La Lettre conseils des notaires
SUPPLÉMENT AU MAGAZINE TRIMESTRIEL
N°97 · MAI 2026

FAMILLE RECOMPOSÉE
Le conjoint survivant et les enfants face au logement
Lire page 8

IMPÔT
ACCÉDEZ AU SIMULATEUR EN LIGNE **P. 2**

AIDES
REVALORISATION DES PRESTATIONS SOCIALES **P. 4**

LOCATION
DU NOUVEAU POUR LA GARANTIE VISALE **P. 5**

PENSIONS ALIMENTAIRES
HAUSSE DES PLAFONDS **P. 5**



IMPÔT

Les nouveautés de la déclaration 2026

Revalorisation du barème, application automatique du taux individualisé, hausse du prélèvement forfaitaire obligatoire… Faites le point sur les changements de l'année.

Lire page 3

© Roman Samborskyi/Shutterstock

4 663 €

Montant moyen de l'impôt sur le revenu payé par les contribuables français en 2025
(DGFIP)

95 milliards d'euros

Montant de l'impôt sur le revenu perçu par l'État en 2025, soit 25 % des recettes fiscales
(DGFIP)

Éditorial

Faciliter la sortie de l'indivision

On connaît tous des divorces ou des successions qui traînent pour des raisons de mésentente. La loi du 7 avril 2026 a pour but d'aboutir plus rapidement à un partage. Elle s'applique aux successions, ainsi qu'aux divorces et séparations des pacsés ou concubins. Un décret d'application est en attente. La loi réorganise le partage judiciaire en étendant le pouvoir du juge de l'indivision qui tranchera les contestations et pourra ordonner les licitations, décisions jusqu'alors réservées au tribunal judiciaire.



Pierre Lemée,
rédacteur en chef

Notons que cette loi a également pour but de faciliter la sortie des indivisions des biens situés en Corse, et d'accélérer le règlement des successions vacantes.

conseils des notaires

Directeur de la publication : Jean-Pierre Adéjès / **Rédacteur en chef :** Pierre Lemée / **Directrice éditoriale :** Barbara Bénichou / **Rédactrice en chef adjointe :** 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**

SUCCESSION

Paiement fractionné ou différé : baisse du taux d'intérêt

Dans certaines situations, vous pouvez demander un paiement fractionné ou différé des droits de succession. Toutefois, même lorsque l'administration fiscale accepte, cet avantage est soumis à un taux d'intérêt. Pour les demandes formulées en 2026, le taux d'intérêt applicable est en baisse. Il passe à 2 %, contre 2,3 % en 2025. Pour les transmissions d'entreprises, le taux réduit est fixé à 0,6 %, contre 0,7 % en 2025.

Avis ECOT2536351V du 22-12-2025 : JO 24 texte n° 182

IMPÔT 2026

Faites une simulation dès maintenant

Avant l'ouverture de la déclaration des revenus 2025, l'administration fiscale a mis en place, depuis le 9 avril dernier, un simulateur officiel pour estimer votre impôt 2026 et votre revenu fiscal de référence. Deux versions sont proposées : simplifiée pour les situations courantes, complète pour les revenus plus complexes. À noter : les dates limites de déclaration sont définies selon votre département et le mode de dépôt (voir page 3).

impots.gouv.fr

EN MAI, PENSEZ À

Faire le point sur l'évaluation de votre patrimoine immobilier. Pour rappel, si sa valeur globale dépasse 1,3 million d'euros, vous serez assujetti à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) à partir de 800 000 €. Rapprochez-vous de votre notaire pour obtenir l'estimation correspondant aux prix du marché au 1er janvier 2026.



IMPÔT SUR LE REVENU

Les nouveautés de la déclaration 2026

Barème de l'impôt, hausse du prélèvement forfaitaire obligatoire, crédit d'impôt… La campagne de déclaration des revenus 2025 s'accompagne de plusieurs évolutions sur le fond et la forme.

Revalorisation du barème de l'impôt

Malgré des débats animés à l'automne dernier, le barème de l'impôt sur le revenu a bien été indexé sur l'inflation. Concrètement, les seuils des différentes tranches sont relevés, ce qui permet d'éviter qu'une simple hausse de revenus liée à l'inflation ne fasse basculer certains contribuables dans une tranche supérieure. Pour les revenus de 2025, les taux applicables sont les suivants : 0 % jusqu'à 11 600 € ; 11 % de 11 601 € à 29 579 € ; 30 % de 29 580 € à 84 577 € ; 41 % de 84 578 € à 181 917 € ; 45 % au-delà de 181 917 €.

Hausse du prélèvement forfaitaire sur les revenus financiers

Le taux du prélèvement forfaitaire obligatoire applicable aux revenus des produits financiers (intérêts, dividendes, etc.) passe de 30 % à 31,4 %, en raison notamment d'une hausse de la CSG prévue par le budget de la Sécurité sociale. Une évolution discrète, mais qui peut avoir un impact sur le rendement net de certains placements.

Application automatique du taux individualisé

Depuis la réforme de l'impôt à la source, votre bulletin de salaire indique chaque mois votre taux de prélèvement. Depuis le 1er septembre 2025, même en cas de déclaration commune avec votre conjoint, l'administration fiscale applique automatiquement un taux individualisé, calculé sur vos seuls revenus et non ceux du couple. Si vous souhaitez conserver ou revenir à un taux identique pour les deux membres du couple, vous pouvez effectuer la modification en ligne à tout moment.



© HJBC/Shutterstock

Dons aux associations : un avantage fiscal renforcé

Jusqu'ici, les dons aux associations étaient déductibles de l'impôt à hauteur de 75 % de leur montant, dans la limite de 1 000 € cumulés dans l'année. La loi de finance de 2026 a porté ce plafond à 2 000 € pour les dons effectués à partir du 14 octobre 2025.

Déclaration renforcée pour le crédit d'impôt emploi à domicile

Depuis 2023, les personnes ayant recours à des emplois à domicile doivent détailler la nature des prestations. En 2026, les contribuables devront également indiquer l'organisme, entreprise ou association, mandataire ou prestataire, ou salarié à domicile via le Cesu, qui a perçu les dépenses listées.

Renforcement de la sécurité en ligne

Depuis l'été 2025, l'administration fiscale a renforcé la sécurité de l'accès à l'espace Finances publiques avec la mise en place d'une double authentification. Après avoir saisi votre numéro fiscal et votre mot de passe, un code de sécurité envoyé par courriel vous est demandé pour finaliser la connexion. En cas d'échec répété, le compte peut être temporairement bloqué. Un code de déblocage est alors adressé par courrier. Si besoin, il reste possible de contacter l'administration fiscale ou de se rendre au guichet avec une pièce d'identité.

BARBARA BÉNICHOU

Le calendrier de la déclaration d'impôt 2026

Le service de déclaration en ligne sera accessible jusqu'aux dates limites suivantes, selon votre département :

- **Jeudi 21 mai 2026** à 23 h 59 pour les départements 01 à 19 ainsi que pour les non-résidents ;
- **Jeudi 28 mai 2026** à 23 h 59 pour les départements 20 à 54 ;
- **Jeudi 4 juin 2026** à 23 h 59 pour les départements 55 à 974 et 976.

La déclaration papier devra être déposée au plus tard le mardi 19 mai 2026 à minuit, y compris pour les résidents français à l'étranger.

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

IMMOBILIER

Servitude et délai pour agir

Dans cette affaire, une résidence en copropriété avait été construite sur une parcelle, tandis que les voies d'accès étaient restées la propriété d'une société. Estimant bénéficier d'un droit de passage sur ces voies, le syndicat des copropriétaires se plaignait de leur mauvais état et réclamait à la société propriétaire le coût des travaux nécessaires pour pouvoir circuler normalement.
La Cour de cassation rappelle que, lorsque des travaux deviennent nécessaires à l'exercice d'une servitude de passage à cause du propriétaire du terrain traversé, l'action engagée contre lui relève de la responsabilité civile. Résultat : il ne s'agit pas d'une action immobilière soumise à trente ans, mais d'une action personnelle prescrite au bout de cinq ans.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 5 mars 2026, n° 24-21.049, FS-B

OCCUPATION GRATUITE

Responsabilité en cas d'incendie

En l'espèce, des vendeurs signent un compromis de vente pour une maison, puis autorisent les futurs acquéreurs à y habiter gratuitement en attendant la signature définitive. Mais avant la vente, un incendie détruit le bien. Les acquéreurs renoncent à acheter, tandis que les vendeurs tentent de les faire condamner, ainsi que leur assureur, en invoquant la présomption de responsabilité applicable aux locataires en cas d'incendie.
La Cour de cassation rejette cet argument, estimant que l'occupation des lieux est sans loyer ni contrepartie, et qu'à ce titre, il n'y avait pas de bail. Or, la présomption de responsabilité en cas d'incendie pèse sur les locataires et non sur des occupants à titre gratuit. Une nouvelle illustration des dangers des petits arrangements entre amis.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 29 janvier 2026, n° 23_18.152, F.D

DIVORCE INTERNATIONAL

Le sort de la prestation compensatoire

Dans cette affaire, deux époux franco-hongrois avaient divorcé en Hongrie en 2004.
Lors de cette procédure, aucune demande de prestation compensatoire n'avait été formulée. Des années plus tard, l'ex-épouse a saisi la justice française pour en obtenir une. La cour d'appel avait jugé sa demande irrecevable, au motif qu'en droit français, la prestation compensatoire doit être demandée pendant la procédure de divorce.
La Cour de cassation censure cette décision. Elle rappelle que lorsque le divorce a été prononcé à l'étranger, cette règle ne peut pas être appliquée automatiquement. En effet, cela priverait d'effet les règles européennes qui permettent de saisir les juridictions françaises en matière d'obligations alimentaires, domaine dans lequel s'inscrit la prestation compensatoire. Par conséquent, la demande de prestation compensatoire, qui intervient plusieurs années après en France, est recevable.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 25 mars 2026, n° 23-90.905, FS-B+R

PAROLE DE NOTAIRE



D. R.

Abriter son entreprise à domicile, de potentiels obstacles mais des solutions !

3 QUESTIONS À CHRISTOPHE VIELPEAU, NOTAIRE ET VICE-PRÉSIDENT DE NOTAIRES CONSEIL D'ENTREPRISE (NCE)

Peut-on créer son entreprise chez soi ?

Oui, dans la plupart des cas. Il faut toutefois distinguer la domiciliation de l'entreprise de l'exercice effectif de l'activité. La première consiste à donner à la société une adresse officielle qui lui permettra d'effectuer les formalités nécessaires à sa création et de recevoir son courrier. Autrement dit, rien de perceptible pour le voisinage. En revanche, l'exercice effectif d'une activité dans le logement peut se heurter à plusieurs obstacles, notamment s'il suppose l'accueil d'une clientèle ou le stockage de marchandises.

Quels sont ces obstacles ?

J'en identifie quatre. D'abord, si le dirigeant n'est pas propriétaire de sa résidence principale mais locataire, le bail d'habitation peut exclure l'exercice d'une profession. Il est néanmoins possible de négocier une domiciliation temporaire, le temps de trouver un local. Deuxième frein : le règlement de copropriété, ou le cahier des charges du lotissement, qui sont également susceptibles d'interdire l'installation d'un commerce ou artisanat. Troisième obstacle : les règles d'urbanisme, ainsi que la réglementation en matière de changement d'usage, qui peuvent destiner certains lieux uniquement au logement. Enfin, les risques de nuisances pour le voisinage ou d'atteinte à la sécurité.

En cas d'empêchement, que peut faire l'intéressé ?

Ne pas renoncer. D'autres solutions s'offrent à lui : recourir, par exemple, à une société de domiciliation qui, moyennant une dizaine d'euros par mois, lui fournira une adresse administrative et éventuellement l'accès à des salles de réunion ; établir son entreprise dans une pépinière lui permettant de bénéficier d'un bureau et d'un accompagnement au développement pour un loyer moindre que celui attaché à un bail commercial ; partager avec d'autres entrepreneurs un espace professionnel ou son temps d'occupation ; investir individuellement dans un local ou déménager dans un lieu autorisant l'exercice de l'activité.

Propos recueillis par Ariane Boone

Notaires de France

AIDES

Revalorisation des prestations sociales

Depuis le 1er avril 2026, plusieurs prestations sociales sont revalorisées de 0,9 %, notamment le RSA, la prime d'activité, l'allocation aux adultes handicapés (AAH), l'allocation de solidarité spécifique (ASS), l'aide d'urgence pour les victimes de violences conjugales ou encore l'allocation journalière d'accompagnement d'une personne en fin de vie (AJAP). Les allocations familiales évoluent également : la base mensuelle de calcul (BMAF) passe de 474,37 € à 478,16 €, soit une hausse de 0,8 %. Cette revalorisation concerne notamment la prestation d'accueil du jeune enfant (PAJE), le complément familial,

ÉVÉNEMENT

L'engagement associatif mis à l'honneur

Le 14 avril dernier, le Mouvement associatif et France générosités ont lancé une grande campagne de mobilisation citoyenne, sous la bannière« La France qui (se) bat ».



Entraide, lien social, culture, sport, solidarité, accompagnement des plus fragiles… Partout sur le territoire, les associations jouent un rôle essentiel dans la vie quotidienne des Français. Ils sont d'ailleurs 76 % à considérer que les responsables associatifs contribuent à rassembler les Français. Pourtant, malgré son utilité reconnue, le monde associatif traverse aujourd'hui une période charnière, marquée par des fragilités financières, l'essoufflement de l'engagement et un manque de reconnaissance politique.

Avec cette campagne « La France qui (se) bat », Le Mouvement associatif et France Générosités veulent faire émerger un récit commun, positif et rassembleur autour du monde associatif. Objectif : commencer à sensibiliser les différents candidats aux élections présidentielles.

Par ses nombreux partenariats, le notariat s'inscrit dans un soutien humaniste et juridique au monde associatif. Un dossier spécial sur ce thème vous sera proposé dans le numéro d'été de notre magazine trimestriel *Conseils des notaires*.

lafrancequisebat.fr

l'allocation de rentrée scolaire, l'allocation de soutien familial (ASF) ou encore l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH).
Les plafonds de ressources pour la complémentaire santé solidaire (C2S) sont aussi ajustés. À noter qu'il est possible d'évaluer ses droits à plus d'une cinquantaine de prestations nationales et locales grâce à un simulateur en ligne.

mesdroitssociaux.gouv.fr

LOCATION

Du nouveau pour la garantie Visale

Ce dispositif, initié par Action Logement pour faciliter la recherche de location pour les personnes aux revenus modestes dépourvues de caution, vient d'être revu. Principale mesure, la revalorisation des loyers assurés. Désormais, ils sont couverts, charges comprises, jusqu'à 1 940 € en Île-de-France, 1 575 € dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants hors Île-de-France, Corse, départements et régions d'outre-mer, 1 365 € ailleurs. Les loyers étudiants, également revalorisés, sont garantis jusqu'à 1 000 € en Île-de-France, 840 € dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants hors Île-de-France, Corse, Guadeloupe, Guyane, Martinique, Mayotte, Réunion et Saint-Martin, 680 € ailleurs. En revanche, la garantie Visale ne court plus sur toute la durée du bail mais sur les trois premières années d'occupation. Une nouvelle demande peut être formulée à l'issue de ces trois ans si le locataire respecte toujours les critères d'éligibilité.

visale.fr

PENSIONS ALIMENTAIRES

Revalorisation des plafonds de déduction pour les enfants…

La loi de finances pour 2026 rehausse les plafonds de déduction des pensions alimentaires à inscrire sur la déclaration des revenus 2025. Sont concernés les parents qui aident un enfant majeur non rattaché fiscalement. Si l'enfant aidé vit au domicile des parents, le montant s'élève à 4 039 € par enfant. À noter que d'autres dépenses, comme les frais de scolarité, peuvent être déduites sur justificatifs dans la limite de 6 855 €. Si l'enfant est marié ou pacsé, le montant atteint 8 079 €. Si l'enfant dispose de son propre domicile et qu'il est célibataire, il est possible de déduire 6 855 €. Montant qui atteint 13 710 € pour les enfants vivant en couple sans autre aide parentale. Dans tous les cas, la pension versée doit aussi figurer dans la déclaration de revenus du jeune qui en bénéficie.

impots.gouv.fr

… et les ascendants

Cette disposition concerne également l'aide aux ascendants (parent, grand-parent, mais aussi beau-parent) hébergés par le contribuable. Dans ce cas, la déduction de la pension est possible dans la limite de 4 039 €. Attention, les trois conditions suivantes doivent être réunies : la pension est destinée à un ascendant dans le besoin au titre de l'obligation alimentaire ; elle couvre les besoins essentiels (nourriture, logement, santé…) ; elle est proportionnée aux ressources de l'hébergeant. À noter également que si le parent a plus de 75 ans, la condition relative à l'état de besoin est réputée remplie lorsque les ressources de l'aidé n'excèdent pas 12 411,44 € pour une personne seule et 19 268,80 € pour un couple. Cette pension doit également être déclarée par les ascendants qui en bénéficient.

impots.gouv.fr

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE
UNOFI

VRAI / FAUX

Régime légal de la communauté réduite aux acquêts et patrimoine

Pour les époux mariés sous le régime légal, un bien détenu au nom d'un seul époux est présumé être sa propriété personnelle (« bien propre »).
FAUX. La qualité propre ou commune d'un bien dépend de la date et du mode d'acquisition. En principe, tous les biens acquis à titre onéreux ou créés durant le mariage, les gains et salaires, les revenus de biens propres et communs composent la communauté. Si un époux acquiert seul un bien, ce bien sera présumé commun sauf à justifier que le bien a été acquis avant le mariage ou reçu, pendant le mariage, par donation, legs ou succession ou acquis à titre onéreux à l'aide de deniers propres avec respect de certaines formalités.

Un époux ne peut pas réaliser seul des actes concernant un bien commun.
VRAI & FAUX. Chaque époux a le pouvoir d'administrer et de disposer seul des biens communs comme ses salaires. En revanche, les époux doivent agir conjointement pour les actes emportant des conséquences importantes ou affectant les biens communs les plus importants, tels que la donation d'un bien commun ou la vente d'un bien immobilier commun.

Un époux n'a pas à obtenir l'accord de son conjoint pour vendre la résidence principale s'il s'agit d'un bien propre.
FAUX. Même il s'agit d'un bien propre, l'époux propriétaire doit obtenir l'accord de son conjoint. Le logement de famille bénéficie d'une protection spécifique prévue par la loi. À défaut d'accord, l'annulation de la vente peut être demandée.

Les époux ont la possibilité de changer leur régime matrimonial à tout moment
VRAI. Ils sont libres de procéder à un changement (ou un aménagement) de leur régime matrimonial sous réserve de respecter des conditions de fond et de forme. Il devra être réalisé dans l'intérêt de la famille et faire l'objet d'un acte notarié.

Les chiffres de l'immobilier

PRIX DU MARCHÉ

APPARTEMENTS ANCIENS

	Prix au m²	Évolution sur 1 an
Paris	9 570 €	+ 1 %

Source : base de données BIEN - Indice Notaires Insee
Période d'observation : janvier 2026
paris.notaires.fr

Rang	Commune	Prix au m² médian	Évolution sur 1 an
1	Nice	4 810 €	+ 1,7 %
2	Lyon	4 430 €	- 0,6 %
3	Bordeaux	4 100 €	- 2,2 %
4	Lille	3 660 €	+ 1 %
5	Rennes	3 660 €	+ 1,7 %
6	Nantes	3 390 €	- 0,9 %
7	Strasbourg	3 390 €	+ 1,3 %
8	Montpellier	3 310 €	+ 1,8 %
9	Toulouse	3 210 €	+ 0,8 %
10	Marseille	3 170 €	+ 3,3 %

MAISONS ANCIENNES

Rang	Agglomération	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
1	Nice	587 400 €	- 0,4 %
2	Montpellier	399 000 €	- 0,2 %
3	Marseille-Aix	390 300 €	+ 2,8 %
4	Lyon	385 500 €	- 2,7 %
5	Rennes	368 800 €	- 0,5 %
6	Strasbourg	353 300 €	+ 1,3 %
7	Bordeaux	328 200 €	- 0,5 %
8	Nantes	315 000 €	- 1,7 %
9	Toulouse	303 100 €	- 0,2 %
10	Lille	227 400 €	+ 2,5 %

Source : Notaires de France – base de données Perval
Période d'observation : 1er février 2025 au 31 janvier 2026

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 1er trimestre 2026	Taux d'usure applicable au 1er avril 2026
Prêts à taux fixe d'une durée inférieure à 10 ans	3 %	4 %
Prêts à taux fixe entre 10 ans et moins de 20 ans	3,36 %	4,48 %
Prêts à taux fixe d'une durée de 20 ans et plus	3,89 %	5,19 %
Prêts à taux variable	3,75 %	5 %
Prêts relais	4,65 %	6,2 %

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 %)	4e trim. 2025	2 058 (- 2,37 %)	4e trim. 2025	134,62 (- 0,50 %)
3e trim. 2025	145,77 (+ 0,87 %)	3e trim. 2025	2 056 (- 4,06 %)	3e trim. 2025	137,09 (- 0,45 %)
2e trim. 2025	146,68 (+ 1,04 %)	2e trim. 2025	2 086 (- 5,40 %)	2e trim. 2025	136,81 (+ 0,07 %)
1er trim. 2025	145,47 (+ 1,40 %)	1er trim. 2025	2 146 (- 3,64 %)	1er trim. 2025	135,87 (+ 0,96 %)

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.



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

FAMILLE RECOMPOSÉE

Le sort du conjoint survivant et des enfants face au logement

La recomposition familiale est devenue une réalité courante. Mais au décès de l'un des conjoints, la question du logement cristallise souvent les tensions entre le survivant et les enfants du défunt. Qui peut rester ? Qui décide ? Sans anticipation, les règles légales conduisent fréquemment à des situations délicates.



© mentalmind

Dans un foyer, le logement est à la fois un bien patrimonial et un lieu de vie. Au décès, il peut devenir le principal enjeu entre le conjoint survivant, qui souhaite s'y maintenir, et les enfants du défunt, qui entendent préserver leurs droits. Or, sans préparation, la loi impose une indivision successorale rarement satisfaisante.

Les difficultés de l'indivision

Si vous n'avez prévu ni testament ni donation entre époux, cela signifie que vous vous en remettez à l'application de la loi. Le Code civil désigne l'ensemble de vos enfants (communs ou non) et votre conjoint actuel comme les héritiers de tout ce qui vous appartenait (même vos biens propres).

Si vous avez eu des enfants d'une précédente union, la répartition est la suivante : votre conjoint hérite du quart de vos biens en pleine propriété, les trois quarts restants revenant aux enfants. Cette règle vaut quel que soit votre régime matrimonial (même en cas de séparation de biens) et la durée de votre mariage.

Il est vrai qu'en secondes noces, les couples choisissent souvent la séparation de biens, pensant ainsi cloisonner définitivement leur patrimoine. Or, cette protection est partielle et les époux ne le savent pas toujours : même en séparation de biens, le conjoint survivant hérite d'un quart des biens de la succession du défunt en pleine propriété. Cette part intègre ensuite le patrimoine de la famille du survivant, échappant définitivement aux enfants du défunt.

Le logement, comme tous les autres biens de la succession, se retrouve ainsi en indivision entre tous les héritiers : chacun détient une quote-part, sans qu'aucune partie du bien ne lui soit attribuée en propre. Cette situation d'indivision impose une gestion collective. Les actes d'administration, c'est-à-dire les décisions de gestion courante des biens (entreprendre des travaux d'entretien, conclure un bail d'habitation, etc.), sont prises à la majorité des deux tiers des droits indivis. Quant aux décisions les plus importantes, elles se prennent à l'unanimité. C'est le cas pour vendre l'un des biens, conclure ou renouveler un bail commercial, etc. Cette organisation n'est pas souhaitable car elle peut être source de blocages et de tensions. Il n'est pas rare que les intérêts des indivisaires divergent particulièrement dans ce cas, où la situation est subie et non choisie.

C'est pourquoi, au bout d'un an, c'est-à-dire après que le conjoint survivant a profité de son droit au logement temporaire (voir encadré), il est possible, pour ce conjoint, de demander à bénéficier d'un droit viager au logement ou de demander le partage avec les enfants, en vendant le bien.

Assurer au conjoint le maintien dans le logement

Pour éviter de telles situations, il est essentiel d'anticiper. Première option : renforcer les droits du conjoint afin de lui permettre de se maintenir dans

le logement. La loi lui offre déjà une protection minimale (voir encadré). Mais celle-ci peut s'avérer insuffisante sur le long terme.

Il est possible d'aller plus loin avec un testament - si on veut limiter les droits du conjoint à l'usufruit -, ou une donation entre époux si on veut lui laisser, en plus du quart en propriété, le reste de la succession en usufruit. Grâce à l'usufruit, le conjoint survivant peut alors continuer à vivre dans le bien, sans dépendre des enfants. Il en a la jouissance et peut y résider sa vie durant. Les enfants en deviennent nus-propriétaires. Ils récupéreront la pleine propriété au décès du conjoint, sans droits supplémentaires à payer. Ce mécanisme, appelé démembrement de propriété, permet de concilier les intérêts : le conjoint conserve son cadre de vie, les enfants préservent leurs droits sur le bien. Cela suppose toutefois que le conjoint ne soit pas à peine plus âgé que les enfants de la première union : ces derniers profiteraient sinon très tard, voire jamais, des biens de la succession.

Donner toute liberté au conjoint

Autre stratégie : attribuer au conjoint la pleine propriété de tout ou partie des biens, notamment du logement. Cette solution lui apporte une autonomie totale. Il peut conserver le bien ou le vendre, en disposer librement sans avoir à obtenir l'accord des enfants. Ce choix évite toute indivision ou démembrement et simplifie la gestion du patrimoine pour le conjoint qui n'a de comptes à rendre à personne : il décide seul.

Les enfants, quant à eux, restent protégés par la réserve héréditaire. Ils doivent obligatoirement recevoir une part minimale de la succession. À défaut, ils peuvent engager une action en justice. Concrètement, si le logement constitue l'essentiel du patrimoine du défunt, il faudra que le conjoint qui a reçu le bien indemnise les enfants du défunt en leur versant une somme d'argent correspondant à leurs droits, quitte à vendre le bien si nécessaire.

Une telle solution présente un inconvénient : le logement peut sortir définitivement de la famille du défunt. Il peut être vendu ou transmis à d'autres héritiers du conjoint. Elle suppose donc une réflexion approfondie quant aux objectifs poursuivis.

ROSINE MAIOLO

Les droits du conjoint sur le logement



Au décès, le conjoint survivant bénéficie d'une protection spécifique sur le logement familial du fait de la loi, quel que soit le régime matrimonial des époux, afin qu'il conserve son environnement habituel.

- **Pendant un an.** Il peut occuper gratuitement le logement qui constituait la résidence principale du couple. Ce droit temporaire est automatique, il ne peut lui être retiré et ne vient pas réduire sa part d'héritage.
- **Au-delà d'un an.** Il peut demander un droit d'habitation viager et un droit d'usage du mobilier. Il peut ainsi continuer à vivre dans le logement toute sa vie. En contrepartie, la valeur de ce droit vient en déduction de sa part d'héritage. Le conjoint doit occuper personnellement le logement. Il ne peut pas le louer, sauf pour financer son installation dans un logement ou établissement adapté. Les autres héritiers ne peuvent pas s'y opposer.
- **Attribution préférentielle.** Au moment de sortir de l'indivision, lors du partage, le conjoint est prioritaire pour obtenir la propriété exclusive du logement. Si sa valeur dépasse ses droits dans la succession, il doit verser aux autres héritiers une compensation financière, appelée soulte.

Attention ! Concubins et partenaires de Pacs ne bénéficient pas des mêmes droits.

Rendez-vous sur le site Internet conseilsdesnotaires.fr

OFFRE INTÉGRALE 55 € TTC PAR AN ABONNEZ-VOUS

Abonnez-vous, commandez et payez en ligne toutes les publications

4 magazines trimestriels + 10 lettres mensuelles + 2 hors-séries + l'appli en accès illimité



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

MOUVEMENT DES CHIENS GUIDES D'AVEUGLES



Vous avez le pouvoir de transmettre de l'autonomie aux personnes déficientes visuelles

Grâce à votre générosité, soutenez l'éducation et la remise gratuite des chiens guides

Depuis plus de 50 ans, grâce à votre générosité, nos associations éduquent et remettent gratuitement des chiens guides aux personnes aveugles ou malvoyantes. Ensemble, rendons-leur mobilité et autonomie au quotidien.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur
transmettre.chiensguides.fr

0 800 147 852
Service & appel gratuits

IMMOBILIER

VENDRE OU ACHETER GRÂCE À L'IMMO-INTERACTIF®

Cette solution originale permet à tout vendeur de sélectionner un acquéreur avec un maximum de sécurité.

Les frais liés à la vente (droits de mutation à titre onéreux et honoraires) sont à la charge de l'acquéreur.
Ils sont indiqués dès la mise en vente.
Attention ! Ce n'est pas une adjudication, il n'y a pas de possibilité de surenchère.

▶ COMMENT PROCÉDER ?

Il suffit pour le vendeur de contacter son notaire. Celui-ci expertisera le bien et proposera au propriétaire une stratégie de vente. Ils signeront un mandat immo-interactif ®, en exclusivité pour une durée d'environ huit semaines. Avec le concours du vendeur, le notaire rassemblera les pièces nécessaires à la transaction (diagnostics, documents d'urbanisme et de copropriété, titre de propriété…) puis réservera une salle de vente en ligne, via le site internet *immobilier.notaires.fr*.

▶ LA PRÉPARATION DE LA VENTE

Le notaire établira ensuite un plan média pour annoncer la vente sur différents supports : sites d'annonces immobilières, presse locale, etc. L'annonce fera apparaître la photo, le descriptif du bien et toutes les indications obligatoires pour l'information des candidats à l'achat (consommation d'énergie, montant des charges, etc.), sans oublier les renseignements spécifiques à cette vente : le montant de la première offre, les jours et les horaires de visite du bien, la date de la réception des offres en ligne…

▶ LA VISITE DU BIEN ET LES OFFRES D'ACHAT

Quatre semaines avant cette date, le notaire fait visiter le bien aux moments indiqués dans l'annonce et recueille les dossiers de candidature des potentiels acheteurs qui souhaitent s'inscrire à la vente sur *immo-interactif.fr*. La demande d'agrément est gratuite.

Après vérification de leur dossier, le notaire délivre aux candidats un agrément électronique



© goodluz/Shutterstock

qui leur permettra de porter leurs offres dans la salle de vente dématérialisée du site, pendant vingt-quatre heures. Les vendeurs et les personnes agréées assistent alors à l'émission de ces dernières en temps réel. Toute offre émise dans les quatre dernières minutes repousse la fin de la période de réception de la même durée.

À l'issue des vingt-quatre heures, le vendeur retient l'offre « la mieux-disante », c'est-à-dire celle qui lui convient le mieux et qui n'est pas obligatoirement la plus élevée en termes de prix. Ce peut être celle qui lui garantit la disponibilité immédiate des fonds ou qui n'est assortie d'aucune condition suspensive.

Un rendez-vous est alors fixé avec l'acheteur pour signer la promesse ou le compromis de vente chez le notaire. Une fois signée, la transaction se déroule de façon classique. L'acquéreur bénéficie d'un délai de rétractation de dix jours et au besoin des conditions suspensives permettant de consolider la vente quand elles seront réalisées.

ARIANE BOONE



AVEC APPRENTIS D'AUTEUIL, FAITES DU DERNIER SOUFFLE UN SOUFFLE NOUVEAU.

Legs, donations et assurances-vie en faveur de la **Fondation Apprentis d'Auteuil** sont autant de moyens de permettre à des milliers de jeunes en difficulté de reprendre confiance en eux. Choisir notre fondation, c'est les aider à révéler leurs talents dans l'un de nos 430 établissements pour qu'ils puissent bâtir leur avenir.

APPRENTIS D'AUTEUIL

LA CONFIANCE PEUT SAUVER L'AVENIR

Pour un conseil personnalisé, en toute confidentialité et sans engagement, contactez Laurence Gobillot par téléphone au **01 44 14 76 15** *ou par email :* **relations-testateurs@apprentis-auteuil.org**

LEGS • DONATIONS • ASSURANCES-VIE