NOTAIRES DU DAUPHINÉ

PRÉVENIR - CONSEILLER - AGIR

Notaires de France

LE MAG

DES NOTAIRES

N°33 # Septembre 2026



Informez-vous et laissez une...

PLACE AUX

ACTES

notairesdudauphine.fr

SOMMAIRE

P. 4/7
Projet rénovation : ma check-list avant de modifier l'aspect extérieur de mon logement
Me Delphine Tronet

P. 8/9
Achat en copropriété : ma TO DO LIST pour bien répartir les frais
Me Antoine Exertier

P. 10/11
Location : le réflexe de rentrée pour vérifier le loyer autorisé
Me Antoine Exertier

P. 12/13
J'achète sur plan, j'ai quelques questions...
Me Clarisse Chenal

P. 14/15
Et pourquoi pas l'habitat partagé ? Tour d'horizon
Me Fanny Fumery

P. 16/17
Financer son projet immobilier : les pistes à étudier lorsque le crédit se fait rare.
Me Julie Retout

P. 18/19
La Société civile immobilière (SCI) en 5 questions
Par Unofi

agence-ailleurs.fr

édito

Et si septembre était le mois des nouveaux départs ?

Il y a les cartables que l'on prépare, les agendas qui se remplissent… et ces envies que l'on aimerait enfin voir se concrétiser.

Acheter son premier chez-soi, transmettre ce que l'on a construit, protéger ceux que l'on aime, entreprendre, préparer demain… Derrière chaque décision se dessine une histoire. La vôtre.

Et une histoire mérite d'abord d'être entendue. Pousser la porte d'une étude, c'est pouvoir raconter ce qui vous anime, poser vos questions, confier aussi vos hésitations. Votre notaire prend ce temps avec vous : écouter, comprendre, éclairer, puis tracer ensemble le chemin qui vous ressemble.

Alors, en cette rentrée, mettons tout en haut de la « to-do list » l'essentiel : donner de l'élan à ce qui vous tient à cœur.

Par Sophie Delatte
Notaire, Présidente du comité de pilotage communication

Projet rénovation : ma check-list avant de modifier l'aspect extérieur de mon logement

Par Me Delphine Tronet
Notaire



Changer ses fenêtres, repeindre une façade, installer une clôture, créer une ouverture, poser une climatisation ou encore construire une piscine : ces travaux peuvent sembler anodins. Pourtant, modifier l'aspect extérieur de son logement n'est pas toujours aussi simple que de choisir un modèle, de signer un devis et de commencer le chantier !

Avant de vous lancer, quelques vérifications s'imposent. Pour éviter les mauvaises surprises, voici ma check-list.

1. MON LOGEMENT EST-IL SOUMIS À DES RÈGLES PARTICULIÈRES ?

Je vérifie si mon bien se trouve dans un lotissement.

Si votre logement est situé dans un lotissement, commencez par consulter les documents qui régissent celui-ci.

Le règlement du lotissement peut prévoir des règles particulières concernant l'aspect extérieur des constructions : hauteur des bâtiments, distances à respecter par rapport aux propriétés voisines, caractéristiques des clôtures, couleurs des façades, matériaux ou encore teinte des fenêtres, volets et portes.

Il ne faut donc pas se contenter de regarder les règles d'urbanisme applicables dans la commune : les documents du lotissement peuvent également apporter des précisions.

Attention toutefois à ne pas confondre règlement de lotissement et cahier des charges. Le règlement contient des règles d'urbanisme, tandis que le cahier des charges constitue un document contractuel organisant notamment les relations entre colotis.



Je vérifie l'ancienneté du lotissement.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement ne sont pas nécessairement éternelles. Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, elles cessent en principe de s'appliquer au terme de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, sauf opposition expresse des colotis.

Le cahier des charges obéit, quant à lui, à une logique différente et certaines de ses stipulations peuvent continuer à produire leurs effets.

Mon logement est-il situé dans une copropriété ?

Si vous êtes copropriétaire, pensez également à consulter le règlement de copropriété. Celui-ci peut encadrer les modifications de l'aspect extérieur de l'immeuble. Le choix des fenêtres, des volets, des stores ou encore des couleurs peut, par exemple, être soumis à certaines prescriptions.

Et si le règlement de copropriété ne prévoit rien concernant le type de travaux que vous envisagez, une autorisation de l'assemblée générale peut être nécessaire lorsque les travaux affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Bon réflexe : avant de commander vos travaux, prenez donc quelques minutes pour relire les documents qui régissent votre bien.

2. MON PROJET NÉCESSITE-T-IL UNE AUTORISATION D'URBANISME ?

Mon projet modifie-t-il l'aspect extérieur de mon logement ?

C'est la première question à vous poser.

Le changement d'une fenêtre, le ravalement d'une façade, une modification de toiture, la création d'une ouverture, l'installation d'une clôture ou encore certains projets de piscine ou de pergola peuvent nécessiter une autorisation.

.../...

Les règles dépendent toutefois de la nature et de l'importance des travaux, mais également des règles d'urbanisme applicables localement.

Une déclaration préalable de travaux est-elle nécessaire ?

La déclaration préalable est une procédure simplifiée qui concerne notamment certains travaux qui modifient l'aspect extérieur d'un bâtiment sans relever du permis de construire.

Elle peut notamment être nécessaire pour certains changements de fenêtres, travaux de façade, modifications de toiture ou petites extensions.

Elle peut également concerner certaines constructions, comme une piscine ou une pergola, selon leurs caractéristiques et les règles applicables.

La déclaration est déposée auprès de la mairie de la commune où se situe le bien, selon les modalités prévues par celle-ci.

Mon projet relève-t-il plutôt du permis de construire ?

Pour les projets plus importants, un permis de construire peut être nécessaire.

C'est notamment le cas de certaines constructions nouvelles, extensions dépassant les seuils prévus par les règles d'urbanisme, ou encore de certaines piscines, dépendances et modifications importantes d'un bâtiment. Attention : les seuils et les règles applicables ne doivent pas être appréciés uniquement au regard de la nature des travaux. Le contexte local est également déterminant.

Mon logement est-il situé dans un secteur protégé ?

Si votre bien se trouve dans un site patrimonial ou dans un autre secteur faisant l'objet d'une protection particulière, des règles spécifiques peuvent s'appliquer.

Dans certains cas, l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France sera notamment nécessaire. Bon réflexe : en cas de doute, mieux vaut interroger le service urbanisme de la mairie avant de déposer votre dossier ou de commencer les travaux.

3. J'AI OBTENU MON AUTORISATION : PUIS-JE COMMENCER LES TRAVAUX ?

J'attends d'avoir obtenu l'autorisation nécessaire.

Une déclaration préalable ou un permis de construire ne doit pas être considéré comme une simple formalité administrative à accomplir après coup. Commencer des travaux sans l'autorisation requise, ou réaliser des travaux différents de ceux qui ont été autorisés, peut entraîner des sanctions et, dans certains cas, conduire à une obligation de remise en état.

Je respecte exactement le projet autorisé.

Une autorisation d'urbanisme est délivrée pour un projet précis. Si, en cours de chantier, vous décidez finalement de modifier la couleur de la façade, de déplacer une ouverture, d'agrandir une construction ou de modifier les caractéristiques d'une piscine, vérifiez au préalable si cette modification nécessite une nouvelle démarche.

Je pense à l'affichage de mon permis de construire lorsqu'il est exigé.

Lorsqu'un permis de construire est délivré, celui-ci doit être affiché sur le terrain de manière visible afin notamment d'informer les tiers du projet. Cet affichage participe au déclenchement du délai de recours des tiers. Il est donc important de ne pas le négliger.

À la fin du chantier, je n'oublie pas les dernières formalités.

La fin des travaux ne signifie pas nécessairement la fin des démarches. Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux doit être adressée à la mairie lorsque les travaux réalisés ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

RÉNOVER



… sans transformer le chantier en casse-tête

4. ET MES VOISINS DANS TOUT ÇA ?

Je vérifie que mes travaux ne créent pas de nuisances particulières.

Même lorsque vous avez obtenu toutes les autorisations nécessaires, vos travaux doivent être réalisés dans le respect des règles applicables au voisinage.

Bruit, horaires de chantier, empiètement ou encore respect des distances peuvent être à l'origine de difficultés avec les voisins.

Une autorisation administrative ne vous dispense donc pas du respect des règles de droit privé.

Ma check-list express avant de signer le devis

Avant de lancer votre chantier, posez-vous ces quelques questions :

✓ Ai-je vérifié les règles de mon lotissement, s'il y en a un ?

✓ Ai-je consulté le règlement de copropriété si mon logement est en copropriété ?

✓ Mon projet modifie-t-il l'aspect extérieur du logement ?

✓Ai-je vérifié les règles du PLU et les éventuelles règles particulières applicables à mon terrain ?

✓ Mon logement est-il situé dans un secteur protégé ?

✓ Ai-je besoin d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire ?

✓ Ai-je obtenu l'autorisation nécessaire avant de commencer les travaux ?

✓ Les travaux que je vais réaliser correspondent-ils exactement à ceux qui ont été autorisés ?

✓ Ai-je pensé aux formalités à accomplir pendant et après les travaux ?

À RETENIR

Avant de modifier l'extérieur de votre logement, ne vous contentez pas de demander si les travaux sont techniquement réalisables. Demandez-vous surtout s'ils sont juridiquement autorisés. La bonne démarche consiste à vérifier les règles privées qui s'appliquent à votre logement (lotissement, copropriété…) puis les règles d'urbanisme applicables à votre projet. Une fois ces vérifications effectuées, vous pourrez engager vos travaux plus sereinement… et éviter qu'une simple rénovation ne se transforme en véritable casse-tête juridique !

Achat en copropriété : ma TO DO LIST pour bien répartir les frais

Par Me Antoine Exertier
Notaire



Acheter un appartement en copropriété ne se résume pas au paiement du prix et des frais d'acquisition ! Au moment de signer l'acte de vente, des comptes liés à la copropriété et aux taxes sont à faire avec le notaire.
Pour éviter les mauvaises surprises mieux vaut anticiper et connaître les points de vigilance.

Avant la vente, le notaire obtient aux frais du vendeur le document établi par le syndic : l'état daté. Véritable photographie de la situation de la copropriété, il récapitule les informations utiles de la copropriété mais surtout les sommes restant dues par le vendeur, les charges à venir pour l'acquéreur, les épargnes et les éventuels travaux votés.
Avec ce document, le notaire est en mesure de faire un compte entre le vendeur et l'acquéreur de manière équitable, solder le compte du vendeur auprès du syndic et l'informer du changement de propriétaire.
Ainsi l'acquéreur n'aura pas à sa charge de sommes initialement dues par le vendeur.

Pour la copropriété : 3 types de dépenses

• *Les charges courantes : chacun paye sa période*

Les charges de copropriété financent les dépenses du quotidien : entretien des parties communes, électricité, assurance, ascenseur, espaces verts, chauffage collectif, eau ou encore honoraires du syndic.
En pratique, le vendeur a souvent déjà réglé un appel de fonds couvrant une période de charges en cours lors de la vente. Il est donc d'usage que l'acquéreur lui rembourse la part correspondant à la période pendant laquelle il sera propriétaire, c'est-à-dire au prorata.

Lors de l'approbation des comptes annuels en assemblée générale, un complément ou un remboursement de charges peut intervenir. Sauf clause particulière, ces régularisations demeureront à la charge ou au bénéfice de l'acquéreur.

• ***Épargnes : l'acquéreur prend le relais***

Certaines copropriétés disposent de fonds ou épargnes destinés à financer des dépenses futures. Le fonds de travaux est désormais très répandu. Par principe ces sommes restent attachées au lot vendu. L'acquéreur en bénéficie donc après la vente. Pour en tenir compte, il est habituel de prévoir à l'acte de vente le remboursement par l'acquéreur au vendeur des sommes déjà versées à ce titre.

• ***Travaux : celui qui vote paye***

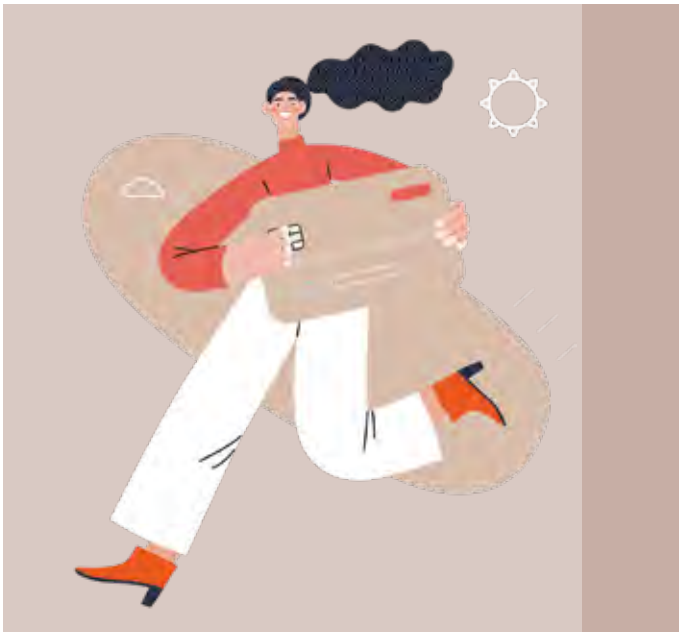
La convention habituelle prévoit le principe équitable du « qui vote paye ».

Ainsi, les travaux votés avant la signature de l'avant-contrat restent en principe à la charge du vendeur. Ceux décidés après la vente sont supportés par l'acquéreur.

Si une assemblée générale se tient entre le compromis et l'acte authentique, la répartition dépendra notamment des modalités prévues dans l'avant-contrat et de la possibilité donnée à l'acquéreur de participer au vote.

Et la taxe foncière ?

La taxe foncière est établie au nom du propriétaire au 1er janvier, mais elle est généralement appelée à l'automne. Lors de la vente, il est d'usage que l'acquéreur rembourse au vendeur la part de taxe foncière correspondant à la période pendant laquelle il sera propriétaire. Ce calcul est le plus souvent effectué à partir du dernier avis de taxe foncière connu et inclut également la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. En revanche, la taxe d'habitation ne donne pas lieu à une répartition entre vendeur et acquéreur.



Un compte récapitulatif fait par le notaire

Quelques jours avant la signature, le notaire établit un compte récapitulatif des sommes que chacun doit verser ou recevoir : remboursement des charges, fonds de travaux, taxe foncière, éventuelles régularisations… Les différents montants sont ensuite compensés afin d'aboutir à une somme unique à régler le jour de la vente. N'hésitez pas à interroger votre notaire en amont de la signature. Il pourra vous expliquer le détail de ces calculs et vous permettre d'anticiper le coût réel de votre acquisition.

À RETENIR

• Le vendeur règle les sommes qu'il doit au syndic jusqu'à la vente.

• Les charges courantes sont réparties au prorata entre vendeur et acquéreur.

• Les fonds de travaux restent attachés au lot mais l'acquéreur en rembourse le montant au vendeur.

• Les travaux votés sont, en principe, payés par celui qui a participé au vote du coût.

• La taxe foncière de l'année est répartie entre vendeur et acquéreur au prorata du temps de propriété.

Location : le réflexe de rentrée pour vérifier le loyer autorisé

Par Me Antoine Exertier
Notaire



Vous cherchez un logement ou vous souhaitez mettre un bien en location ?
Depuis 2025, l'encadrement des loyers s'applique sur une partie du territoire de Grenoble-Alpes Métropole.
Avant de signer un bail, quelques vérifications permettent d'éviter les mauvaises surprises, que l'on soit propriétaire ou locataire.

Vérifier si le logement est situé dans une zone concernée

L'encadrement des loyers ne s'applique pas partout. Seuls certains secteurs de Grenoble Alpes Métropole sont concernés par cette expérimentation.
Le réflexe : vérifier si le logement est situé dans l'une des communes ou des zones soumises au dispositif. Cette information est facilement accessible grâce aux outils mis à disposition par la Métropole, la Préfecture ou l'ADIL.

L'encadrement des loyers ne s'applique pas sur tous les biens et sur tout type de bail : il doit s'agir d'une première mise en location (dont les colocations), une relocation ou un renouvellement.
Ne sont pas concernées : les résidences secondaires, les locations de courte durée, et les locations saisonnières.

Contrôler le loyer de référence

Si le logement est concerné, le propriétaire ne fixe pas librement son loyer.
Chaque logement dispose d'un loyer de référence, calculé selon plusieurs critères : localisation, époque de construction, nombre de pièces et location meublée ou non meublée. À partir de ces éléments, un loyer de référence majoré constitue le plafond à ne pas dépasser.

Il est nécessaire de faire la simulation sur le site internet de la Métropole.

Exemple : à Grenoble quartier Championnet, dans un immeuble ancien, un appartement meublé de deux pièces d'une surface de 38 mètres carrés a un loyer de référence majoré de 16,40 €/m² soit un loyer plafonné à 623,20 €.
Le bail doit faire apparaître ces informations afin que le locataire puisse vérifier que le montant demandé respecte la réglementation.

Vérifier si un complément de loyer est justifié

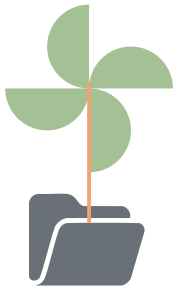
Dans certains cas, un complément de loyer peut être ajouté au plafond autorisé.
Il doit toutefois correspondre à des caractéristiques exceptionnelles du logement, par exemple une terrasse remarquable, une vue particulièrement recherchée ou des prestations qui le distinguent réellement des biens comparables.
À l'inverse, un logement présentant des défauts de décence ou de confort ne peut pas justifier une telle majoration.
Exemple : installation électrique dangereuse, humidité des murs, infiltrations provenant de l'extérieur, classement énergétique médiocre.

Connaître les recours possibles

Si le loyer dépasse le plafond autorisé sans justification valable, le locataire peut demander sa mise en conformité et, le cas échéant, obtenir le remboursement des sommes trop versées.
En cas de désaccord, une tentative de conciliation peut être engagée avant toute procédure judiciaire. En l'absence de respect de cette réglementation par le propriétaire ce dernier s'expose à une amende de 5 000 euros.

Vérifier si le logement respecte les autres réglementations locatives

L'encadrement des loyers s'ajoute aux autres obligations qui s'imposent aujourd'hui aux bailleurs, notamment celles liées à la performance énergétique des logements, et pour certaines zones à une autorisation préalable de mise en location délivrée par la commune.
Pour le propriétaire comme pour le locataire, quelques vérifications avant la signature du bail permettent de sécuriser la location et d'éviter les contestations par la suite.
Votre notaire peut également vous accompagner pour vérifier la conformité du bail et répondre à vos questions avant la mise en location ou la signature.



J'achète sur plan, j'ai quelques questions...



Par Me Clarisse Chenal
Notaire

Acheter un appartement en l'état futur d'achèvement, « sur plan », c'est acheter un bien qui n'existe pas encore... Il n'est donc pas surprenant que ce type d'acquisition suscite de nombreuses interrogations de la part des acquéreurs avant d'oser se lancer dans l'aventure !
Certaines d'entre elles reviennent régulièrement, voici donc un petit tour d'horizon des questions les plus fréquentes.

J'ai décidé d'acheter sur plan, le promoteur me propose de signer un contrat de réservation, qu'est-ce que ce document doit contenir ?
Le contrat de réservation doit obligatoirement indiquer : le prix prévisionnel de vente, s'il est révisable et le cas échéant, les modalités de cette révision ; le délai d'exécution des travaux ; le délai de signature de l'acte de vente. Il doit également permettre à l'acheteur d'apprécier la consistance et la qualité du bien. Ces informations résultent en général des documents annexés : le plan de l'ensemble immobilier ; le plan du local réservé (sur lequel figure la surface habitable approximative, la disposition des pièces et l'emplacement du local dans l'immeuble) ; la notice descriptive (qui détaille les éléments d'équipement, ainsi que la nature et la qualité des matériaux utilisés dans le cadre de la construction).

Si le coût des matériaux augmente, est-ce que le prix de vente pourrait augmenter ?
Cette question est un des vestiges de la période post crise sanitaire marquée par une augmentation significative des coûts des matériaux de construction. Néanmoins, en dehors de périodes exceptionnelles, l'estimation du coût de la construction est généralement un exercice auquel le promoteur est rompu, de sorte que le prix prévu au contrat de

réservation n'est pas modifié à l'acte de vente.
Légalement le prix de vente indiqué dans le contrat de réservation peut n'être que prévisionnel et donc modifié à l'acte de vente. Toutefois, si l'augmentation est supérieure à 5 %, cela constitue une différence anormale qui permet à l'acheteur de renoncer à l'acquisition tout en récupérant son dépôt de garantie.

Quand dois-je payer le prix de vente et comment se déroule le paiement ?

La première partie du prix est à régler le jour de la signature de l'acte de vente, en fonction du stade d'avancement des travaux à cette date, et par la comptabilité du notaire. À noter que si un dépôt de garantie a été versé lors de la signature du contrat de réservation, cette somme viendra en déduction du prix exigible à la signature de l'acte de vente.
Pour les règlements suivants, le promoteur adresse les appels de fonds directement à l'acheteur. Chaque appel de fonds est accompagné d'une attestation du maître d'œuvre qui confirme le stade d'avancement des travaux atteint. L'acheteur doit alors obligatoirement effectuer les virements correspondants sur un compte bancaire spécial, dit « compte centralisateur » et dont les références figurent dans l'acte de vente. Si l'acquéreur finance son acquisition à l'aide d'un emprunt bancaire c'est lui qui doit faire la demande de virement auprès de sa banque en transmettant l'attestation et le RIB.

S'il y a des défauts dans mon appartement à la livraison je ne payerai pas la dernière échéance, n'est-ce pas ?

En réalité, ne pas payer la dernière échéance de prix signifie refuser les clés, or cela n'est possible que si le bien ne peut être considéré comme achevé, ou s'il est non conforme à ce qui a été vendu. Cela peut résulter de la présence de malfaçons de nature à rendre le bien inhabitable, ou d'un défaut de conformité aux plans ou à la notice descriptive qui serait substantiel.



Dans la majorité des cas, fort heureusement d'ailleurs, les défauts sont mineurs, tels un carrelage ébréché ou un défaut de peinture, par exemple. Ces défauts ne font pas obstacle à la remise de clés et l'acquéreur se doit donc de payer le solde du prix. En revanche, ces défauts doivent être consignés par écrit sur le procès-verbal de livraison, document signé par le vendeur et l'acheteur, et constituent ce que l'on appelle des « réserves ». Ces réserves devront être levées par le promoteur dans l'année au titre de la garantie des vices et défauts de conformité apparents.
À noter que de plus en plus de promoteurs réalisent des visites de « pré-livraison », un mois environ avant la mise à disposition du bien afin de pouvoir corriger les malfaçons avant la remise des clés.

Et pourquoi pas l'habitat partagé ? Tour d'horizon



Par Me Fanny Fumery
Notaire

Le nouveau mode d'habitat dit « participatif » est précisément défini à l'article L 200-1 du Code de la construction et de l'habitation et bénéficie de structures dédiées mais il n'en soulève pas moins un certain nombre d'interrogations et de défis juridiques et pratiques afin de concilier au mieux volonté de mise en commun et inscription dans un cadre juridique et financier visant à protéger les groupes.

Définition du projet commun

Les projets d'habitat participatif se montant généralement dans la durée (au gré des évolutions des groupes et de la recherche du foncier), il est utile de prendre conseil auprès d'un notaire et d'associer au projet ou, a minima, d'interroger l'établissement (ou les établissements) bancaire(s) qui pourrai(en)t avoir vocation à participer au financement dès les premières ébauches du projet.

Choix de la structure

La loi prévoit deux types de sociétés d'habitat participatif (les coopératives d'habitants et sociétés d'attribution et d'autopromotion) mais, certains décrets d'application n'ayant pas abouti, les groupes s'orientent plus fréquemment vers d'autres structures de droit commun et du droit de la construction, telles que la copropriété, la société civile immobilière (SCI) ou la société civile immobilière d'attribution (SCIA).

La copropriété

Régime « classique » de détention d'un bien immobilier déjà existant en commun, la copropriété ne permet pas les activités de promotion et construction immobilière et se heurte à des limites quant à l'encadrement des interrelations entre co-habitants et la « protection du groupe » mais ne présente pas de difficulté particulière en matière de financement bancaire.

La SCI

Régime également « classique » de détention d'un bien immobilier en commun, la SCI « non familiale » se heurte parfois à des réticences auprès de certaines banques dans le montage du financement et nécessite une attention particulière si la mise en location du bien acheté en SCI est envisagée. Elle ne permet, en outre, pas de corréler la détention des parts avec la jouissance d'un espace en particulier. Elle assure toutefois, une protection du groupe par la possibilité de contrôler l'entrée de nouveaux associés et la possibilité d'avoir des associés non occupants/habitants.

La SCIA

La SCIA, née à l'origine pour faciliter la phase de construction, est un outil utile y compris dans la phase de gestion. La détention par les associés de parts de ce type de société permet une individualisation de la jouissance d'un lot/espace déterminé tout en sécurisant le collectif par divers mécanismes (notamment l'existence d'un droit de regard sur les nouveaux entrants).

Organisation de la vie commune et anticipation de sa cessation

Les groupes en construction d'un projet commun sont confrontés aux questionnements liés à leur vie commune mais également à l'anticipation d'une séparation, sortie ou fin complète du projet, décès d'un membre originaire et entrée de nouveaux associés, ou cession de l'actif immobilier ainsi détenu. Il est donc essentiel pour les groupes, dès le démarrage effectif du projet, d'anticiper les conséquences de chaque structure sur la fin éventuelle du projet et les défis liés à la recherche de nouveaux associés.

Formalités et coûts

L'élaboration d'un projet d'habitat participatif ou partagé nécessite une réelle réflexion sur le budget de l'opération et la structuration du financement. Le choix de la structure aura un impact sur le budget à prévoir au titre de l'acquisition (honoraires de rédaction de statuts, démarches auprès du greffe et formalités de publicité, rédaction d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété ou de jouissance, élaboration d'une charte fixant les règles de fonctionnement, etc. selon les cas) mais également la vie du groupe. Il est donc souhaitable de se renseigner au plus tôt sur le budget prévisionnel afférent aux documents spécifiques à chaque structure pour avoir une vision ajustée du budget du projet.

Pour conclure

En conclusion, l'intervention du notaire (d'autant plus constructive si elle va de pair avec l'accompagnement par des réseaux existants et acteurs de l'habitat participatif) dans le cadre de l'élaboration d'un projet d'habitat participatif est clé dès les premières étapes.

Financer son projet immobilier : les pistes à étudier lorsque le crédit se fait rare

Par Me Julie Retout
Notaire



Acheter un bien immobilier est devenu plus difficile ces dernières années. La hausse des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'octroi des prêts ont réduit la capacité d'emprunt de nombreux ménages. Même avec des revenus stables et un apport personnel, obtenir un financement couvrant l'intégralité d'un projet n'est plus toujours possible.

Faut-il pour autant renoncer à devenir propriétaire ? Pas nécessairement.

Il existe néanmoins plusieurs pistes permettant de compléter ou de sécuriser un financement lorsque le crédit bancaire ne suffit plus.

Explorer les solutions offertes par l'entourage

La famille constitue souvent le premier levier.

Une donation de somme d'argent peut renforcer l'apport personnel et rassurer la banque. Parce qu'elle constitue un apport définitif, elle renforce le plan de financement et est généralement appréciée par l'établissement prêteur. Elle bénéficie, selon le lien de parenté et l'âge des parties, d'abattements fiscaux. Lorsqu'il existe plusieurs enfants, un acte notarié permet également d'anticiper les conséquences de cette aide lors de la succession.

Autre possibilité : **le prêt entre particuliers,** familial ou non. Un proche peut prêter des fonds à titre occasionnel, sous réserve de respecter les obligations déclaratives au-delà de 5 000 euros. Taux d'intérêt, modalités de remboursement, garanties éventuelles ou remboursement différé : autant d'éléments qui gagnent à être formalisés par écrit afin d'éviter tout litige ou toute requalification en donation.

.../...

Lorsque l'entraide dans son cercle personnel n'est pas possible, d'autres solutions existent.

Envisager d'autres modes de financement

Le vendeur peut, par exemple, accepter un paiement échelonné du prix grâce à **une vente à terme ou à un paiement différé du prix.** L'acquéreur devient immédiatement propriétaire tandis que le prix est réglé selon un calendrier convenu. Ce mécanisme reste toutefois peu fréquent, car il suppose que le vendeur accepte de différer le paiement de tout ou partie du prix de vente tout en supportant le risque d'un défaut de paiement. Une rédaction rigoureuse de l'acte est alors indispensable.

L'achat à plusieurs constitue une autre piste. En mutualisant les ressources, les acquéreurs peuvent augmenter leur capacité de financement.

L'indivision est la formule la plus simple, mais elle peut se révéler contraignante en cas de désaccord.

La société civile immobilière (SCI) offre davantage de souplesse pour organiser les apports, les remboursements et la gestion du bien. Elle peut également faciliter une stratégie de transmission patrimoniale. En revanche, elle suppose une gestion plus rigoureuse et une anticipation des modalités d'occupation du bien.

Enfin, l'habitat partagé constitue une piste de plus en plus explorée par les porteurs de projets immobiliers. Ses spécificités justifient qu'il fasse l'objet d'une présentation spécifique à retrouver dans notre article en pages 14 et 15.

Au-delà des solutions de financement, **certains dispositifs** permettent également de diminuer le coût d'acquisition. Le Bail Réel Solidaire (BRS), qui dissocie le



logement du terrain, ou encore la location-accession permettent, sous certaines conditions, de rendre un projet accessible malgré un budget limité.

Le bon réflexe : anticiper avec son notaire

Aujourd'hui, le financement d'un projet immobilier ne repose plus exclusivement sur le crédit bancaire. Donation, prêt familial, paiement différé, achat à plusieurs ou dispositifs d'accession peuvent parfois être combinés pour construire un financement adapté.

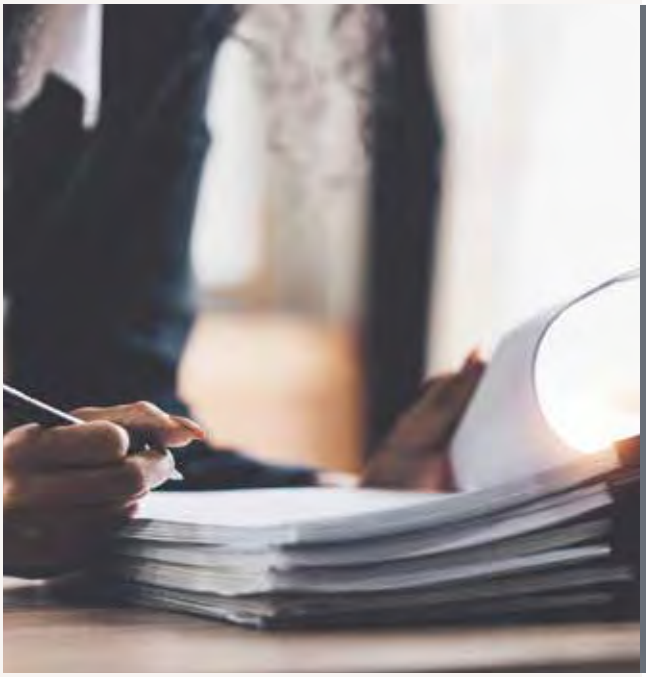
Chaque projet étant unique, il est utile de consulter son notaire en amont afin d'identifier les solutions les plus adaptées, d'en mesurer les conséquences juridiques et fiscales et de sécuriser leur mise en œuvre.

Un projet qui paraît difficile à financer ne l'est pas toujours, à condition d'être préparé et anticipé.

La société civile immobilière (SCI) en 5 questions

Par UNOFI

Union notariale financière (Unofi)
Direction régionale de Grenoble
04 38 49 87 40 - grenoble@unofi.fr
Direction régionale de Montpellier (Ardèche)
04 67 15 60 40 - montpellier@unofi.fr



Qu'est-ce qu'une SCI et dans quels cas est-il intéressant d'y recourir ?

La société civile immobilière (SCI) est une structure juridique qui permet à plusieurs personnes, souvent des membres d'une même famille, de détenir et de gérer ensemble un ou plusieurs biens immobiliers.

En contrepartie de leurs apports, les associés reçoivent des parts sociales représentant leurs droits dans la société.

La SCI est particulièrement adaptée pour organiser la détention d'un patrimoine immobilier, faciliter sa gestion à plusieurs et préparer sa transmission dans un cadre juridique et fiscal structuré.
Elle peut également permettre d'anticiper certaines difficultés liées à l'indivision et d'assurer une meilleure continuité dans la gestion des biens familiaux.

En quoi la constitution d'une SCI facilite-t-elle la transmission familiale de l'immobilier ?

La société civile immobilière (SCI) permet de conserver l'unité du patrimoine immobilier, évitant ainsi son morcellement lors des successions.

La transmission de parts sociales favorise une répartition équitable du patrimoine entre les donataires. Il est plus facile de recourir à une donation-partage sur des parts sociales que sur des biens immobiliers.

Acceptée par tous les enfants, la donation-partage fixe la valeur des biens transmis à la date de la donation, contrairement à une donation simple qui crée des droits indivis et est rapportée à la succession du donateur.

La donation peut être progressive et ne porter que sur une partie des parts sociales, ce qui offre la possibilité au donateur de conserver un certain contrôle de la société et d'en rester gérant.

Le donateur peut également conserver l'usufruit des parts sociales pour continuer à percevoir des revenus de la société donnée en nue-propriété, ainsi qu'une partie des droits de vote.

Est-il nécessaire de tenir une comptabilité en SCI ?
Oui et non. La tenue d'une comptabilité commerciale n'est en principe pas obligatoire pour une SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés.

Elle est toutefois fortement conseillée, afin de justifier des opérations de la SCI auprès des associés, de l'administration fiscale et des tiers, et faciliter la transmission des parts sociales.

Est-il vrai qu'une SCI familiale ne requiert aucune formalité ?
C'est faux. La constitution d'une SCI nécessite la rédaction de statuts adaptés, la publication d'une annonce légale et l'accomplissement de formalités sur le site du guichet unique.

La SCI doit être gérée conformément à la loi et aux statuts, ce qui inclut au minimum un compte-rendu annuel de la gestion aux associés et le respect d'obligations fiscales.

Quels conseils avant de créer une SCI ?
Chaque situation familiale et patrimoniale étant unique, il est essentiel de réfléchir en amont aux modalités de gouvernance de la société, aux pouvoirs du gérant et aux conditions de transmission des parts.

Un accompagnement par un professionnel permet de sécuriser le projet et de rédiger des statuts adaptés aux besoins de la famille.

Une SCI bien pensée est souvent un excellent outil de gestion et de transmission, mais elle doit être construite sur mesure pour remplir pleinement son rôle.

COUTOT ROEHRIG

RECHERCHE D'HERITIERS
GENEALOGIE
1894

1ère **société européenne** de recherche d'héritiers



50
SUCCURSALES DANS LE MONDE

400 collaborateurs à votre service

Un **réseau** mondial de correspondants exclusifs

Un milliard de données numérisées

Plus **de 130 ans** d'expérience

Une **garantie financière** et une **couverture** d'assurance spéciéque

Succursale de Grenoble

8, place Paul Mistral - 38000 GRENOBLE
Tél 06 80 22 09 08 - grenoble@coutot-roehrig.com

Succursale de Valence

43, rue Madier de Montjau - 26 000 VALENCE
Tél 04 72 44 94 81 - valence@coutot-roehrig.com

www.coutot-roehrig.com

Généalogistes de France