionnelle individuelle du contrat de travail et de mise à la retraite à l'initiative de l'employeur passe de 30 % à 40 %. Résultat : les fins de contrat, notamment des salariés seniors, vont constituer un surcoût notable pour les entreprises.

Réforme du cumul emploi-retraite

Le cumul emploi-retraite est revu et corrigé pour toutes les personnes qui percevront leur première pension de retraite au 1er janvier 2027.
Concrètement, trois situations sont prévues : avant l'âge légal de départ à la retraite, les revenus d'activité viendront en réduction de la pension ; entre l'âge légal et 67 ans, le cumul sera possible dans la limite d'un plafond fixé par décret (environ 7000 € mensuels), les revenus excédentaires seront déduits de la pension à hauteur de 50 % ; à partir de 67 ans, le cumul sera intégral et ouvrira droit à de nouveaux droits à la retraite.

Revalorisation de la retraite des femmes

Deux mesures de la loi de financement de la Sécurité sociale concernent la retraite des femmes dès l'année 2026. Tout d'abord, les mères ayant eu un enfant bénéficieront d'une pension calculée sur leurs meilleures 24 années. À partir de deux enfants, la base de calcul portera sur 23 années. De plus, le calcul des droits à une retraite anticipée pour carrière longue prendra en compte les majorations de durée d'assurance liée au nombre d'enfants. Deux trimestres supplémentaires pourront ainsi être acquis.

Report de l'entrée en vigueur de la réforme des retraites

Enfin, l'entrée en vigueur de la réforme des retraites, issue de la loi du 14 avril 2023 et au cœur de tous les débats, est officiellement suspendue jusqu'en janvier 2028. En pratique : pas de véritable retour en arrière. Seules les générations nées entre 1964 et 1968 en bénéficieront, avec un gain très limité d'un trimestre.

BARBARA BÉNICHOU

Les autres nouveautés du 1er janvier 2026

- **Le SMIC est revalorisé de 1,18 %, passant à 1823,03 € brut mensuel.**
- **Le mode de calcul du Diagnostic de performance énergétique (DPE) change, afin de moins pénaliser la consommation d'électricité. Certains logements devraient pouvoir changer d'étiquette… sans aucune réalisation de travaux.**
- **Le prix du timbre de la lettre verte passe à 1,52 € et les tarifs des Colissimos augmentent en moyenne de 3,4 %.**
- **L'achat de fauteuils roulants est désormais entièrement remboursé (mesure entrée en vigueur le 1er décembre 2025).**

Pour contacter la rédaction, les services publicité ou abonnement, écrivez-nous à : conseilsdesnotaires@adnov.fr

INTERNATIONAL

Déclaration des comptes à l'étranger

La cour administrative d'appel de Paris rappelle qu'une personne domiciliée fiscalement en France doit déclarer ses comptes bancaires détenus à l'étranger, même si elle est considérée comme résidente fiscale d'un autre État et y paie l'impôt sur le revenu.
Dans cette affaire, un contribuable possédait un compte en Espagne et avait ses intérêts économiques en France. Bien que redevable de l'impôt en Espagne, il était fiscalement domicilié en France au sens du Code général des impôts.
La Cour confirme donc que l'obligation de déclarer ses comptes détenus à l'étranger à l'administration fiscale française s'impose, indépendamment du pays où il est imposé.

Cour administrative d'appel, 5e chambre, 20 octobre 2025, n° 24PA00075

COPROPRIÉTÉ

Modification de la durée de mandat du syndic

Deux copropriétaires contestent une résolution ayant désigné le syndic pour cinq mois, alors que le projet de résolution, joint à la convocation de l'assemblée générale, mentionnait un mandat de douze mois. La cour d'appel estime que les copropriétaires pouvaient librement en décider ainsi.
La Cour de cassation censure cette décision : l'assemblée générale ne peut statuer que sur les questions telles qu'elles figurent à l'ordre du jour. Modifier la durée du mandat du syndic sans l'annoncer à l'avance prive les copropriétaires d'une information essentielle.
La résolution est donc annulée, la durée du mandat devant impérativement correspondre à celle indiquée dans la convocation.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 6 novembre 2025, n° 24-12.526

PAROLE DE NOTAIRE



© Romuald Meigneux

Le changement de résidence principale peut engendrer un allègement fiscal

3 QUESTIONS À MAÎTRE STÉPHANIE JEANJEAN-BOUDON, NOTAIRE

Qu'est-ce qui distingue la résidence principale d'un logement secondaire ?

La résidence principale correspond au logement déclaré comme tel dans la déclaration d'impôts du contribuable. En cas de contrôle fiscal, il appartient à l'intéressé de démontrer qu'il y réside effectivement la majeure partie de l'année ou que ce logement constitue le centre de ses intérêts personnels et professionnels. Cette preuve peut être apportée au moyen de différents justificatifs : factures d'électricité ou de gaz, attestations d'assurance habitation, certificats de scolarité des enfants, documents attestant de l'exercice de l'activité professionnelle à proximité, ou encore tout élément démontrant une vie quotidienne organisée autour de ce lieu.

Quelles sont les conséquences fiscales de cet emménagement ?

Lorsque la résidence secondaire devient la principale, le contribuable n'est plus redevable de la taxe d'habitation applicable aux résidences secondaires. Par ailleurs, s'il est assujetti à l'impôt sur la fortune immobilière, il peut bénéficier d'un abattement de 30 % sur la valeur de sa résidence principale. Enfin, en cas de décès, pour la liquidation des droits de mutation, un abattement de 20 % sur la valeur vénale réelle de l'immeuble constituant au jour du décès la résidence principale du défunt est effectuée dès lors que les conditions strictes sont remplies.

Quelles sont les formalités à accomplir ?

Le changement de résidence doit être déclaré lors de la déclaration annuelle de revenus, via l'espace personnel sécurisé du site des impôts. Le contribuable doit également mettre à jour les informations figurant dans le service en ligne « Gérer mes biens immobiliers », en modifiant la nature de l'occupation du logement (résidence principale) ainsi que l'identité de ses occupants. Il est par ailleurs conseillé de vérifier l'existence d'éventuelles démarches à effectuer auprès de la mairie, et de signaler ce changement de situation à l'assureur du bien ainsi qu'aux fournisseurs d'énergie.

Propos recueillis par Ariane Boone

Notaires de France

URBANISME

Installation de poulaillers proches du littoral

Un Groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC) obtient un permis de construire pour quatre poulaillers avec parcours extérieurs, destinés à accueillir près de 30 000 volailles.
Le projet est contesté par des riverains, dont la propriétaire d'une maison située à environ 300 mètres du site. La cour administrative d'appel annule le permis car le terrain se trouve dans un espace proche du rivage, à moins d'un kilomètre de la mer. Or, un permis ne peut être accordé dans un espace proche du rivage sauf s'il s'agit d'installations nécessaires aux cultures marines.
Le maire n'aurait donc pas dû délivrer ce permis de construire.

Cour administrative d'appel de Nantes, 5e chambre, 21 octobre 2025, n° 23NT03296

PRESTATION COMPENSATOIRE

Les règles en cas de divorce international

Dans cette affaire, la cour d'appel avait refusé d'accorder une prestation compensatoire à l'épouse au motif que le droit anglais, applicable au partage des biens, prévoyait

14 %
des couples sont formés par des personnes de nationalité différente
(Ined.fr)

ÉVÉNEMENT

Le Conseil supérieur du notariat fête ses 80 ans cette année !

Le notariat, incarné par les scribes, existait déjà sous l'Empire romain. Mais il faut attendre la loi dite « Ventôse » du 17 mars 1803 pour que les fondements du notariat soient officiellement reconnus en France. En 1941, le Conseil supérieur du notariat est officiellement créé. Puis l'ordonnance du 2 novembre 1945 dote le notariat de structures institutionnelles.



© EBASCOL/Shutterstock

Aujourd'hui, en tant qu'officiers publics ministériels, les 17 305 notaires de France et leurs 55 566 collaborateurs, répartis dans 8 397 lieux de réception sur l'ensemble du territoire, sont les garants de la sécurité juridique des particuliers et de l'État. En plus de leur expertise juridique en droit de la famille, immobilier, entreprise, rural et international, ils utilisent des technologies de pointe pour :

- proposer des signatures électroniques à distance ;
- délivrer des actes authentiques électroniques ;
- conserver les actes au sein du Minutier central électronique des notaires de France (MICEN).

Pour en savoir plus sur le rôle des notaires et le Conseil supérieur du notariat : csn.notaires.fr ou notaires.fr

déjà une forme de compensation financière. La Cour de cassation censure ce raisonnement : le partage des biens a seulement pour objet de répartir le patrimoine, tandis que la prestation compensatoire sert à corriger une disparité de niveau de vie liée au divorce. Les deux mécanismes doivent rester strictement séparés. Le juge français doit donc statuer sur la prestation compensatoire sans tenir compte des compensations possibles prévues par le droit étranger.
Cour de cassation, 1re chambre civile, 10 décembre 2025, n° 23-22.256

VOTRE ARGENT

Augmentation des taux d'intérêt de l'intérêt légal

Les taux de l'intérêt légal, utilisés pour calculer les pénalités en cas de retard de paiement, ont été fixés pour le 1er semestre 2026 et sont révisés tous les six mois. Le taux est de 6,67 % lorsque le créancier est un particulier, quel que soit le statut du débiteur, et de 2,62 % lorsque le créancier est un professionnel. Ces taux servent notamment en matière bancaire, de crédit, de surendettement, de divorce ou de litiges commerciaux. En cas de retard de paiement, les intérêts sont calculés selon la formule : (somme due × nombre de jours de retard × taux de l'intérêt légal) / 365. À noter qu'en l'absence de paiement dans un délai de deux mois, le taux de l'intérêt légal majoré s'applique : 11,67 % lorsque le créancier est un particulier et 7,62 % lorsqu'il est un professionnel.
Arrêté du 15 décembre 2025, JO 26 décembre 2025

6,67 %
de taux d'intérêt légal en 2026 contre 3,15 % en 2020
(banque-france.fr)

ADOPTION

Création d'une base de données nationale

Cette base de données nationale, gérée par l'Agence française de l'adoption, centralisera les demandes d'agrément, les agréments accordés ainsi que les refus ou les retraits. Elle vise à faciliter le suivi des dossiers par les départements et la recherche de candidats pour l'adoption des pupilles de l'État. Le décret encadre l'utilisation des données personnelles et renforce la procédure d'agrément, notamment par un contrôle des antécédents judiciaires des candidats.
Décret n° 2025-1240, 17 décembre 2025, JO 19 décembre 2025

TESTAMENT

Legs de l'usufruit

Par testament, un homme lègue à sa seconde épouse l'usufruit de tous les biens, alors qu'il n'en détenait qu'une moitié. La cour d'appel avait limité cet usufruit à cette seule moitié. La Cour de cassation annule cette décision : même propriétaire partiel, le défunt pouvait imposer à ses héritiers de permettre à sa veuve de bénéficier de l'usufruit sur l'ensemble du bien. Il est donc possible de léguer la totalité de l'usufruit sur un bien dont on ne détient pas la pleine propriété.
Cour de cassation, 1re chambre civile, 19 novembre 2025, n° 23-23.677

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE
UNOFI

VRAI / FAUX

La transmission entre grand-parent et petit-enfant

Un grand-parent peut gratifier son petit-enfant, à tout moment, sans que cela soit considéré comme une donation imposable.
FAUX. Le « présent d'usage » n'est pas taxable aux droits de donation et n'aura pas à être déclaré en ligne s'il répond à deux conditions : il doit être consenti à l'occasion de certains événements où il est d'usage d'offrir un cadeau (anniversaire, Noël, obtention d'un diplôme…) et sa valeur doit être proportionnée à l'état de fortune du disposant à la date où il est consenti. Écrire un mot de félicitations ou souhaiter « Joyeux Noël », avec la date, peut s'avérer judicieux.

Un grand-parent peut donner en exonération au maximum 31 865 € tous les quinze ans à chaque petit-enfant.
VRAI & FAUX. Il existe un abattement de droit commun de 31 865 € en matière de donation consentie par un grand-parent à un petit-enfant, et ce, quelle que soit la nature du bien transmis. De plus, il existe une exonération spécifique de 31 865 € pour les dons de sommes d'argent, sous réserve de remplir certaines conditions. Le grand-parent doit être âgé de moins de 80 ans et le petit-enfant majeur au jour de la transmission. La déclaration auprès de l'administration fiscale doit intervenir dans le mois suivant le don. Ces régimes sont renouvelables tous les quinze ans. Depuis le 1er janvier 2026, les dons manuels et de sommes d'argent doivent obligatoirement être déclarés en ligne (sauf si le petit-enfant est mineur, le grand-parent donateur n'étant pas son représentant légal).

Le petit-enfant peut être désigné bénéficiaire du contrat d'assurance-vie souscrit par son grand-parent.
VRAI. Le grand-parent, souscripteur du contrat, a la possibilité de désigner les bénéficiaires de son choix. La fiscalité applicable à l'assurance-vie dépend de l'âge de l'assuré lors du versement des primes. Pour les versements effectués avant 70 ans, chaque bénéficiaire disposera d'un abattement de 152 500 €. Ensuite, un prélèvement spécifique (de 20 %, puis 31,25 % en fonction des montants) sera appliqué aux capitaux décès qui lui sont versés au-delà de l'abattement. Pour les versements effectués après 70 ans, les primes seront soumises aux droits de succession après un abattement global de 30 500 €, les produits étant exonérés.

Les chiffres de l'immobilier

PRIX DU MARCHÉ

APPARTEMENTS ANCIENS

	Prix au m²	Évolution sur 1 an
Paris	9 650 €	+ 1,8 %

Source : base de données BIEN - Indice Notaires Insee
Période d'observation : octobre 2025
Paris.notaires.fr

Rang	Commune	Prix au m² médian	Évolution sur 1 an
1	Nice	4 760 €	1,3 %
2	Lyon	4 410 €	- 1,6 %
3	Bordeaux	4 110 €	- 3,5 %
4	Rennes	3 650 €	1,8 %
5	Lille	3 640 €	- 1,2 %
6	Nantes	3 400 €	- 1,8 %
7	Strasbourg	3 390 €	0,8 %
8	Montpellier	3 280 €	- 0,4 %
9	Toulouse	3 200 €	0,1 %
10	Marseille	3 150 €	2,5 %

MAISONS ANCIENNES

Rang	Agglomération	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
1	Nice	590 800 €	2,4 %
2	Montpellier	396 000 €	- 2,8 %
3	Marseille-Aix	385 000 €	1 %
4	Lyon	381 100 €	- 5,2 %
5	Rennes	371 700 €	- 1,1 %
6	Strasbourg	349 900 €	0 %
7	Bordeaux	336 400 €	- 2,2 %
8	Nantes	315 000 €	- 3,1 %
9	Toulouse	303 000 €	- 0,9 %
10	Lille	227 500 €	3,4 %

Source : Notaires de France – base de données Perval
Période d'observation : du 1er novembre 2024 au 31 octobre 2025

Retrouvez les dernières tendances sur Barometre.immobilier.notaires.fr



© Kirk Fisher/Shutterstock

CRÉDITS IMMOBILIERS : TAUX EFFECTIF MOYEN ET TAUX D'USURE

Crédits immobiliers et prêts pour travaux d'un montant supérieur à 75 000 euros	Taux effectif moyen pratiqué au 4e trimestre 2025	Taux d'usure applicable au 1er janvier 2026
Prêts à taux fixe d'une durée inférieure à dix ans	3,09 %	4,12 %
Prêts à taux fixe entre dix ans et moins de vingt ans	3,44 %	4,59 %
Prêts à taux fixe d'une durée de vingt ans et plus	3,85 %	5,13 %
Prêts à taux variable	3,74 %	4,99 %
Prêts relais	4,61 %	6,15 %

Source : Banque de France

INDICATEURS

Indice de référence des loyers (variation annuelle)		Coût de la construction Insee (variation annuelle)		Indice des loyers commerciaux (variation annuelle)	
3e trim. 2025	145,77 (+ 0,87 %)	3e trim. 2025	2056 (- 4,06 %)	3e trim. 2025	145,77 (+ 0,87 %)
2e trim. 2025	146,68 (+ 1,04 %)	2e trim. 2025	2086 (- 5,40 %)	2e trim. 2025	136,81 (+ 0,07 %)
1er trim. 2025	145,47 (+ 1,40 %)	1er trim. 2025	2146 (- 3,64 %)	1er trim. 2025	135,87 (+ 0,96 %)
4e trim. 2024	141,86 (+ 1,82 %)	4e trim. 2024	2108 (- 2,50 %)	4e trim. 2024	135,30 (+ 2,01 %)

Indice de référence des loyers : référence 100 au 4e trimestre 1998 • Indice du coût de la construction : base 100 au 4e trimestre 1953, Indice des loyers commerciaux : référence 100 au 1er trimestre 2008.

SALON DES SENIORS

NOTRE TEMPS

L'âge de toutes vos envies



PARIS
PORTE DE VERSAILLES

11-14 MARS 2026

HALL 5.2

UN SALON
NOTRE TEMPS

salondesseniors.com

UNE ORGANISATION
QUINZE MAI
CONCEPTEUR D'ÉVÉNEMENTS

IMMOBILIER

Acheter en LMNP à la montagne : des atouts mais attention aux risques !

Acheter un studio à la montagne peut donner lieu à un avantage fiscal. Mais attention de bien choisir l'exploitant et d'anticiper la revente.

Pouvoir disposer d'un appartement pour skier de temps en temps tout en réduisant ses impôts peut être tentant. Des promoteurs ou des acteurs spécialisés dans le régime de Loueur en meublé non professionnel (LMNP) proposent ce type d'opération à intervalle régulier. Rappelons que ces résidences ne sont pas des immeubles classiques dans lesquels l'acheteur devient copropriétaire d'un appartement. Il s'agit d'un ensemble immobilier qui comprend des logements meublés et propose, en plus de l'hébergement, des services parahôteliers comme l'accueil ou la réception, le petit-déjeuner mais aussi la fourniture du linge de maison ou encore un ménage régulier. Ces services sont rendus de manière homogène à tous les occupants dans le cadre d'une gestion centralisée assurée par un exploitant.

On compte quelques grands types de résidences avec services comme les résidences étudiantes, de tourisme (à la mer ou à la montagne), des résidences seniors (non médicalisées) ou même les Ehpad, c'est-à-dire des maisons de retraite pour personnes âgées dépendantes. Il existe également des résidences d'affaires qui accueillent des salariés en mission, des consultants, des stagiaires pour quelques semaines ou quelques mois.



© Power Clipart

Avantage fiscal et récupération de la TVA

Contrairement à un achat dans une copropriété classique, le propriétaire ne gère pas le logement lui-même mais signe un bail commercial avec un exploitant professionnel chargé de la gestion de la résidence. Ce dernier reverse un loyer à intervalle régulier au propriétaire.

Beaucoup d'investisseurs achètent en LMNP à la fois pour réaliser un placement dans l'immobilier sans qu'ils en aient à assumer eux-mêmes la gestion mais aussi pour bénéficier d'un avantage fiscal. Le nouveau propriétaire peut, en effet, choisir le régime réel pour la déclaration de ses bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et comptabiliser ainsi l'amortissement. Il est, par exemple, possible d'amortir le bien immobilier, le mobilier mais aussi de déduire les travaux ou encore des frais comme les intérêts d'emprunt ou d'agence immobilière qui aide à louer l'appartement. L'amortissement est une charge fictive qui vient prendre en compte « en quelque sorte » l'usure du bâtiment et du mobilier. Cette somme est déduite des revenus issus des loyers et vient réduire drastiquement, voire annuler, le bénéfice imposable. Le résultat est une perception de revenus locatifs réguliers qui, sur une période allant de 15 à 25 ans, peuvent être totalement exonérés d'impôt sur le revenu.

De plus, l'acquisition d'un bien neuf ou en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sein d'une résidence de services offre un autre avantage financier : la récupération intégrale de la TVA à 20 % sur le prix d'achat. Pour que cette condition soit remplie, la résidence doit proposer au moins trois des quatre services parahôteliers exigés par l'administration fiscale

(accueil, petit-déjeuner, entretien des locaux et fourniture de linge de maison). Cette récupération représente un levier financier qui augmente d'autant la rentabilité nette de l'opération.

Une vente assortie d'un bail commercial

Pour autant, ce type d'investissement comporte des risques non négligeables à commencer par la rédaction du bail commercial. En effet, ce type de bail nécessite de bien définir à qui revient le financement des gros travaux et des travaux d'entretien, particulièrement fréquents en montagne en raison des conditions climatiques. Le montant du loyer et ses modalités de révision sont également importants. Il faut regarder quelle indexation de révision du loyer est prévue et vérifier que cela n'est pas défavorable au propriétaire.

Enfin, l'exploitant est la clé : son professionnalisme, son sérieux et sa solvabilité sont les principaux éléments de la réussite de votre investissement. L'exploitant doit, par exemple, garantir la continuité de l'exploitation dans le bail puisque les revenus dépendent uniquement de l'exploitation. Les cas de fermeture temporaires pour des travaux doivent ainsi être examinés dans le bail au regard des loyers.

Autres éléments à examiner attentivement : la durée du bail et les modalités de renouvellement. Il faut notamment regarder quelles sont les modalités prévues si l'exploitant décide de cesser son activité. La fin du bail doit aussi faire l'objet de clauses du type : qui supporte la remise en état ? L'exploitant doit-il restituer les lieux en état de fonctionner ?

Bien choisir l'exploitant

Les garanties financières offertes par l'exploitant sont également la clé. Lors du Covid et à défaut de pouvoir louer dans des conditions normales, certains exploitants ont imposé une baisse des loyers, mettant en cause l'équilibre budgétaire du propriétaire. Enfin, il faut une clause, dans le contrat, en cas de retard de paiement de loyer. Quel que soit le type de résidence avec service, la revente n'est pas toujours aisée et doit être anticipée. L'acheteur potentiel achète certes l'appartement mais aussi l'exploitant. Il n'est pas toujours facile de trouver des personnes intéressées pour ce type d'achat, notamment en cette période où le marché immobilier reste moins florissant qu'il y a quelques années. Ce type d'investissement manque donc de liquidité.

Certains des avantages fiscaux liés au fait que le bien est neuf ne se transmettent pas à un nouvel acquéreur. Et donc sa rentabilité sera moindre et son offre de prix également. La Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) attire également l'attention des investisseurs sur l'immobilier de montagne, sujet à des fragilités particulières. 28 % du parc immobilier des stations de sport d'hiver est par exemple considéré comme nécessitant de gros travaux de rénovation énergétique, car il est classé F ou G, soit plus du double de la moyenne nationale. Si on inclut les logements classés E, près des 2/3 du parc de logements en montagne seraient concernés par l'obsolescence énergétique. De plus, à terme, la raréfaction de la neige risque de menacer ces stations de montagne avec une perte de valeur de l'investissement.

NATHALIE COULAUD

Cinq points à retenir

1 - Acheter un appartement dans une résidence avec services à la montagne permet de comptabiliser de l'amortissement en déduction des loyers grâce au régime LMNP.

2 - Pour un bien neuf ou fortement rénové, il est possible de récupérer la TVA sur le prix d'achat.

3 - Un exploitant gère la résidence et verse ensuite des loyers au propriétaire.

4 - La qualité de l'exploitant est primordiale ainsi que les termes du bail signé entre le propriétaire et l'exploitant.

5 - L'immobilier de montagne comporte des risques spécifiques : travaux fréquemment nécessaires, parc de logements parfois obsolète et menace liée au dérèglement climatique.

NOUVEAU Rendez-vous sur le site Internet conseilsdesnotaires.fr

OFFRE CLASSIQUE 40 € TTC PAR AN ABONNEZ-VOUS

Abonnez-vous, commandez et payez en ligne l'ensemble des publications



4 magazines trimestriels + 2 hors-séries + un accès illimité à l'appli Conseils des notaires

CONSEILS DES NOTAIRES EST UNE PUBLICATION ADNOV SASU AU CAPITAL DE 2 421 820 EUROS / RCS AIX-EN -PROVENCE : 381 000 611 / 95 AVENUE DES LOGISSONS / 13107 VENELLES CEDEX

MOUVEMENT DES
CHIENS GUIDES D'AVEUGLES



Vous avez le pouvoir de transmettre de l'autonomie aux personnes déficientes visuelles

Grâce à votre générosité, soutenez l'éducation et la remise gratuite des chiens guides

Depuis plus de 50 ans, grâce à votre générosité, nos associations éduquent et remettent gratuitement des chiens guides aux personnes aveugles ou malvoyantes. Ensemble, rendons-leur mobilité et autonomie au quotidien.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur
transmettre.chiensguides.fr

0 800 147 852
Service & appel gratuits

COPROPRIÉTÉ

CONTESTER UNE DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La contestation d'une assemblée générale de copropriété passe obligatoirement par la case justice. La procédure peut donc être longue et coûteuse.



© Orange Pictures/Shutterstock

Il est toujours possible de rectifier une irrégularité commise lors d'une assemblée générale (AG) au cours d'une assemblée ultérieure. Si cela intervient alors que l'action en justice est déjà engagée, le tribunal considérera que cette dernière est devenue sans objet.

QUI PEUT INTENTER UNE ACTION ?

Seul un copropriétaire « opposant » ou « défaillant » peut contester une décision (article 42 de la loi du 10 juillet 1965). Le copropriétaire « opposant » peut être celui qui a voté « contre » une proposition finalement adoptée ou au contraire qui a voté « pour » une résolution qui a été rejetée. À l'inverse, un copropriétaire qui a voté pour une décision adoptée ou contre une décision rejetée ne peut contester en justice la décision, et ce, même si l'irrégularité qu'il invoque est grave. Quant au copropriétaire défaillant, il peut être aussi bien celui qui était absent et non représenté à l'AG (que cette absence soit volontaire ou non), que celui qui était présent à l'AG mais qui n'a pas pris part au vote. Ce dernier est également en droit de contester la décision de l'AG.

Si une irrégularité est reconnue, l'assemblée générale ou la résolution contestée est annulée. Elle est supposée n'avoir jamais existé.

LES CAUSES D'ANNULATION

Les causes d'annulation sont diverses. Pour agir en justice, il n'est pas nécessaire que le contestataire justifie d'un préjudice particulier. Il suffit d'être en mesure de prouver qu'une irrégularité a été commise : décision prise à la mauvaise majorité, délai de convocation non respecté, résolution non inscrite à l'ordre du jour, documents obligatoires non envoyés aux copropriétaires, adoption de travaux d'amélioration non conforme à la destination de l'immeuble, etc.

COMMENT PROCÉDER ?

L'envoi d'une lettre de contestation ne suffit pas, il faut saisir la justice en intentant une action contre le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, devant le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

L'action doit être introduite dans les deux mois qui suivent la notification du procès-verbal par le syndic. Ce délai court à partir du lendemain de la première présentation par lettre recommandée au domicile du destinataire. En cas de notification par voie électronique, le délai démarre le lendemain de la transmission de l'avis électronique. Attention, il s'agit d'un délai de forclusion qui, en principe, ne peut être ni interrompu ni suspendu. C'est un véritable couperet : passé le délai de deux mois, la résolution même illégale devient définitive.

ARIANE BOONE



NE LAISSEZ PAS LE CANCER S'EN TIRER.

SIGNATURE

Transmettre à la Ligue contre le cancer, c'est permettre à des millions de personnes de se battre contre la maladie.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur ligue-cancer.net

LA LIGUE CONTRE LE CANCER

Contact
Céline PONCHEL-POUVREAU
relationbienfaiteurs@ligue-cancer.net
01 53 55 25 56