



NOTAIRES DU
DAUPHINÉ

PRÉVENIR - CONSEILLER - AGIR



Notaires
de France

LE MAG

DES NOTAIRES

N°32 #Mai 2026



Informez vous et laissez une...

PLACE AUX

ACTES

notairesdudauphine.fr

SOMMAIRE

P. 4/5

Couple : la liberté a un prix
Me Delphine Grangeon

P.6/7

Prestation compensatoire & pension alimentaire. Quelles différences ?
Me Olivia Deschamps

P.8/9

Fiscalité de la prestation compensatoire
Me Florent Renesme

P. 10/11/12

N'être marié que pour le meilleur... en anticipant la protection du survivant !
Me Marjorie Grand

P. 13/14

Le cœur a ses raisons, les règles de l'héritage aussi !
Me Jennifer De Palatis

P. 15

Horoscope

P. 16/17/18

La protection des familles recomposées
Me Damien Claustre

P. 19/20/21

Mon couple et ma petite entreprise
Me Muriel Defosse

P. 22/23

Unofi
Qu'est-ce qu'une SCPI ?



Le couple est une aventure profondément humaine. Il naît d'un élan, grandit dans le quotidien et se construit dans cet équilibre subtil entre le « je » et le « nous ».

Là où chacun apprend à faire place à l'autre. Il est fait de projets, de compromis, de confiance, de fragilités parfois, car il faut souvent beaucoup de souplesse, un peu de patience et parfois un vrai sens de l'humour pour avancer à deux dans les (dés)accords du quotidien.

Marié, pacsé, en union libre, avec ou sans enfants, le couple s'écrit aujourd'hui au pluriel. Mais derrière cette diversité, une même attente demeure : être compris, protégé, respecté.

Les notaires du Dauphiné connaissent bien cette réalité. Ils accompagnent les couples dans leurs choix, leurs engagements, leur protection. Leur vocation est là, pleinement : prévenir, conseiller, agir.

Prévenir pour anticiper sereinement.

Conseiller pour éclairer avec justesse.

Agir pour sécuriser les parcours de vie. Car organiser, ce n'est pas douter de l'amour ; c'est au contraire lui donner de la clarté, de la solidité et du temps

Par Sophie Delatte

Notaire, Présidente du comité de pilotage communication



Couple : la liberté à un prix



Par Me Delphine Grangeon
Notaire



Mariage ou PACS ? Non, cela n'est pas fait pour vous, vous préférez rester libre. Mais lorsqu'il est question d'immobilier, il y a des cas où le concubinage va rimer avec perte financière ou dépenses supplémentaires...

1^{er} exemple : de petites économies

C'était l'amour fou, vous avez voulu devenir propriétaire de votre petit nid douillet et vous avez donc franchi le cap de l'acquisition immobilière à deux, à hauteur de moitié chacun.

Malheureusement si une séparation intervient et que vous souhaitez devenir seul propriétaire en « rachetant » la part de l'autre, les frais d'acte ne seront pas les mêmes selon le statut de votre couple.

Sur la base d'une maison valant 400 000 € :

- Si vous êtes en concubinage, les frais d'acte seront identiques à ceux d'une

acquisition classique et vous supporterez donc les droits de mutation habituels d'un montant de 12 637 € (environ 6,3 % du prix de 200 000 €).

- En revanche, si vous êtes pacsés et que le partage intervient dans le cadre d'une séparation (soit après la rupture du PACS), vous pourrez bénéficier d'un régime fiscal plus favorable (identique au divorce) à savoir : une taxe appelée « droit de partage » au taux de 1,10% sur l'entier bien partagé, soit 4 400 € au lieu de 12 637 €...

2^e exemple : de moyennes économies

Comme c'était l'amour fou lors de l'achat, vous avez souhaité être sur un strict pied d'égalité et vous avez donc acheté le bien à hauteur de moitié chacun.

Sauf que dans les faits, vous avez remboursé seul-e l'emprunt...

.../...



Quand les projets s'unissent. Le notaire sécurise.

En cas de séparation, vous pensez légitimement pouvoir demander à votre ex conjoint-e à être remboursé de cette sur-contribution considérant qu'il-elle a une dette à votre égard.

Face à cette demande, l'autre pourra invoquer la prescription qui est de 5 ans à compter de la naissance de la créance, contrairement aux couples mariés ou pacsés pour lesquels la prescription est suspendue pendant la durée de vie du couple.

A la séparation, vous ne pourrez donc remonter que sur les 5 dernières années et ne demander un remboursement que sur les 60 dernières mensualités de crédit.

À noter également, que cette prescription va aussi s'appliquer si vous financez des travaux sur le bien personnel de votre concubin-e.

A titre d'illustration : vous avez financé seul au cours de l'année 2018 des travaux de réfection de la toiture sur la maison de votre concubin-e pour un montant de 50 000 €, aujourd'hui à la séparation, c'est trop tard : votre créance est prescrite, elle est perdue pour vous.

3^e exemple : de grandes économies

Tous les couples ne se séparent pas, en revanche nous mourrons tous un jour... il faut rappeler à ce titre l'immense différence de fiscalité en cas de succession si votre concubin-e hérite de vous :

En cas de mariage ou de PACS, une exonération totale de droits de succession s'applique, alors qu'en cas de concubinage, la taxation actuelle est de 60% sur tout ce que vous laisserez à votre concubin-e... la pilule peut être dure à avaler pour le survivant car ce défaut d'engagement va générer une note fiscale très salée !!

Des solutions existent pour pallier tous ces désagréments, alors n'hésitez pas à consulter votre notaire qui saura vous conseiller au mieux de vos intérêts.



Prestation compensatoire & pension alimentaire. Quelles différences ?



Par Me Olivia Deschamps
Notaire



Lorsqu'un couple ou un des époux, décide d'engager une procédure de divorce, c'est toujours un moment particulier et douloureux dans la vie d'un couple et de la famille.

Pour la plupart d'entre eux, c'est une situation nouvelle à laquelle ils ne sont pas habitués et dans laquelle s'entremêlent les discours de l'avocat, du notaire et parfois du banquier.

Les époux sont souvent perdus et confondent les différents termes que leur exposent les professionnels qu'ils rencontrent.

Pension alimentaire ou prestation compensatoire ?

Notamment ce que les époux ont du mal à dissocier, c'est la notion de pension alimentaire et prestation compensatoire.

En premier lieu il existe la pension alimen-

taire versée pour les enfants par l'époux chez qui ils ne résident pas, et qui est sa contribution à l'entretien et l'éducation des enfants, fixée en fonction des besoins de l'enfant et des ressources respectives des parents qui doivent tous deux contribuer à son entretien.

En second lieu, l'article 212 du Code civil dit que « les époux se doivent mutuellement respect, fidélité, secours et assistance ».

Le devoir de secours est une obligation alimentaire que se doivent les époux et qui prend la forme d'une pension alimentaire.

Dans le cadre d'une procédure de divorce, elle est soit fixée par le juge soit décidée entre les époux. Elle subsiste même pour les époux séparés de corps et pendant toute la procédure de divorce, jusqu'à ce que le divorce soit devenu définitif.

.../...

SE SÉPARER



...sans perdre l'équilibre.

La pension alimentaire

Cette pension alimentaire allouée au titre des mesures provisoires, doit permettre au conjoint créancier, dans la mesure du possible, de maintenir le niveau de vie dont il pouvait bénéficier durant la vie conjugale.

Son attribution suppose qu'un époux soit dans le besoin et que son conjoint dispose de ressources suffisantes.

Elle est le plus souvent versée en argent mais peut prendre la forme d'une jouissance gratuite du logement familial et de la prise en charge des échéances du prêt par l'époux débiteur.

En tout état de cause la pension alimentaire allouée ne constitue pas une avance sur la part de communauté revenant à l'époux mais reste définitivement acquise à l'époux créancier.

Dès le prononcé du divorce le devoir de secours prend fin et par là même, la pension alimentaire n'a plus à être versée.

C'est alors que peut être allouée par un époux à son ex-conjoint, une prestation destinée à compenser la disparité que la rupture du mariage crée dans les conditions de vie respectives des époux (article 270 du Code civil).

La prestation compensatoire

La prestation compensatoire prend généralement la forme d'une somme en capital. Elle peut être compensée avec une soulte due par le créancier de la prestation compensatoire dans les opérations de liquidation-partage de la communauté ou de l'indivision.

Elle peut prendre aussi la forme d'un abandon de bien propre de l'époux débiteur.

Le montant est déterminé soit par le juge dans les divorces contentieux soit par les époux avec leur avocat dans la convention de divorce déposée au rang des minutes d'un notaire.

Le montant est fixé en tenant compte : des ressources du créancier et du débiteur, de la situation au moment du divorce et de l'évolution de celle-ci dans un avenir prévisible.

En conclusion ces notions de pension alimentaire et prestation compensatoire sont assez proches l'une de l'autre mais différent dans l'objet, la fixation et interviennent à des moments distincts.

Elles sont également traitées différemment sur le plan fiscal.



Fiscalité de la prestation compensatoire



Par Me Florent Renesme
Notaire



Prestation compensatoire et pension alimentaire : quels enjeux fiscaux ?

Dans le cadre d'une séparation ou d'un divorce, deux mécanismes principaux permettent d'organiser la solidarité financière entre ex-époux ou au profit des enfants : la prestation compensatoire et la pension alimentaire. Si leur finalité est distincte, leur traitement fiscal diffère sensiblement, ce qui peut influencer les choix des parties.

La prestation compensatoire : deux régimes fiscaux à ne pas mélanger (capital/rente)

La prestation compensatoire vise à compenser la disparité de niveau de vie créée par la rupture en tenant compte notamment des ressources, du patrimoine et des perspectives professionnelles de chacun. Le juge (ou les parties) prend en compte également des critères comme la

durée du mariage, l'âge, l'état de santé et les choix professionnels faits pendant la vie commune. Le régime fiscal de la prestation compensatoire dépend étroitement de ses modalités de versement.

Lorsqu'elle est versée sous forme de capital dans les 12 mois suivant le jugement de divorce, elle ouvre droit, pour le débiteur, à une réduction d'impôt égale à 25 % des sommes versées, dans la limite de 30 500 €. Le bénéficiaire, quant à lui, n'est pas imposé sur ce capital. Ce traitement favorable en fait souvent une option privilégiée dans une logique d'optimisation fiscale.

En revanche, **si la prestation est versée sous forme de rente**, ou si le capital est échelonné sur plus de 12 mois, le régime change : les sommes deviennent déductibles du revenu imposable pour le débiteur, mais imposables pour le créancier au titre des pensions.

.../...

Ce mécanisme rapproche alors la prestation compensatoire du régime de la pension alimentaire.

La pension alimentaire : un mécanisme fiscalement symétrique

La pension alimentaire répond à une obligation d'entretien, notamment à l'égard des enfants, ou parfois entre ex-époux.

Sur le plan fiscal, elle repose sur un principe simple :

- le débiteur peut déduire les sommes versées de son revenu imposable, sous certaines conditions et plafonds ;
- le bénéficiaire doit les déclarer comme revenus imposables.

Ce régime suppose une vigilance particulière. Une pension trop élevée peut entraîner une charge fiscale significative pour celui qui la perçoit, tandis qu'une pension insuffisante peut limiter l'intérêt de la déduction pour celui qui la verse.

Arbitrages et stratégie patrimoniale

Le choix entre capital et rente pour la prestation compensatoire, ou le niveau de la pension alimentaire, ne doit pas être guidé uniquement par des considérations civiles ou familiales. L'impact fiscal peut être déterminant.

Un versement en capital rapide permet souvent de sécuriser une fiscalité avantageuse et d'éviter une imposition future pour le bénéficiaire. À l'inverse, une rente ou une pension alimentaire s'inscrit dans la durée, avec des effets fiscaux récurrents, parfois très impactants.

Dans tous les cas, une approche globale est indispensable. Elle doit intégrer la situation fiscale des deux parties, leur horizon patrimonial et les objectifs poursuivis (sécurité financière, transmission, liquidité).



Pour conclure

Prestation compensatoire et pension alimentaire ne sont pas de simples outils de solidarité : ce sont aussi des instruments fiscaux à part entière, dont la maîtrise peut significativement influencer l'équilibre économique post-séparation.

Au moment de négocier votre divorce, le choix entre capital ou rente, la durée des paiements et la rédaction précise de la convention ont donc un effet immédiat sur votre impôt, celui de votre ex-conjoint et, parfois, sur vos capacités financières futures : il est essentiel d'anticiper ces enjeux. Votre notaire vous apportera une lecture fine de votre situation patrimoniale et une réponse sur-mesure adaptée à votre situation.





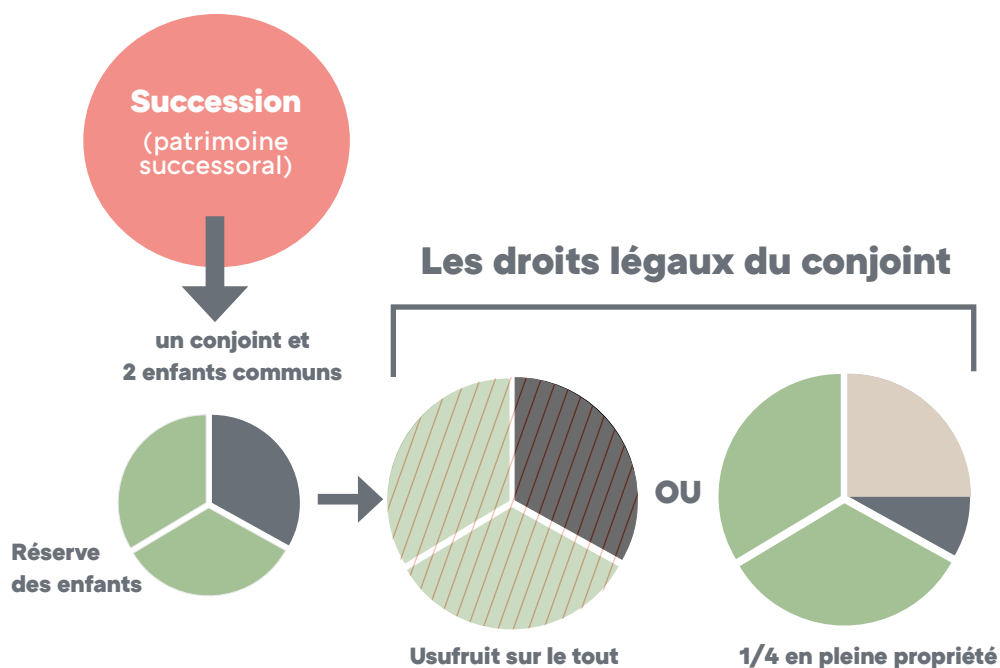
N'être marié que pour le meilleur... en anticipant la protection du survivant !



Par Me Marjorie Grand
Notaire



Depuis la loi de 2001, le conjoint survivant peut choisir entre un quart en pleine propriété ou un usufruit de la succession. Seule particularité, quand les enfants ne sont pas communs, le conjoint hérite seulement du quart en pleine propriété.



25 ans après, faisons le bilan : Est-ce que la protection accordée par la loi au conjoint est suffisante ?

Oui et non,

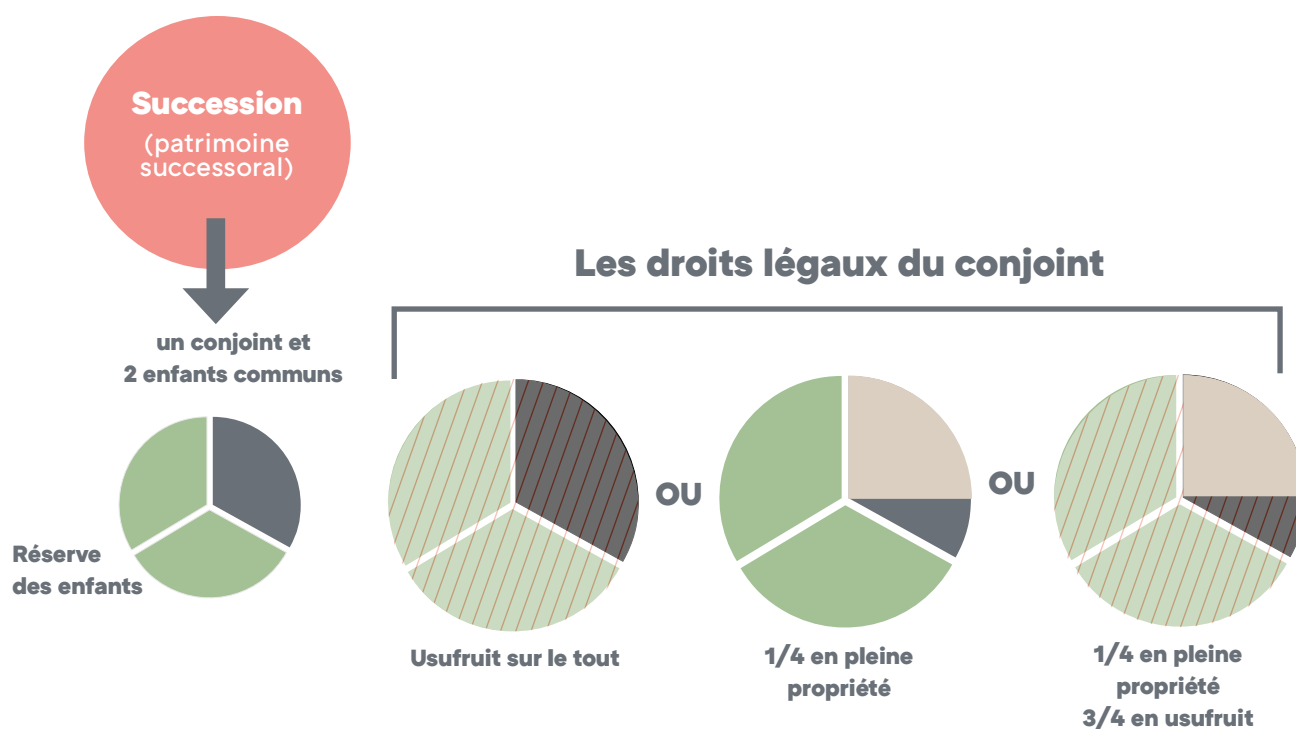
OUI, car le conjoint peut désormais vivre jusqu'à son propre décès dans le logement s'il a opté pour un usufruit. Pour les autres (ceux qui ont $\frac{1}{4}$ en propriété), oui aussi s'ils ont opté pour le droit viager au logement.

Mais malheureusement, **NON** au regard du champs des possibles de la protection conventionnelle ! Celle-ci peut être plus large, plus adaptée...

En voici un aperçu :

La populaire donation entre époux

Indispensable avant la loi de 2001 pour protéger le conjoint, elle a perdu de son intérêt car la loi accorde la même protection (usufruit sur le tout). Cependant elle conserve toute son utilité pour accroître les droits du conjoint puisqu'elle offre une option supplémentaire : $\frac{1}{4}$ en propriété et $\frac{3}{4}$ en usufruit.



Cependant, pour vendre le bien, le conjoint devra obtenir l'accord des enfants et le prix sera réparti (sauf accord différent) entre eux. Ce qui peut contraindre le survivant à rester « prisonnier » de son logement, soit par l'absence d'accord des héritiers, soit parce que la quote-part du prix lui revenant ne sera pas suffisante pour se reloger.

Enfin, elle reste indispensable quand tous les enfants du couple ne sont pas communs. Elle permet de mieux protéger le conjoint sans léser les enfants du 1^{er} défunt.

AIMER



...c'est aussi sécuriser l'avenir de chacun.

Les redoutables conventions matrimoniales

Sans aucun doute le meilleur levier de protection. Un contrat de mariage ne se limite pas au choix du régime matrimonial. Il peut contenir des avantages matrimoniaux.

Vous êtes déjà marié ? Ce n'est pas trop tard ! Il est toujours possible de choisir cet outil, tout en conservant votre régime matrimonial actuel.

Ces avantages sont variés ; les plus connus sont :

- l'ameublement : un époux apporte à la communauté un bien lui appartenant ; il devient commun (et comme on est marié aussi pour le pire, cet apport peut être « annulé » en cas de divorce) ;
- un partage inégal : la communauté se répartit 50/50 entre la succession et le survivant. Il est possible de prévoir un partage autre : 40/60, 30/70, ... ;
- un préciput : le survivant pourra prélever un bien dans la communauté et en devenir seul propriétaire. Ici, le conjoint sera libre de vendre le bien prélevé sans avoir à demander l'accord des enfants. Par cette liberté de disposer, la protection du conjoint est absolue. On ne peut pas mieux faire.

La stratégie société civile

Cette étude ne serait pas complète sans parler de la société civile. Si la résidence principale est logée dans une société, par des règles de catégories de parts, de droits de vote ou encore par la qualité de gérant, le survivant pourra librement gérer le bien, voire le vendre. Le tout sans l'accord des enfants. Cependant, les fonds seront laissés (ou réemployés) au sein de la société et le risque de dilapidation est écarté. Le conjoint est libre, mais le patrimoine est sécurisé pour les enfants.

Vous comprendrez que chaque couple est libre de placer où il souhaite son curseur sur l'échelle de la protection entre époux et qu'il existe une solution sur-mesure pour tous... ne reste qu'à trouver celle qui vous convient !



Le cœur a ses raisons, les règles de l'héritage aussi !



Par Me Jennifer De Palatis
Notaire



En matière successorale tous les couples ne naissent pas égaux en droit. Si le cœur ignore les statuts, le droit lui les classe avec rigueur. Le choix entre le concubinage, le pacs ou le mariage pour le couple ne se fait très souvent pas en considération des conséquences successorales. Malheureusement la mort rappelle souvent brutalement les différences de protection entre ces statuts.

Quels droits concernant le logement ?

Les conséquences sur le bail en cours en cas de décès du locataire sont différentes :

- S'agissant du concubin, le bail n'est transmis que sous les conditions que le concubinage soit notoire et que les concubins vivent ensemble depuis au moins 1 an.
- Le partenaire voit le bail se poursuivre sans aucune condition de durée du PACS. L'époux survivant bénéficie quant à lui

d'un transfert automatique du bail.

Le décès permet également pour l'époux/se d'hériter « gratuitement » d'un droit temporaire sur le logement occupé par le couple au moment du décès et le mobilier le garnissant.

Le conjoint bénéficie également d'un droit d'habitation viager sur la résidence principale (sauf privation par testament). Le partenaire bénéficie quant à lui d'un droit temporaire sur le logement de la famille limité à 1 an.

Le concubin ne bénéficie d'aucun droit sur le logement.

BIEN CHOISIR



...c'est ne rien laisser au hasard.

De quoi hérite t'on ?

Seul le couple marié bénéficie d'une qualité automatique d'héritier. En effet, le mariage rend les membres du couple héritier l'un de l'autre avec des droits différents selon la configuration familiale :

En présence d'enfant commun du couple, le survivant pourra alors opter à son choix entre $\frac{1}{4}$ du patrimoine en pleine propriété, ou l'usufruit du patrimoine de son conjoint décédé.

Dans le cas d'une famille recomposée avec des enfants non communs au couple, le conjoint héritera légalement du quart en pleine propriété. Les époux peuvent toutefois prévoir cet usufruit par un testament ou dans le cadre d'une donation entre époux auprès de leur notaire.

Dans le cas d'un couple marié sans enfant, le conjoint héritera de la moitié des biens (l'autre moitié sera pour les père et mère du défunt à hauteur d'un quart chacun). Le conjoint recueillera tout le patrimoine en l'absence d'enfant et en l'absence de père et mère.

Il convient de noter que les époux sont à ce jour totalement exonérés de droits de succession : aucun impôt successoral ne sera dû par le survivant.

Le partenaire de PACS n'est quant à lui pas héritier légalement. Seul un testament à son profit peut lui assurer un héritage. Dans ce cas il sera exonéré des droits de succession au même titre qu'un couple marié.

Le concubin est quant à lui le plus mal loti : Pas de qualité d'héritier, seul un testament peut lui octroyer des droits... Des droits toutefois élevés puisqu'il sera taxé à hauteur de 60% sur ce qu'il reçoit !

Qu'en est-il de la pension de réversion ?

La pension de réversion est exclusivement réservée au survivant du couple marié (sous condition de ressources du conjoint). Ni le partenaire, ni le concubin ne peuvent en bénéficier.

Si on ne choisit pas un statut prioritairement pour des considérations successorales, ce choix est malgré tout lourd de conséquence en cas de décès, laissant alors le survivant désemparé et parfois sans solution concernant son logement et son avenir financier. Mieux vaut donc anticiper ces questions désagréables mais indispensables à la sérénité du couple !

Horoscope



BÉLIER

D'après un sondage américain, près de la moitié des hommes interrogés pensent pouvoir faire atterrir un avion en cas d'urgence... vous vous gardez bien de le dire mais pensez aux 50% restants avec un peu de condescendance...



TAUREAU

Si c'est la semaine de votre anniversaire, vous recevrez votre déclaration de revenus non préremplie...



GÉMEAUX

L'île de la tentation se termine bientôt... Vous vous sentez nostalgique et désœuvré, ne sachant comment vous allez désormais occuper vos mardis.



CANCER

A défaut de demander votre compagne en mariage, vous vous demandez si les pingouins ont des genoux.... Revoyez vos priorités.



LION

Le ticket d'or de Willy Wonka existe-t-il vraiment ou est-ce juste la marmotte qui s'est trompée avec le papier alu ? Cette question vous obsèdera toute la semaine et vous ne dormirez plus. Anticipez vos dernières volontés.



VIERGE

Votre conjoint a eu l'immense chance d'avoir une place pour le concert de Céline Dion en septembre.... Septembre c'est loin et vous n'êtes pas sûr de tenir jusque-là. Votre notaire peut vous accompagner efficacement dans le cadre de votre séparation et surtout, sans fond sonore pendant les rendez-vous.



BALANCE

Vous recevez une note de 3,2 sur les avis Google... vous vous rassurez en voyant que même la Dune du Pilat a des avis négatifs et s'en sort avec seulement 4,6 !



SCORPION

Votre oncle se moque de vous car à votre âge il possédait déjà une maison et un compte titres... Gardez votre sang-froid, il ne sait rien de votre collection de cartes Pokemon.



SAGITTAIRE

Votre créativité est sans limite. C'est bien, mais n'oubliez tout de même pas de prendre conseil auprès d'un professionnel avant de rédiger votre testament.



CAPRICORNE

La vie c'est comme une boîte de chocolats.... Une phrase qui prend un tout autre sens à l'approche de l'été ! Soyez prévoyant.



VERSEAU

En Angleterre un super-supporter a décidé de vendre sa résidence secondaire pour suivre son équipe préférée pendant la coupe du monde de football... il est parfois judicieux de prendre conseil auprès de personnes qualifiées avant de faire certains choix concernant son patrimoine...



POISSON

Vous avez trouvé de quoi occuper vos enfants pendant deux semaines sans craquer...vous envisagez malgré tout de mettre rapidement en place une donation, pour qu'ils prennent leur indépendance au plus vite.

Dumunik



La protection des familles recomposées



Par Me Damien Claustre
Notaire



La famille recomposée : une réalité courante, un cadre juridique encore imparfait

La famille « recomposée », que l'on oppose traditionnellement à la famille dite « classique », est aujourd'hui une situation très répandue, au point d'inspirer de nombreuses séries télévisées.

Pourtant, malgré cette fréquence, le droit l'appréhende encore imparfaitement, ce qui impose une réflexion spécifique après un projet de vie commun, en particulier lorsqu'il s'agit d'acheter un nouveau logement familial.

Dans ce contexte, le notaire joue un rôle central : il doit veiller à ce que les enfants de chaque parent puissent hériter des biens acquis et de l'épargne constituée, tout en assurant au nouveau conjoint ou partenaire une protection adaptée.

L'usufruit : une solution efficace, mais pas toujours suffisante

Lorsqu'on souhaite protéger le conjoint ou partenaire survivant, l'objectif est généralement de lui garantir un logement ou des revenus, ce qui passe très souvent par la mise en place d'un usufruit, institué par un simple testament.

L'usufruit permet au survivant d'utiliser et de jouir des biens concernés (par exemple, y habiter ou percevoir les loyers), tandis que la propriété finale de ces biens revient aux enfants du défunt, ce qui ne les prive pas de leurs droits mais en reporte seulement l'exercice.

Cet usufruit peut porter sur la résidence principale, mais aussi, si on le souhaite, sur d'autres biens du patrimoine.

Cependant, l'efficacité et l'étendue de l'usufruit dépendent fortement du type d'union choisi ; or ce choix, même très

.../...

personnel, a des conséquences juridiques importantes et peut conduire à s'interroger sur le mode de vie de couple le plus adapté.

Concubinage et PACS : des protections limitées pour le couple recomposé

Concubinage : une protection très réduite

Le concubinage est, sans surprise, le statut le moins protecteur.

Il est certes possible de léguer un usufruit à son concubin, mais les droits de succession, taxés à 60 % de la valeur transmise, rendent souvent cette option difficilement acceptable.

Par ailleurs, le concubinage limite la portée de l'usufruit : chaque enfant doit recevoir une part minimale dans la succession de chacun de ses parents, de sorte que la part librement transmissible (la « quotité disponible ») au concubin est restreinte : la moitié en présence d'un enfant, un tiers en présence de deux enfants, un quart en présence de trois enfants ou plus.

Dans ces conditions, un usufruit portant sur la résidence principale risque de porter atteinte à la réserve des enfants, qui doivent recevoir leur part sans être grevés d'un usufruit trop important.

PACS : un avantage fiscal, mais les mêmes limites vis-à-vis des enfants

Les partenaires liés par un PACS sont, à l'égard des enfants, dans une situation comparable à celle des concubins : la réserve héréditaire des enfants et la quotité disponible fonctionnent de la même manière.

En revanche, ils bénéficient d'un avantage fiscal majeur : les partenaires de PACS sont exonérés de droits de succession, ce qui supprime la taxation à 60 % applicable aux concubins.

Une contrainte commune : le poids de la résidence principale

Dans ces deux hypothèses (concubinage ou PACS), si la valeur de l'appartement dépasse la quotité disponible, l'usufruit ne pourra pas s'exercer sur la totalité du bien.

Or, dans la pratique, la résidence principale représente souvent la part la plus importante du patrimoine familial, ce qui limite d'autant la marge de manœuvre.

Exemple pour une personne ayant deux enfants :

- Valeur du reste de ses biens
- Valeur de l'appartement
- Réserve des enfants (2/3)
- Quotité disponible (1/3)

Dans ce schéma, un usufruit portant sur l'intégralité de l'appartement peut entraîner une atteinte à la réserve des enfants.

Le mariage reste une valeur sûre pour protéger le conjoint

En cas de mariage, les avantages sont nombreux (en laissant ici de côté les éventuels inconvénients personnels du statut).

D'abord, comme pour le PACS, le conjoint survivant bénéficie d'une exonération totale des droits de succession.

.../...



Surtout, l'usufruit du conjoint marié peut porter sur l'ensemble des biens composant la succession : non seulement la résidence principale, mais aussi d'autres biens dont on souhaite qu'il profite durant toute sa vie.

En outre, dans le cadre du mariage, l'usufruit consenti au conjoint ne peut jamais porter atteinte à la réserve héréditaire des enfants.

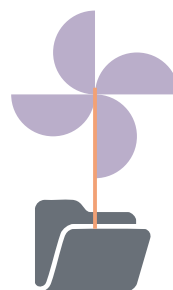
Le choix du contrat de mariage est alors déterminant : il permet de distinguer clairement les patrimoines de chacun, les couples recomposés s'orientant fréquemment vers un régime séparatiste afin d'éviter les confusions entre les biens propres de chaque époux.

Pour autant, le mariage ne dispense pas de rédiger un testament : l'article 757 du Code civil ne prévoit pas, dans les familles recomposées, un usufruit automatique au profit du conjoint survivant sur l'ensemble des biens.

Un accompagnement sur mesure par le notaire

Chaque couple et chaque configuration familiale sont uniques, avec des attentes et des priorités différentes.

Le notaire pourra proposer une stratégie personnalisée aux familles recomposées, afin d'assurer à la fois la protection du conjoint ou partenaire survivant et la préservation des droits des enfants, en cas de décès de l'un des membres du couple.





Mon couple et ma petite entreprise



Par Me Muriel Defosse
Notaire



Protéger son entreprise quand on est en couple : mariage, Pacs ou concubinage, les bons réflexes

Exercer une activité indépendante lorsque l'on est en couple conduit nécessairement à s'interroger sur la meilleure manière de préserver l'outil de travail au sein du couple.

Voici un bref aperçu des possibilités selon le statut du couple.

Le couple marié

♦ Sans contrat

Les époux sont soumis au régime légal de la communauté d'acquêts.

En cas de création de l'entreprise, d'acquisition d'un fonds de commerce ou de parts sociales au moyen des revenus, l'entreprise ou les parts sociales appartiennent à la communauté.

Séparation ou décès : l'autre époux

aura droit à la moitié de l'entreprise en propriété ou en valeur, ce qui impose d'anticiper pour maintenir la maîtrise de l'outil de travail.

♦ Avec contrat avant ou après mariage

Un contrat de mariage peut organiser la protection des biens professionnels :

- Adoption de la séparation de biens pure et simple : ici pas de « pot commun ». Les biens professionnels sont donc exclus et spécifiquement préservés.

Seul impératif : les époux doivent s'abstenir d'acquérir ces biens en indivision.

- Exclure les biens professionnels par le jeu d'une clause dans le contrat de mariage :

- **En communauté** : Les époux peuvent prévoir dans leur contrat, une clause d'exclusion des biens professionnels de la communauté.

.../...

ENTRE VIE PRO ET VIE PERSO...



... certains choix méritent d'être accompagnés.

Ainsi, les biens affectés à l'activité professionnelle d'un époux restent propres à celui-ci : ils ne sont donc pas compris dans la masse commune à partager en cas de divorce ou de décès.

Cette exclusion constitue un avantage matrimonial au profit de l'époux professionnel, dont il faudra tenir compte notamment en présence d'enfants d'un premier lit ou lors d'un changement de régime.

- **Sous le régime de la participation aux acquêts** : ce régime fonctionne comme une séparation de biens pendant le mariage, mais donne lieu, à la dissolution, à une créance de participation calculée sur l'enrichissement de chacun.

Pour protéger l'outil de travail, il est fréquent de prévoir une clause d'exclusion des biens professionnels du calcul de cette créance.

La loi du 31 mai 2024 a renforcé leur sécurité en permettant aux époux de prévoir dès le contrat de mariage leur maintien en cas de divorce, ce qui évite qu'elles soient automatiquement révoquées au moment de la séparation.

Le couple non marié

♦ Le PACS

• Depuis la loi du 23 juin 2006, le régime légal est celui de la séparation de biens. Si l'un des partenaires se lance dans l'aventure entrepreneuriale, ce régime s'avère particulièrement protecteur.

.../...

Toutefois, le partenaire créateur d'entreprise doit rester seul maître à bord : quelle que soit la forme de son entreprise, le partenaire doit financer cette création ou cette acquisition avec ses fonds personnels exclusivement.

- L'option possible pour le régime de l'indivision : dans ce régime, les biens acquis à compter du PACS sont en principe indivis par moitié entre les partenaires, même si un seul a financé l'acquisition, sauf lorsqu'il est clairement établi qu'ils ont été achetés avec des fonds personnels. Seule la création d'entreprise n'est pas automatiquement partagée : selon le type de bien professionnel et l'origine des sommes investies, elle peut rester propre à celui qui l'exerce.

Attention ! En cas de rachat d'une entreprise elle "tombe" dans l'indivision si elle est payée avec des fonds communs, mais peut demeurer propre lorsque le "partenaire acquéreur" utilise exclusivement des fonds antérieurs au PACS ou provenant d'une donation ou d'une succession, si c'est précisé dans l'acte.

♦ Le concubinage

Le concubinage est « une union de fait » dans laquelle il n'existe aucun régime légal d'indivision ou de communauté : chaque concubin reste propriétaire des biens qu'il achète.

La protection des biens professionnels du concubin passe avant tout par un achat clairement individualisé : pour ce faire, le bien professionnel sera acquis au seul nom du concubin professionnel.

Pour conclure

L'exclusion des biens professionnels est un outil central de stratégie patrimoniale pour les couples où au moins l'un d'eux exerce une activité indépendante, car elle permet d'anticiper la préservation de l'outil de travail dans la durée.

Alors si je veux protéger mon entreprise, pas d'alternative : je consulte mon notaire !





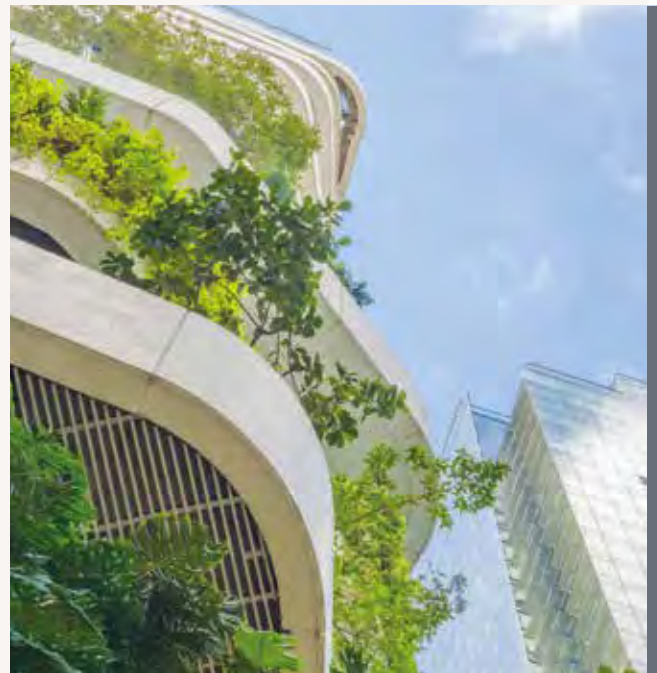
Qu'est-ce qu'une SCPI ?



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



A mi-chemin avec l'immobilier « classique », la société civile de placement immobilier (SCPI) est un produit financier qui permet de diversifier ses placements.

Comment fonctionne une société civile de placement immobilier ?

Dans une SCPI, également appelée autrefois « pierre papier », l'épargnant devient « porteur de parts ». Il investit, avec d'autres épargnants, dans une société qui détient et gère plusieurs biens immobiliers (bureaux, entrepôts, locaux d'activités, locaux commerciaux, Ehpad...).

Il obtient ainsi le statut d'associé et perçoit une quote-part des loyers (les « dividendes ») encaissés par la SCPI.

Ces revenus peuvent évoluer à la hausse ou à la baisse, en fonction du marché locatif, du départ de locataires ou des conditions de relocation moins favorables.

Quelles contraintes de gestion dans une SCPI ?

Souscrire des parts de SCPI permet de percevoir des revenus potentiels réguliers et, en contrepartie de frais de gestion, de s'affranchir des contraintes liées à la gestion d'un bien détenu en direct.

La SCPI gère, en effet, le parc immobilier et assure l'ensemble des missions : sélection des immeubles, acquisition, mise en location et relocation, recouvrement des loyers, gestion des travaux courants et des gros travaux le cas échéant suivis des éventuels contentieux...

Le porteur de parts bénéficie ainsi d'un véritable confort de gestion.

Un autre avantage majeur réside dans la mutualisation des risques locatifs.

A l'inverse d'un investissement immobilier isolé, exposé aux impayés ou à une vacance prolongée, la SCPI répartit l'épargne sur un parc composé de nom-

breux immeubles. Si l'un d'eux n'est pas loué, les loyers provenant des autres biens peuvent atténuer la baisse de revenus. L'investisseur évite ainsi de « mettre tous ses œufs dans le même panier », tout en profitant d'une meilleure diversification.

Peut-on acquérir des parts de SCPI en nue-propiété ?

Il est tout à fait possible d'acquérir des parts de SCPI en nue-propiété dans le cadre d'un démembrement temporaire (souvent 5 ou 10 ans). C'est même une stratégie couramment utilisée pour optimiser sa fiscalité et préparer un revenu futur. L'investisseur renonce temporairement aux loyers.

En contrepartie, le prix de souscription de la part coûte moins cher qu'en pleine propriété, ce qui permet, à budget égal, d'acheter davantage de parts et de majorer ses revenus futurs.

Au bout de cette période, l'usufruit s'éteint et le nu-propiétaire récupère la pleine propriété des parts sans frais ni démarche particulière. Il peut alors percevoir les revenus de ses parts de SCPI et prend en charge les frais courants. Il peut également, s'il le souhaite, revendre ses parts.

La SCPI est-elle un placement à risque ?

Comme tout investissement immobilier, la souscription de parts de SCPI présente des risques. Une SCPI évoluant en fonction du marché immobilier, le rendement et le capital investi ne sont pas garantis.

C'est également un investissement à long terme. D'une façon générale, l'investisseur n'a pas intérêt à en sortir avant au moins 10 ans. A défaut, il risque de ne pas rentabiliser l'ensemble des frais fixes payés lors de l'achat de ses parts de SCPI. Ces frais sont inclus dans le prix de souscription et sont « non négociables ».

Quelle est la fiscalité des SCPI ?

Les revenus perçus par les porteurs de parts sont imposés au titre des revenus fonciers pour les loyers distribués et, plus marginalement, au titre des revenus de capitaux mobiliers (lorsque la SCPI perçoit des intérêts au titre du placement de ses liquidités en attente d'investissement).

Les parts de SCPI sont également taxables à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Le seuil d'imposition est fixé à 1,3 million d'euros, la taxation s'opérant à partir de 800 000 € de patrimoine net taxable.

Par rapport à d'autres produits financiers, assujettis à la « flat tax » de 31,4 %, ce traitement fiscal de l'immobilier peut être moins intéressant pour les contribuables imposés dans les tranches supérieures du barème de l'impôt sur le revenu (30 %, 41 %, 45 %) puisque s'y ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %.



COUOT  **ROEHRIG**
RECHERCHE D'HERITIERS
GENEALOGIE
1894

