

* Bien investir à deux

INFOS

DROIT PRATIQUE

Les parents séparés qui ont des enfants mineurs en résidence alternée choisissent entre le partage des allocations familiales ou leur versement à l'un d'eux. Le formulaire à remplir peut être téléchargé sur les sites www.caf.fr et www.msa.fr.

LES CLES DU DROIT

Proche de l'usufruit, le droit d'usage et d'habitation doit en être bien distingué. Alors que l'usufruitier peut louer le bien, celui qui n'a qu'un droit d'usage et d'habitation ne le peut pas : il doit l'occuper personnellement. Une solution intéressante pour le propriétaire d'un immeuble qui veut protéger un proche sans prendre le risque de devoir supporter la présence d'un locataire !

A LIRE DANS CONSEILS DES NOTAIRES

« Une transmission d'entreprise exonérée de plus-values » : l'administration fiscale commente le dispositif prévoyant une exonération totale ou partielle, en fonction de la valeur des biens cédés. L'article en rappelle les conditions d'application et la portée.

cachet de l'office

La lettre de mon notaire est une publication de la direction de la communication du CSN, 60 Bd de la Tour Maubourg, 75007 Paris.
Directeur de la publication: Bruno Voisin
Redaction: Stéphane Berre
Maquette: Alexia Chenard

Quelles questions se poser pour réussir l'investissement à deux ?

Lorsqu'un couple envisage de réaliser un investissement, immobilier ou autre, il doit se poser deux questions. Sa situation juridique est-elle adaptée ? Quelles sont les modalités du financement ?

Comment savoir si la situation juridique du couple est adaptée ?

Le bien acheté appartiendra aux deux membres du couple, qu'ils soient mariés, pacsés ou concubins. En réalité, pour savoir si la situation juridique du couple est bien adaptée, il faut anticiper l'avenir.

A ce titre, il est bien sûr nécessaire d'envisager les conséquences d'un décès et de s'interroger sur les droits que le survivant aura dans la succession du défunt. Sa situation sera fragilisée par l'existence d'une indivision avec d'autres héritiers, et d'abord les enfants. La loi ne lui assure pas toujours une protection suffisante.



Il faut aussi envisager la gestion du bien. S'il est soumis au régime de l'indivision (ce qui est le cas par exemple des concubins, des pacsés et des époux séparés de biens), il faudra l'accord des deux membres du couple pour faire les actes les plus importants. Ces règles peuvent parfois conduire à des blocages. Pour éviter la difficulté, il peut être utile de conclure une convention, organisant

la répartition des pouvoirs au sein du couple, ou de constituer une SCI.

Qu'en est-il du financement ?

La propriété du bien ne dépend pas de son financement mais des clauses de l'acte. Si celui-ci indique que l'investissement a été fait à égalité, les deux membres du couple auront les mêmes droits, peu importe que l'un ait en réalité assuré seul le financement. Cela peut créer des difficultés, sans compter les risques de redressement de l'administration fiscale.

Pour les éviter, les clauses de l'acte doivent correspondre à la contribution réelle de chacun. Il ne faut donc pas hésiter à établir, au moment de l'investissement, un plan de financement comptabilisant les sommes investies par chacun.

Que faire si rien n'a été prévu lors de l'investissement ?

Diverses solutions restent envisageables. Elles dépendent du régime juridique du couple : changement de régime matrimonial pour les époux, modification de la convention de pacs pour les pacsés, donation ou constatation d'une créance pour les concubins. Mais, ces rattrapages ne peuvent être envisagés que si les intéressés s'accordent entre eux.

La diversité des modes de vie à deux est aujourd'hui telle que ce ne sont pas quelques unes des questions qui se posent. Ce qui conduit les notaires à y consacrer cette année leur congrès. En tous cas, le notaire est là pour assurer la sécurité de votre projet, n'hésitez pas à en parler avec lui lors d'un prochain rendez-vous. Si vous n'avez pas de notaire, consultez www.notaires.fr pour trouver les coordonnées du notaire le plus proche de chez vous.