La Lettre conseils des notaires
SUPPLÉMENT AU MAGAZINE TRIMESTRIEL
N° 96 - AVRIL 2026

MaPrimeRénov'
Découvrez la version 2026
Lire page 3

RETRAITE
MISE À JOUR DU SIMULATEUR OFFICIEL **P. 2**

PIRATAGE
LE FICHIER DES COMPTES BANCAIRES CIBLÉ **P. 4**

AIDES
CONTRÔLE RENFORCÉ DES CAF **P. 4**

SCI
L'OUTIL DE TRANSMISSION DU PATRIMOINE IMMOBILIER **P. 5**



Pacs & mariage, le jeu des différences

Alors que le statut du Pacs s'est progressivement aligné sur celui du mariage, il reste encore d'importantes différences en termes de protection…

Lire page 8

© My Ocean Production/Shutterstock

251 000

mariages ont été célébrés en 2025. Un chiffre presque constant depuis cinq ans
(Insee)

8 %

des couples sont pacsés, 72 % sont mariés et 20 % vivent en union libre
(Ined, 2024)

Éditorial

Le remariage, avec ou sans contrat ?

Impossible de résumer, en quelques lignes, ce qui mériterait un long développement et exige une réflexion approfondie pour cerner au mieux les conséquences d'une nouvelle union.



Pierre Lemée,
rédacteur en chef

Les solutions diffèrent selon la présence ou l'absence d'enfants, la possibilité d'en avoir, des patrimoines différents, des activités professionnelles différentes et, surtout, les souhaits des futurs mariés. Voulez-vous une tirelire que l'on partagera en deux en cas de divorce ou de décès, ou préférez-vous conserver votre indépendance patrimoniale ? Préférez-vous avantager votre nouveau conjoint, au besoin au détriment de vos enfants ?

De nombreux choix sont permis et sont tout aussi respectables. Pour vous aider à faire le bon choix, un rendez-vous préalable chez le notaire s'impose.

conseils des notaires

Directeur de la publication : Jean-Pierre Adèjès / **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 intégral :** 4 magazines trimestriels + 2 hors-séries + 10 lettres mensuelles + l'appli en accès illimité
- **Un abonnement classique :** 4 magazines trimestriels + 2 hors-séries + 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**

RETRAITE

Le simulateur officiel mis à jour

Le site *info-retraite.fr* propose une nouvelle version de son simulateur « Mon estimation retraite ». Il permet d'estimer l'âge de départ, les trimestres requis et le montant de la pension, en intégrant notamment la suspension de la réforme. Une nouvelle version sera proposée dans les prochaines semaines qui inclura l'ajout de deux trimestres « enfant » pour les carrières longues, la mise à jour de la surcote parentale et l'ajout d'un trimestre de bonification pour les femmes fonctionnaires.

les-simulateurs.info-retraite.fr

SUCCESSION

Pas de transmission automatique des titres de PEA

Au décès du titulaire, le PEA est clôturé et les titres sont transmis aux héritiers, mais sans possibilité de les transférer sur leur propre PEA, cette enveloppe étant strictement personnelle. Selon le médiateur de l'AMF, les héritiers doivent soit conserver les titres sur un compte-titres, soit les vendre puis réinvestir, dans la limite des plafonds, sur leur propre PEA. Aucune exception n'est prévue, même en cas de succession.

AMF, Journal de bord du médiateur, 3 fév. 2026

EN AVRIL, PENSEZ À

Vérifier les règles en vigueur avant de vous lancer dans vos plantations de printemps. Pour rappel, la loi impose une distance de 2 mètres minimum par rapport à la limite de terrain pour les arbres ou arbustes de plus de 2 mètres et une distance d'au moins 50 centimètres pour les plantations de moins 2 mètres. Consultez également les règles d'urbanisme local pour disposer d'une information complète.



IMMOBILIER

Découvrez MaPrimeRénov' version 2026 !

Après des modifications, des suspensions et même la fermeture du guichet en début d'année, MaPrimeRénov' revient… avec son lot de nouveautés.



© U. J. Alexander/Shutterstock

Le guichet géré par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) accueille à nouveau les dossiers depuis le 23 février 2026. Un regain d'espoir pour les 83 000 propriétaires dont les demandes sont en attente de traitement. Pour ceux qui souhaitent tenter leur chance en 2026, il leur faudra choisir entre le « parcours par geste » destiné à réaliser un ou plusieurs travaux d'isolation, de ventilation, de chauffage, etc. , ou le « parcours rénovation d'ampleur » pour les chantiers plus globaux.

Parcours par geste centré sur la décarbonisation

« MaPrimeRénov' parcours par geste » est accessible aux propriétaires d'un logement construit depuis au moins 15 ans et occupé en tant que résidence principale au moins huit mois par an. Il permet de financer des travaux d'isolation thermique, l'installation d'un système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire décarboné ou encore des travaux de ventilation, à condition qu'ils s'accompagnent de travaux d'isolation thermique. Grande nouveauté 2026 : l'isolation des murs en façade ou pignon, ainsi que l'installation de chaudières biomasse à alimentation manuelle ou automatique, sont désormais exclues des travaux éligibles.

En pratique, pour constituer son dossier, il faut faire établir des devis auprès de professionnels RGE (reconnu garant de l'environnement) puis déposer sa demande sur *maprimerenov.gouv.fr*. Une fois l'accord de l'Anah obtenu, vous pouvez faire réaliser vos travaux et déposer la facture correspondante sur votre espace en ligne. L'aide est ensuite versée par virement bancaire. À noter que son montant est plafonné et varie en fonction de vos revenus et des travaux engagés *.

Rénovation d'ampleur et accompagnateur

Pour inscrire son projet dans le cadre de « MaPrimeRénov' rénovation d'ampleur », le logement doit remplir les mêmes critères que pour le « parcours par geste », avec toutefois une condition supplémentaire : le logement doit afficher un DPE classé E, F ou G avant travaux et la rénovation doit permettre un gain d'au moins deux classes.

La nature des travaux doit concerner l'un des six postes suivants : isolation thermique des murs, des planchers bas, de la toiture ou des menuiseries extérieures ; ventilation ; production de chauffage ou d'eau chaude sanitaire. Ultime subtilité : le projet de travaux doit comprendre au moins deux actions d'isolation thermique, par exemple isolation de la toiture et remplacement des fenêtres.

Enfin, les projets incluant l'installation d'un chauffage fonctionnant majoritairement aux énergies fossiles ne seront pas éligibles. De même, il est interdit de conserver un chauffage fonctionnant majoritairement au fioul.

Côté démarches, la rénovation d'ampleur impose un rendez-vous initial personnalisé avec un conseiller France Rénov' pour encadrer son projet et déposer sa demande sur le site *monprojet.anah.gouv.fr*. La suite se déroule comme pour le « parcours par geste ».

Quant aux montants de l'aide, ils varient selon la nature des travaux, le niveau de revenus et le gain de classes sur le DPE *.

BARBARA BÉNICHOU

MaPrimeRénov' Copropriété

Le dispositif est également accessible aux copropriétés de plus de 15 ans et composées à 65 ou 75 % de résidences principales, qui souhaitent rénover des parties communes ou réaliser des travaux d'intérêt collectif dans les parties privatives.

* Retrouvez le barème des aides sur *service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F35083*

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

IMMOBILIER

Thermostat programmable, obligation reportée à 2030

Initialement prévue pour l'année 2027, l'obligation d'installer un thermostat programmable dans tous les logements existants est finalement reportée au 1er janvier 2030. Toutefois, depuis 2018, cette obligation est effective pour toute installation neuve. De même, elle reste fixée à la date initiale pour les bâtiments neufs et les nouvelles parties de bâtiments pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable aura été déposée à compter du 1er janvier 2027.

À terme, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) estime que ce dispositif devrait permettre jusqu'à 15 % d'économies d'énergie. Des exemptions sont prévues en cas d'impossibilité technique ou de coût excessif, par exemple lorsque le temps de retour sur investissement est supérieur à dix ans.

Décret n° 2026-1343 du 26 déc. 2025

Loyers impayés et APL

À compter du 1er janvier 2027, un impayé de loyer sera officiellement constitué dès 450 € de dette ou après trois mois de non-paiement, selon deux décrets publiés le 12 février 2026. Ce nouveau seuil permettra un signalement plus rapide auprès de la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou de la Mutualité sociale agricole (MSA) et facilitera la mise en place du versement direct des aides au logement (APL, ALS, ALF) au bailleur. Ce mécanisme vise à limiter l'accumulation des dettes locatives, sécuriser partiellement les revenus des propriétaires et prévenir les situations d'endettement des locataires.

Décrets n° 2026-83 et 2026-84 du 12 février 2026

MARIAGE HOMOSEXUEL

Reconnaissance par un État de l'UE

Dans cette affaire, deux personnes de même sexe et de nationalité polonaise se marient en Allemagne. De retour en Pologne, elles demandent la transcription de leur acte de mariage ; demande rejetée, au motif que le droit polonais n'autorise pas le mariage entre personnes du même sexe. La Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) juge cette décision contraire au droit de l'UE. Elle estime que ce refus porte atteinte à la vie privée et familiale, et constitue une discrimination fondée sur l'orientation sexuelle. La reconnaissance est obligatoire, sans imposer au pays de légaliser ce mariage dans son droit interne.

Cour de justice de l'Union européenne, 25 novembre 2025, affaire C-713/23

PAROLE DE NOTAIRE



© Xavier Mujard

Fiscalité de la location touristique, la déduction des charges dépend de la situation du contribuable

3 QUESTIONS À MAÎTRE STÉPHANIE GAILLARD-SEROUGNE

Comment sont imposés les gains de la location touristique ?

Selon leur situation, les loueurs en meublé non professionnel (LMNP) ont le choix entre l'imposition au réel et le régime simplifié du micro-BIC. Celui-ci permet d'appliquer sur les recettes un abattement forfaitaire réputé couvrir l'ensemble des charges. En contrepartie, il ne peut ni constater ni imputer de déficit. Pour bénéficier de ce régime simplifié, les gains annuels ne doivent pas excéder 15 000 € (77 700 € pour un meublé de tourisme classé ou une chambre d'hôtes). Dans le premier cas, l'abattement est de 30 % des revenus locatifs ; dans le second, il est de 50 %.

Dans l'imposition au réel, quelles charges sont déductibles ?

Le contribuable peut soustraire l'intégralité des charges, pour leur montant réel, sous réserve qu'elles soient justifiées : les frais d'acquisition quand ils ne sont pas comptabilisés comme immobilisation amortissable (droits de mutation, émoluments du notaire, frais d'acte, commissions versées à un intermédiaire…), les intérêts d'emprunt afférents à l'acquisition du bien et de son mobilier, les dépenses d'entretien et de réparation, les frais de gestion (honoraires de syndic, primes d'assurance), les taxes foncières ainsi que les amortissements annuels du bien et de son mobilier.

En cas de cession du bien loué, comment calculer la plus-value ?

Lorsque cette activité n'est pas exercée à titre professionnel, la plus-value résulte de la différence entre le prix de cession et le prix de revient. Le premier est mentionné dans l'acte notarié de vente. Pour le second, il convient de tenir compte du prix effectivement versé lors de l'acquisition qui, depuis la loi de finances pour 2025, doit être diminué des amortissements déduits pendant la période de location, sauf exception. Ce changement entraîne mécaniquement une majoration de la plus-value imposable, réduisant à néant l'un des grands avantages du régime LMNP.

Propos recueillis par Ariane Boone

Notaires de France

PIRATAGE

Accès frauduleux au fichier Ficoba

La Direction générale des finances publiques (DGFiP) a détecté un accès illégitime au Fichier national des comptes bancaires (Ficoba), consécutif à l'usurpation des identifiants d'un agent. Survenu fin janvier, cet incident pourrait concerner environ 1,2 million de comptes. Il implique des données personnelles telles que l'identité, l'adresse ou l'IBAN. L'accès frauduleux a été bloqué et une notification a été adressée à la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL).
Les usagers concernés seront informés individuellement. L'administration appelle à la vigilance face aux tentatives d'escroquerie utilisant ces informations.

impots.gouv.fr

AIDES

Nouvelles modalités de contrôle de la CAF

La Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf) a présenté une nouvelle version de son algorithme

conseils des notaires

AVRIL 2026

LE MAGAZINE *CONSEILS DES NOTAIRES* LANCE SA NOUVELLE FORMULE

Nouvelle formule

Découvrez toutes les nouveautés éditoriales et graphiques qui vous attendent !

Rendez-vous régulier de tous les particuliers et professionnels en quête d'une information juridique claire, accessible et fiable, le magazine trimestriel *Conseils des notaires* poursuit son évolution.

Vous y découvrirez une mise en page et un graphisme plus dynamiques et plus modernes pour offrir à chacun, novice ou expert, un confort de lecture optimisé.

Vous profiterez également de cinq nouvelles rubriques :

- La séquence « Immobilier » vous propose désormais deux nouveaux rendez-vous : **Ma vie en copropriété** pour décrypter tous les aspects juridiques, de plus en plus complexes, de la vie en habitat collectif, ainsi que **Ma vie en maison individuelle** pour aborder la problématique des travaux, de l'urbanisme et du voisinage…

- Votre argent et votre patrimoine sont également mis à l'honneur avec deux nouveautés : une rubrique **Vos impôts** pour comprendre les modes de calcul comme les démarches liés à tous les types d'imposition, ainsi qu'une rubrique **Votre argent** qui traitera toutes vos questions juridiques autour de l'épargne et des placements.

- L'entraide et la générosité étant au cœur de l'activité notariale, en lien constant avec le monde associatif, *Conseils des notaires* vous propose une rubrique **« Solidarité »** dédiée à toutes les initiatives locales solidaires et/ou qui dopent l'économie.

Enfin, dans chacune des grandes séquences historiques du magazine, des enrichissements vous sont proposés avec une multiplication des modes de traitement pour chaque sujet, des éclairages pratiques et des infographies.

▶ ***Conseils des notaires*, 6,90 € | En vente chez votre marchand de journaux et sur *conseilsdesnotaires.fr***

de datamining, utilisée pour cibler certains contrôles.
Cet outil attribue un score de risque afin d'aider les agents à détecter d'éventuels trop-perçus, notamment ceux d'au moins 600 € sur une période de six mois.
La Cnaf précise que la décision de contrôle reste humaine et que certaines données sensibles (nationalité, adresse…) sont exclues afin de limiter les risques de discrimination.
En 2024, moins de 1 % des contrôles ont été déclenchés via cet algorithme.
cnaf.fr

Du nouveau dans le calcul des allocations familiales

Jusqu'à présent, le montant des allocations familiales était revalorisé lorsque le second enfant atteignait ses 14 ans.
Depuis le 1er mars 2026, l'âge pris en compte pour la revalorisation passe à 18 ans.
Cette nouvelle disposition s'applique pour les enfants nés à partir du 1er mars 2012.
Pour rappel, les allocations familiales sont versées aux personnes ayant au moins deux enfants de moins de 20 ans à charge. Le montant de la majoration varie en fonction du nombre d'enfants. Il s'élève aujourd'hui à 75,53 €, 37,77 € ou 18,88 € par enfant.
caf.fr

ENTREPRISE

Le don manuel de parts de SARL interdit

En l'espèce, une cour d'appel avait admis la validité d'une donation de parts sociales consentie par acte sous seing privé. Elle avait estimé que les parts pouvaient être transmises par don manuel.
La Cour de cassation censure cette décision. Elle rappelle d'abord qu'en vertu de l'article 931 du Code civil, toute donation entre vifs doit être passée devant notaire, à peine de nullité, sauf en cas de don manuel. Elle pointe ensuite que le don manuel implique une remise physique du bien et une dépossession totale du donateur. Elle souligne également que les parts sociales de SARL ne peuvent prendre la forme de « titres » (comme des actions, par exemple). Elles ne peuvent donc faire l'objet d'une remise physique, et donc d'un don manuel. Seul un acte notarié est possible pour donner des parts sociales.
Cour de cassation, chambre commerciale, 11 février 2026, n° 24-18.103

4,2 millions
de TPE-PME en France
(Insee)

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE
UNOFI

VRAI / FAUX

La SCI, outil de transmission familiale de l'immobilier

La constitution d'une SCI facilite la transmission familiale de l'immobilier.
VRAI. 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.

Il n'est pas nécessaire de tenir une comptabilité en SCI.
VRAI ET FAUX. 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 les opérations de la SCI auprès des associés, de l'administration fiscale et des tiers, et faciliter la transmission des parts sociales.

Une SCI familiale ne requiert aucune formalité.
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.

Les chiffres de l'immobilier

PRIX DU MARCHÉ

APPARTEMENTS ANCIENS

	Prix au m²	Évolution sur 1 an
Paris	9 600 €	+ 1,4 %

Source : base de données BIEN - Indice Notaires Insee
Période d'observation : 4e trimestre 2025
paris.notaires.fr

Rang	Commune	Prix au m² médian	Évolution sur 1 an
1	Nice	4 800 €	+ 1,5 %
2	Lyon	4 430 €	- 0,8 %
3	Bordeaux	4 110 €	- 2,4 %
4	Rennes	3 650 €	+ 1,6 %
5	Lille	3 640 €	0 %
6	Nantes	3 400 €	- 0,9 %
7	Strasbourg	3 380 €	+ 0,6 %
8	Montpellier	3 320 €	+ 2 %
9	Toulouse	3 210 €	+ 1 %
10	Marseille	3 160 €	+ 2,9 %

MAISONS ANCIENNES

Rang	Agglomération	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
1	Nice	585 300 €	0 %
2	Montpellier	398 000 €	- 0,5 %
3	Marseille-Aix	390 000 €	+ 2,6 %
4	Lyon	386 000 €	- 2,8 %
5	Rennes	373 000 €	0,4 %
6	Strasbourg	352 500 €	+ 1,9 %
7	Bordeaux	337 900 €	- 0,9 %
8	Nantes	315 000 €	- 2,2 %
9	Toulouse	302 500 €	- 0,7 %
10	Lille	227 200 €	+ 2,8 %

Source : Notaires de France – base de données Perval
Période d'observation : du 1er déc. 2025 au 30 déc.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 €	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 10 ans	3,09 %	4,12 %
Prêts à taux fixe entre 10 ans et moins de 20 ans	3,44 %	4,59 %
Prêts à taux fixe d'une durée de 20 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)	
4e trim. 2025	145,78 (+ 0,79 %)	3e trim. 2025	2 056 (- 4,06 %)	3e trim. 2025	137,09 (- 0,45 %)
3e trim. 2025	145,77 (+ 0,87 %)	2e trim. 2025	2 086 (- 5,40 %)	2e trim. 2025	136,81 (+ 0,07 %)
2e trim. 2025	146,68 (+ 1,04 %)	1er trim. 2025	2 146 (- 3,64 %)	1er trim. 2025	135,87 (+ 0,96 %)
1er trim. 2025	145,47 (+ 1,40 %)	4e trim. 2024	2 108 (- 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.

ENTREPRISE

Nouveau code APE en 2027

À compter du 1er janvier 2027, l'Insee déploiera une nouvelle version de la nomenclature d'activités française (NAF), afin de mieux refléter les évolutions économiques et de s'aligner sur la nomenclature européenne. Environ 3 % des entreprises verront leur code APE (Activité principale exercée) modifié automatiquement. Ce changement pourra avoir des effets indirects, notamment sur la convention collective applicable ou l'accès à certaines aides. Les entreprises sont invitées à vérifier leur situation via le répertoire Sirene ou leur extrait Kbis.

economie.gouv.fr

3,82 millions
d'entreprises en France en 2025
(Insee)

LE POINT SUR

FAMILLE

Qu'est-ce qu'un testament-partage ?


© ViChizh/Shutterstock

Le testament-partage permet de décider, à l'avance, la répartition de ses biens qui s'imposera aux légataires. Il doit respecter la réserve héréditaire des enfants et du conjoint.

Un outil de pacification

En prévoyant l'attribution des biens à chacun de ses enfants, voire petits-enfants, le testateur évite les contestations, coupe court à toute discussion et écarte d'éventuels futurs litiges liés au partage de sa succession.

Le testament-partage est aussi une solution pour éviter qu'un bien soit démembré entre l'usufruitier (par exemple le conjoint) et des nus-propriétaires (les enfants), ou qu'il soit détenu en indivision entre les héritiers.

Des inconvénients à prendre en compte

Le testament-partage ne peut porter que sur des biens dont le testateur est seul propriétaire. Il ne lui est pas permis d'y inclure des biens communs ou indivis au couple.

Attention ! Cet outil engendre un coût supplémentaire. Au décès du testateur, un droit de partage de 2,5 % de la valeur des biens devra être payé par les légataires en plus des éventuels droits de succession.

À SAVOIR

Un testament-partage peut porter sur une partie seulement des biens du testateur. Au décès, les biens restants seront partagés entre les héritiers selon les règles légales.

LA QUESTION DU MOIS

PANNEAUX SOLAIRES ET VENTE DE LA MAISON

« J'ai une installation de panneaux solaires avec une production équivalente à ma consommation d'électricité. Mon notaire doit-il prendre en compte cette installation dans la valeur du bien ? »

JEAN-PIERRE P.


© Mariana Serdynska/Shutterstock

Vos panneaux solaires sont « attachés » à votre maison, ainsi que le contrat qui vous lie pour la revente de votre électricité. De tels éléments sont inclus dans le descriptif du bien et nécessitent une information dédiée de l'acquéreur. Ces équipements seront pris en compte par l'acquéreur dans l'estimation de la valeur de votre maison, sachant qu'ils apparaîtront comme un atout pour certains et comme un handicap pour d'autres, qui préfèrent avoir « les mains libres » de toutes leurs décisions lorsqu'ils acquièrent un bien. En effet, le contrat se poursuivra après la vente et vos acquéreurs devront décider s'ils souhaitent ou non le poursuivre, tout en étant tenus d'en respecter les termes.

UNION

Pacs et mariage : le jeu des différences

À l'heure où les modèles familiaux se diversifient, mieux vaut connaître précisément les règles du jeu avant de s'engager dans un mode de conjugalité.

Se marier ou se pacser ? Le choix n'est jamais neutre. Derrière des formes d'engagement qui peuvent sembler proches au quotidien, le Pacs et le mariage produisent des effets juridiques, patrimoniaux et fiscaux très différents !

Le mariage demeure l'union la plus encadrée juridiquement. Les époux se doivent mutuellement respect, fidélité, secours et assistance. Ils sont également tenus à une communauté de vie. Le Pacs repose sur un engagement plus souple. Les partenaires s'engagent à une vie commune et à une aide matérielle réciproque.

En pratique, ces différences s'estompent souvent au quotidien. Mais juridiquement, elles emportent des conséquences importantes, notamment en cas de rupture ou de décès.



© WinWin artlab, Tartila / Shutterstock

Patrimoine : le mariage offre le plus large éventail

C'est sur le terrain patrimonial que les écarts se creusent. Les partenaires de Pacs doivent choisir, lors de la signature de leur convention, entre deux régimes : la séparation de biens ou l'indivision.

En séparation, chacun reste propriétaire de ce qu'il acquiert. En indivision, tous les biens achetés pendant le Pacs appartiennent pour moitié à chacun, quelle que soit la contribution financière réelle. Jugé peu clair par les praticiens, ce régime de l'indivision génère, en l'état, une insécurité juridique. Lors de leur dernier Congrès, les notaires ont appelé à une réforme clarifiant le périmètre de cette indivision. Pour l'heure, ce régime reste largement écarté par la pratique notariale qui lui préfère la séparation de biens, seule véritable option actuelle.

À l'inverse, le mariage permet du sur-mesure. Sans contrat, les époux relèvent du régime légal de la communauté réduite aux acquêts. En vertu de ce régime, tous les biens acquis pendant l'union sont communs : revenus, épargne (y compris salariale), logement, entreprise, etc., même si un seul des époux finance l'achat.

Mais ils peuvent aussi opter pour la séparation de biens, la participation aux acquêts ou la communauté universelle. Aucun régime n'est intrinsèquement supérieur. Le choix dépend de la situation professionnelle, de la composition familiale et des projets du couple. Cette liberté reste l'un des grands atouts du mariage. Il convient toutefois d'effectuer un tel choix en connaissance de cause.

La nécessité d'un choix éclairé

Pourtant, près d'un Français sur deux ignore tout des régimes matrimoniaux existants (49 %, selon un sondage Ifop pour le Conseil supérieur du notariat). Et le constat est similaire en matière

de Pacs. Ainsi, c'est sans doute un mauvais calcul de faire l'économie d'un contrat de mariage ou d'une convention de Pacs rédigée par un notaire.
Bien qu'un rendez-vous préalable à l'union ne soit pas une obligation, le couple peut s'offrir des conseils avisés et personnalisés pour un coût minime, afin de choisir le régime conforme à sa situation et à sa vision du couple. La consultation pourra aboutir à la rédaction et à l'insertion de clauses personnalisées dans le contrat de mariage ou la convention de Pacs, dont l'inventaire du patrimoine de chacun.

Dettes, fiscalité, succession

Mariés ou pacsés, les couples sont soumis à une solidarité pour certaines dettes. Ainsi, même engagées par un seul, elles peuvent être communes au couple. La loi prévoit que les époux sont solidaires des dettes contractées pour « l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants » (art. 220 du Code civil) et que les partenaires sont solidaires des dettes contractées pour « les besoins de la vie courante » (art. 515-4 alinéa 2 du Code civil), qu'il s'agisse du loyer, de la nourriture, des factures du logement…
Sur le plan fiscal, mariage et Pacs sont largement alignés. Les époux comme les partenaires sont soumis à une imposition commune à l'impôt sur le revenu (IR) et à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Cette déclaration commune peut être avantageuse lorsque les revenus sont déséquilibrés au sein du couple, mais elle implique aussi une solidarité de paiement.
Les différences réapparaissent nettement au décès. L'époux survivant est automatiquement héritier et totalement exonéré de droits de succession. Le partenaire de Pacs, lui, n'hérite pas sans testament en sa faveur. En revanche, désigné par legs, il bénéficie, comme l'époux, d'une exonération totale de droits, peu importe la valeur d'héritage reçue. Attention, s'il existe des enfants, il n'est pas certain de recevoir la totalité de l'usufruit.
Le mariage reste la forme d'union la plus protectrice en cas de décès. Outre les droits successoraux, l'époux survivant peut aussi prétendre à une pension de réversion, ce qui constitue souvent un enjeu financier majeur. Le partenaire de Pacs n'y a jamais droit. Cette absence de réversion explique parfois le choix tardif du mariage, à l'approche de la retraite.

Effets de la séparation

Dissoudre un Pacs est relativement simple: une déclaration suffit, conjointe ou unilatérale. Le divorce, même facilité par la réforme récente, reste plus contraignant. Mais cette contrainte s'accompagne d'une protection accrue et d'une forme d'équité. Quand la rupture du mariage occasionne une disparité des conditions de vie des époux, une prestation compensatoire peut être versée par le conjoint le plus fortuné pour gommer la différence de revenus. Cette protection n'existe ni pour les partenaires de Pacs, ni *a fortiori* pour les couples non mariés.

ROSINE MAIOLO

Et le concubinage ?

Les concubins ne sont liés par aucun cadre législatif. Ils ne sont donc tenus par aucune contrainte, sauf partager une vie commune. Les couples se font et se défont en toute simplicité, aucune formalité n'est requise. Tous les biens acquis pendant le concubinage appartiennent à celui qui les a achetés. Les dettes contractées par l'un l'engagent seul. Les concubins sont aussi écartés du droit à réversion.

Il est possible d'hériter de son concubin si un testament a été rédigé en ce sens, mais cette solution est à éviter au regard de la lourde fiscalité : taxation de 60 % après un abattement de 1 594 € seulement. Autre tare fiscale : les concubins sont imposés séparément sur leurs revenus mais sont soumis à une déclaration commune en matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Si, en réunissant leur patrimoine immobilier, ils franchissent le seuil d'imposition à l'IFI (1,3 M€), ils doivent régler ensemble l'impôt correspondant.

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



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

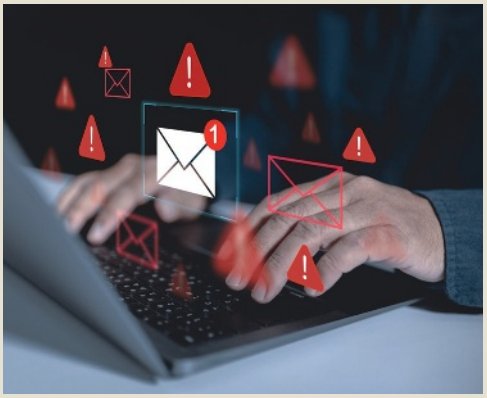
LA LIGUE CONTRE LE CANCER

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

VOTRE ARGENT

VICTIMES D'ESCROQUERIES : LA BANQUE DOIT-ELLE VOUS REMBOURSER ?

Vous disposez de treize mois pour réclamer le remboursement d'un débit non autorisé auprès de votre banque. Mais elle peut vous le refuser si elle parvient à prouver que votre comportement est à l'origine de votre perte.



© DJSPIDA FOTO/Shutterstock

Le 19 septembre 2024 (23/0900), le tribunal judiciaire de Metz a reconnu la négligence d'un client qui avait communiqué à un escroc les codes reçus par SMS, « soi-disant » nécessaires à l'annulation d'opérations suspectes. Les 30 000 € avaient été dérobés selon un scénario « maintenant bien connu du grand public ».

▶ DÉLAI DE REMBOURSEMENT

• Vous êtes généralement remboursé dans un délai d'un jour ouvré après votre signalement.

• Dans les trente jours qui suivent, la banque peut être amenée à approfondir ses recherches pour valider sa décision ou reprendre les fonds remboursés.

• Elle vérifie si l'origine de la transaction aurait dû l'alerter, si l'authentification forte a fonctionné, etc.

• En cas de contestation, les juges apprécient la situation au cas par cas. Si, par le passé, la jurisprudence a pu se montrer stricte envers les banques, elle l'est moins aujourd'hui, celles-ci ayant renforcé leurs actions de prévention.

▶ QUAND LA BANQUE N'EST PAS RESPONSABLE

• Il a été jugé que la banque était en droit de refuser un remboursement dans une affaire où le client avait ouvert un mail manifestement trompeur, rédigé « sans raison » en anglais. Celui-ci contenait un cheval de Troie, qui avait permis à l'escroc de contrôler l'ordinateur du comptable et d'ordonner des virements à son profit de 498 266 € (Cass. com. 15-01-2025 n° 23-13.579).

• Il a aussi été jugé que la banque n'était pas responsable d'un virement effectué sur la base d'un identifiant bancaire fourni par le client qui n'orientait pas vers le bon bénéficiaire. Les acheteurs d'une voiture par Internet s'étaient aperçus qu'au cours de leurs échanges par mail avec le vendeur, un escroc avait substitué son IBAN à celui du vendeur (Cass. com. 15-01-2025 n° 23-15.437).

▶ LES MANQUEMENTS DE LA BANQUE

• Une banque a été condamnée à rembourser son client qui avait suivi les consignes d'un escroc se faisant passer pour un conseiller bancaire. L'escroc l'avait contacté par téléphone en lui expliquant qu'il était victime d'un piratage qui l'obligeait à annuler les ordres de virement pour en créer de nouveaux, entraînant un versement de 54 500 € à son profit (Cass.com. 23-10-2024 n° 23-16.267).

• Il en a été de même dans une affaire où le client avait communiqué, à un « faux » employé de la banque, le code de sécurité à six chiffres qu'il avait reçu par SMS pour valider un paiement sur Internet. Les juges condamnèrent la banque au remboursement, après avoir relevé l'absence d'authentification forte exigeant qu'un second code personnel à quatre chiffres soit en plus renseigné (Cass. com. 30-8-2023 n° 22-11.707 F-B).

ARIANE BOONE

LÉGUER AUX RESTOS

Le choix du cœur

Un geste aujourd'hui pour les aider demain



CRÉDIT PHOTO : © SYLVIE GROSBOIS

PLUS D'INFOS ICI

LES RESTAURANTS DU CŒUR
LES RELAIS DU CŒUR

161 MILLIONS DE REPAS DISTRIBUÉS, 1.3 MILLION DE PERSONNES ACCUEILLIES.
GRÂCE À VOS LEGS, DONATION OU ASSURANCE-VIE, **VOUS SOUTENEZ LES PLUS VULNÉRABLES.**

"Nous sommes à votre disposition pour vous écouter, vous conseiller, vous aider dans vos démarches et répondre à vos questions sur nos missions sociales et sur les possibilités de transmission de tout ou partie de votre patrimoine."



Nadia ALIX
Responsable du service Libéralités



Florence NEUSTADT
Notaire honoraire bénévole

POUR NOUS CONTACTER

Téléphone : 01 53 32 23 13

Mail : relations.testateurs@restosducoeur.org

Adresse : 42 rue de Clichy 75009 PARIS

www.restosducoeur.org