

**ON A TOUS  
AU MOINS  
UNE QUESTION  
QUE L'ON AIMERAIT  
POSER  
À UN AVOCAT.**

## ORDRE DES AVOCATS

*L'avocat votre 1<sup>er</sup> conseil  
L'avocat votre 1<sup>er</sup> défenseur*

# ACQUISITION IMMOBILIÈRE



Octobre 2012

Design : **scop in studio 4** - Tél. 01 46 98 7775

Les enjeux financiers sont tels qu'une acquisition immobilière ne saurait se résumer à la simple signature d'un acte.

L'acquisition d'un immeuble d'habitation constitue souvent l'achat d'une vie, avec généralement un endettement lourd et parfois long.

Il est parfois difficile pour l'acquéreur de se retrouver dans les dispositions applicables : il existe une diversification du régime juridique sous l'effet des règles de l'urbanisme, du droit fiscal, du droit de la copropriété, du droit des baux, de la loi SRU du 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, et de celle du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels...

**Les questions qui se posent sont nombreuses et déterminent les modalités de l'acquisition :**

- **Acquérir dans quels objectifs ?** Habiter, se constituer un patrimoine, faciliter sa vie professionnelle, ... ?
- **Acquérir par qui ?** Professionnel ou un profane ? Majeur ou mineur ? Célibataires, mariés, PACS ou concubins ? Associations, sociétés ou collectivités publiques... ?
- **Acquérir pour qui ?** Soi même ? son conjoint ? ses enfants... ?
- **Acquérir pour combien de temps ?** Un an, dix ans, toujours... ?
- **Acquérir comment ?** Seul ? en famille ? avec ses collègues ? sous forme de société... ?

Une information claire et précise permet de prévoir les conséquences de ses choix.

Par sa formation et sa vocation de conseil, votre avocat maîtrise parfaitement les techniques juridiques et fiscales. Il vous conseille et vous guide dans vos choix.

### PROTECTION DE L'ACQUÉREUR D'UN BIEN IMMOBILIER D'HABITATION :

Le législateur est intervenu dans le processus contractuel afin de protéger la partie la plus faible (l'acquéreur non professionnel) en lui permettant un consentement éclairé et réfléchi.

Le délai de réflexion doit être respecté, tant en amont de la conclusion du contrat, qu'en aval par le biais du délai de rétractation, et ce, pour la plupart des modes d'accession à la propriété.

L'information de l'acquéreur sur le bien vendu a par ailleurs été renforcée.

### LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE :

Il ne s'agit pas d'impôts spéciaux mais d'une application particulière et provisoire de la fiscalité directe et indirecte de droit commun.

La fiscalité immobilière s'applique à la conservation, l'achat, la vente, la revente, l'apport en société de terrains à bâtir, la gestion et l'aménagement, à l'édification des immeubles et à leur aménagement, aux prestations de services concourant aux opérations qui précèdent : bureaux d'étude, architectes, agents immobiliers..., à la vente des immeubles soit directement, soit par voie de cession de droits sociaux, avant leur achèvement, à terme ou après leur achèvement, et en général, à toutes les mutations de biens en droit immobilier.

Pour connaître la fiscalité intéressant votre immeuble, interroger votre avocat conseil.

### DÉTENTION DIRECTE OU SOCIÉTÉ CIVILE :

Etre propriétaire à titre personnel est simple, mais la gestion d'un bien commun est plus difficile, surtout si aucune règle de fonctionnement n'a été préalablement établie.

Il est fréquemment conseillé de constituer une société pour acquérir un bien pour diverses raisons :

#### **Séparation des patrimoines :**

La constitution d'une société permet d'éviter la confusion des patrimoines professionnels et privés.

Elle permet également d'isoler chaque bien à l'intérieur d'un même patrimoine.

#### **Organisation du pouvoir :**

Les statuts d'une société peuvent permettre de régler, d'un commun accord, entre les associés, le pouvoir de décision dans la gestion du bien et de donner ce pouvoir de gestion à telle personne, choisie par les associés.

#### **Organisation patrimoniale :**

Grâce à la division du capital de la société en actions, cette structure juridique permet de réaliser tous les dosages souhaités entre des héritiers éventuels, le conjoint ou partenaire.

#### **Organisation de la transmission :**

Les atouts d'une structure de société, en matière immobilière, permettent la transmission progressive, gratuitement ou non, du capital.

*Toutes ces modalités doivent être déterminées avec soin par l'investisseur en fonction de ses objectifs.*

*L'avocat conseil vous aide.*