N°17 ■ Octobre 2020

le magazine des
Notaires

Passez à l'ACTE !

Drôme ■ Isère ■ Hautes-Alpes ■ Ardèche

Donation : nouvel abattement
100 000 € pour construire sa résidence principale !
En page 11

l'aCte! OFFERT PAR VOTRE OFFICE NOTARIAL

Edito

Laurianne RAGEAU
Présidente du Comité de Pilotage de la communication de la Cour d'Appel de Grenoble

Parlons de vous !

Les notaires Drôme Isère Hautes-Alpes ont le plaisir de vous offrir ce nouveau numéro de "Passez à l'acte" ! Au fil de nos rubriques, vous découvrirez différents sujets, toujours très variés et inspirés d'autant de situations rencontrées dans nos offices.

"Parlons Famille" ! Tout léguer par testament, est-ce judicieux ? Alors même que l'intention du testateur est de gratifier le légataire, ce dernier peut se retrouver sans rien !

"Parlons Cash" ! L'USUFRUIT : terme courant pour nous, certainement moins pour vous... Mais que recouvre cette notion, quels sont les droits et obligations de chacun, comment s'éteint ce droit ? Autant de questions auxquelles nous répondrons le plus clairement possible !

"Parlons Bien" ! Pour anticiper la transmission de patrimoine, il est fréquent que des parents envisagent de donner leur résidence principale de leur vivant. Or, donner c'est se déposséder ! Vous constaterez que certaines précautions sont indispensables.

"Parlons Business" ! La SCI est souvent présentée comme un outil privilégié pour gérer, conserver ou transmettre le patrimoine familial. Mais attention, la vie d'une SCI ne s'arrête pas à la signature des statuts. Des obligations comptables s'imposent.

"Parlons A" ! On s'intéresse dans ce numéro à Fabien ALEXANDRE, joueur professionnel de rugby qui se lance dans de nouveaux projets.

Concernant l'actualité fiscale, nous tenterons de vous éclairer sur un nouvel abattement temporaire de 100 000 € mis en place pour aider à la construction de maison, la création d'entreprise ou encore la rénovation énergétique.

Si nos articles suscitent de nouvelles questions ou l'envie de passer à l'acte, n'hésitez pas à en parler avec votre notaire.

Enfin, si vous êtes en couple et que votre cœur balance entre union-libre, pacs ou mariage, jouez sur www.passezalacte.com pour trouver la meilleure option. Et, par la même occasion, tentez de gagner une belle surprise à offrir à votre moitié !

Bonne lecture,

Passez à l'acte ! Notaires

Sommaire

Parlons FAMILLE
Légataire universel ou comment repartir les poches vides ! ---------- 3

Parlons CASH
L'usufruit dans tous ses états -------- 4/5

Parlons BIEN
Donner sa résidence principale : une bonne idée ? ---------- 5/6

Parlons BUSINESS
SCI : il y a une vie après la signature des statuts ! ---------- 7/8

Parlons de VOUS ----------8/9

UNOFI
Donations : Un nouvel abattement temporaire et sous conditions de 100 000 € ---------- 10

Parlons A
Rencontre avec Fabien ALEXANDRE joueur professionnel de rugby -------- 11

Magazine trimestriel "Passez à l'acte" édité par le Conseil régional des notaires de la Cour d'Appel de Grenoble. Tirage : 10 000 exemplaires. Directeur de Publication : Monsieur le président du conseil régional des notaires. Rédaction : comité de rédaction des notaires de la Cour d'Appel de Grenoble. Conception, réalisation : service communication du Conseil régional des notaires. Crédits photos : Stocklib. Adobestock

@passezalacteNotairesDromeIsèreHautesAlpes

Notaires Drôme Isère Hautes-Alpes

Légataire universel ou comment repartir les poches vides ?

Ma tante Marie est décédée le 30 avril dernier. Elle n'avait plus de contact avec son fils, mon cousin, Jules qui est parti un jour vivre en Australie. J'étais son filleul et j'ai toujours été là pour elle. Elle aimait bien ma sœur, Anne, la petite dernière de la famille qui vit dans le studio de Marie. Nous avons découvert chez elle, le testament de Marie.

''Je soussignée, Madame Marie P.... lègue tous mes biens à mon filleul, Paul, à l'exception de mon studio qui reviendra à sa sœur, Anne, ce legs s'imputera sur la quotité disponible. Fait à Grenoble, le 15 février 2020.''

"Passé la surprise de ce testament, nous faisons un bilan de la situation avec notre notaire.
Ma tante laisse son appartement d'une valeur de 100.000 €, un studio de 70.000 € et des liquidités pour 30.000 €.
La succession doit rembourser une somme de 60.000 € au Département qui a réglé une partie de sa maison de retraite et à sa banque qui lui a consenti un prêt pour financer le ravalement de façade de la copropriété".

Va-t-il rester quelque chose à Paul ?

► Sa qualité de légataire universel ne lui donne pas forcément droit à tout. Par ailleurs, il aura des obligations en tant que légataire universel.

Un légataire universel qui a droit à tout sauf...

[droits du légataire universel]

Le legs de Paul n'a d'effet qu'au décès de sa tante. Ce dernier n'est pas tenu de l'accepter. S'il l'accepte, son notaire s'occupera de l'ensemble des formalités pour qu'il puisse entrer en possession de son legs.

► Les droits de l'héritier réservataire - Si son cousin Jules (fils de Marie), qui est héritier réservataire, accepte, ce dernier aura forcément droit à la moitié de la succession.

► Les droits de Anne qui bénéficie d'un legs particulier - Si Paul accepte, il devra s'acquitter du legs fait à sa sœur, seul, puisque la réserve de Jules est de moitié.

► Donc, il restera à Paul : 100.000 € - 70.000 € = 30.000 €.

Mais ce dernier devra également faire face au passif...

Un légataire universel qui a droit à tout donc ...

[obligations du légataire universel]

L'article 785 alinéa 1er du Code civil précise : « L'héritier universel...qui accepte purement et simplement répond indéfiniment des dettes et charges qui en dépendent ».

Dans ce cas le passif héréditaire devient un passif personnel de l'héritier.

► Le légataire universel est tenu aux dettes (celle du Département et le prêt ci-dessus),

c'est-à-dire toutes les dettes dont Marie était tenue de son vivant.

Ces dettes seront réparties en fonction des titres universels, c'est-à-dire chacun pour moitié, Paul est donc tenu de la moitié de la dette pour 30.000 €. Il ne reste donc rien de son legs. Il sera également tenu aux charges de la succession de Marie.

► Paul est aussi tenu aux charges - C'est-à-dire, le passif né du décès et des nécessités du règlement de la succession (frais funéraires, frais de délivrance des legs, frais d'actes).

Si votre notaire n'a pas de boule de cristal pour savoir ce qu'il y a après votre décès, il peut vous aider à savoir ce qui se passera après votre mort et vous aider à rédiger votre testament.

STEPHANIE LELONG, NOTAIRE

L'usufruit dans tous ses états !

Léa et Théo ont hérité de leur père. Le notaire leur a dit que leur maman bénéficiait de l'usufruit de tous les biens. Ils ont entendu parler de cet usufruit dans un film. Mais au fait, un usufruit : c'est quoi ?

L'usufruitier dispose d'un droit réel mais ne peut vendre le bien sans l'accord du nu-propriétaire.
L'usufruit permet à celui qui en bénéficie d'occuper personnellement le bien immobilier ou le louer sous certaines conditions et ainsi en percevoir les loyers.
Pour les comptes bancaires, cela lui permet de les dépenser en totalité avec une obligation de les restituer, au moins en valeur, à la fin de son usufruit.
Léa et Théo ne percevront pas de sommes immédiatement car cet usufruit protège leur maman.

La maman de Léa et Théo se demande dans quelles situations on peut avoir un usufruit ?

L'usufruit peut résulter de diverses situations. En cas de décès du conjoint, la situation de démembrement survient automatiquement entre la veuve ou le veuf qui recueille l'usufruit et les enfants qui deviennent nus-propriétaires, à la condition que les enfants soient communs aux deux époux.
Il est possible aussi de constituer un usufruit par un testament ou une donation entre époux notamment si tous les enfants ne sont pas communs mais le conseil du notaire est indispensable dans ce cas.
Par ailleurs, du vivant des parents, la donation avec réserve d'usufruit est un acte volontaire dans le cadre d'une transmission du patrimoine, permettant à un parent de transférer un bien tout en conservant le droit d'en jouir toute sa vie.
Si l'avantage fiscal de ce montage est certain, il convient néanmoins de prendre conseil auprès d'un notaire afin d'éviter les pièges de l'abus fiscal.

Mais Léa et Théo voudraient savoir à partir de quand ils pourront avoir des sous et bénéficier de la pleine propriété du bien ?

Les enfants ne récupèrent la pleine propriété du bien qu'au décès du dernier des parents sauf renonciation expresse à cet usufruit (usufruit viager).
Parfois quand l'usufruit a été consenti dans un acte volontaire, il peut s'arrêter plus tôt, si la convention a déterminé un terme précis (usufruit temporaire).

Mais Léa et Théo sont inquiets : que vont-ils devoir payer alors qu'ils n'ont pas l'usage du bien ? Quelles charges, quels travaux ?

L'usufruitier est tenu d'exécuter les travaux de réparations d'entretien (changement de la chaudière, réfection des peintures par exemple), et régler les charges afférant au bien (règlement de la taxe d'habitation, taxe foncière, charges de copropriété) ; les gros travaux étant à la charge du nu-propriétaire.
Ces obligations n'étant pas d'ordre public, l'usufruitier et le nu-propriétaire peuvent modifier leurs droits et devoirs en établissant une convention de démembrement.
Cette convention précisera la personne en charge du règlement des diverses charges, des impôts, les modalités de représentation aux assemblées générales de copropriété par exemple, les pouvoirs de l'usufruitier, etc...

Donner sa résidence principale
Une bonne idée ?...

Donner sa résidence principale, une bonne idée ? La donation est un excellent outil de gestion et de transmission patrimoniale. Elle vous permet d'anticiper sur votre succession future en transmettant un ou plusieurs biens dépendant de votre patrimoine.

Si la maman, Léa et Théo veulent vendre le bien, comment ça se passe ? Le prix de vente est-il partagé ? Est-ce qu'il va recevoir de l'argent ?

La vente du bien doit être décidé d'un commun accord entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. Théo ne pourra pas contraindre sa mère à vendre le bien ni inversement. Mais si toute la famille est d'accord, le prix de vente peut être partagé entre la maman et les enfants. La valeur de l'usufruit est calculé en fontion de l'âge de l'usufruitier.
La maman de Léa et Théo a 62 ans : son usufruit vaut 40% de la valeur du bien et les enfants se partagent les 60 % restants.
Si la vente a lieu plus tard et que la maman a 72 ans, son usufruit vaudra 30% du bien et les 70% restants se partageront entre les enfants.
La maman de Léa et Théo est rassurée, elle peut rester dans le bien tant qu'elle veut. Théo est content car il a compris que plus sa maman sera âgée, plus la part qui lui reviendra sera importante. Toute la famille est contente !

Donner c'est donner ! Mais est-ce que reprendre, c'est voler ?

La donation est l'acte par lequel le donateur (celui qui donne) se dessaisit irrévocablement au profit d'un donataire (celui qui reçoit) d'un bien déterminé. Cette transmission est faite obligatoirement du vivant du donateur et à titre gratuit. Le patrimoine du donateur s'appauvrit du bien donné tandis que le donataire s'enrichit dudit bien qui entre dans son patrimoine.
Lorsqu'elle porte sur un bien immobilier, la donation confère au donataire la qualité de propriétaire de ce bien et un droit de jouissance qui peut être immédiat (donation en pleine propriété du bien) ou futur (donation de la nue-propriété du bien seulement, par exemple).
Toutefois, lorsque le bien est donné, il ne vous appartient plus et ce, même si vous vous réservez un droit d'usage et d'habitation ou l'usufruit du bien. Vous en êtes dépossédé et vous ne pouvez plus, à loisir, récupérer votre bien et en disposer, comme bon vous semble.
La donation transférant le bien du patrimoine du donateur vers celui du donataire, il vous est fortement déconseillé de vous dessaisir de tous vos biens. Et s'agissant de votre résidence principale, il peut paraître inopportun de vous en déposséder, notamment s'il s'agit du principal bien constituant votre patrimoine.

Donner sa résidence principale : à quelles conditions ?

Le choix entre la transmission en pleine propriété ou la transmission en nue-propriété avec réserve d'usufruit ou réserve d'un simple droit d'usage et d'habitation dépend des objectifs civils et fiscaux poursuivis par le donateur. Concernant la donation de votre résidence principale, il est recommandé de conserver l'usufruit

Zénab AMIDOU, Frédéric BRAUD, notaires

du bien, c'est-à-dire le droit de jouir du bien toute votre vie ou a minima, un droit d'usage et d'habitation.
L'usufruit vous permettra de vous maintenir dans le bien, votre vie durant, voire, si vous le souhaitez, de le donner à bail d'habitation et d'en percevoir seul les revenus.
Lorsque le donateur donne la nue-propriété et se réserve, sa vie durant, l'usufruit du bien donné, on parle de démembrement de la propriété.
Les conseils de votre notaire seront très importants pour définir avec vous dans l'acte les futurs rapports entre usufruitier et nu-propriétaire, tant en ce qui concerne leurs obligations que leurs pouvoirs et ce afin d'éviter d'éventuels conflits ultérieurs (entretien du bien, impôts...).
La donation de la nue-propriété de la résidence principale avec réserve d'usufruit au profit des donateurs est souvent envisagée par des parents au profit de leur unique enfant. En suite de la donation, la maison occupée à titre de résidence principale appartiendra, pour l'usufruit aux donateurs et pour la nue-propriété au donataire. Au delà de répondre à une préoccupation de transmission du vivant, la donation avec réserve d'usufruit présente un intérêt financier. La valeur de l'usufruit conservé par le donateur ne supporte pas la taxation aux droits de donation : l'impôt n'est dû que sur ce que l'on donne !

Quelles conséquences ?

Vous l'aurez compris, dès lors que le bien est donné, le donateur n'en est plus pleinement propriétaire et son statut d'usufruitier lui confère des droits mais aussi des devoirs. Le donateur usufruitier devra, par exemple, veiller à la bonne conservation du bien et ne pourra pas en modifier la destination.
Le donateur usufruitier ne pourra pas, non plus, décider de vendre seul sa résidence principale. Il sera tenu de requérir l'accord du nu-propriétaire pour vendre et ne récupérera pas la totalité du prix mais uniquement le prix correspondant à la valeur de son usufruit, sauf accord des parties pour reporter l'usufruit sur le prix. Il est à noter que la valeur de l'usufruit diminue en fonction de l'âge de l'usufruitier. Plus l'usufruitier sera âgé, au moment de la vente, moins le prix afférent à son usufruit sera élevé. L'usufruit réservé sur le bien permettra toutefois, au donateur, de continuer à habiter gratuitement le bien ou décider de le donner à bail et d'en percevoir seul les revenus.

Des clauses utiles à insérer dans l'acte !

Interdiction d'aliéner et d'hypothéquer
Dès lors que l'usufruit est réservé, une clause d'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer pourra être stipulée au bénéfice du donateur et empêchera le donataire, sauf accord du donateur, de vendre le bien donné.
Réserve de retour conventionnel
Il pourra être également prévu dans l'acte de donation, qu'en cas de décès du bénéficiaire de la donation avant le donateur, le bien donné revienne automatiquement dans le patrimoine du donateur. La mise en œuvre du droit de retour conventionnel entrainera l'anéantissement rétroactif de la donation. Cette clause permet d'assurer la conservation du bien dans le cercle familial. Elle sera souvent aménagée afin de permettre une transmission aux petits enfants en cas de décès d'un enfant.
Le report du démembrement sur le prix de vente ou sur un bien subrogé
Même si l'initiative de la vente n'appartient

plus au seul usufruitier, votre notaire pourra vous conseiller de stipuler dans l'acte une clause de report automatique du démembrement de propriété sur le prix de vente, sauf accord contraire des parties le jour venu. Cela permettra à l'usufruitier, en cas de vente du bien, de percevoir seul l'intégralité du prix, son usufruit se reportant sur le prix de vente.
Dès lors que le prix de vente est réemployé à l'acquisition d'un nouveau bien, il pourra être également convenu le report du démembrement sur un bien subrogé (acquis en remplacement du bien donné).

Se déposséder ? Prudence !

La donation confère des avantages civils et fiscaux indéniables et favorise la transmission sécurisée de votre patrimoine mais se déposséder de sa résidence principale n'est pas un acte anodin et doit être murement réfléchi. Il est essentiel de prendre conseil auprès de son notaire avant de franchir le pas !

EMILIE BENHAMOU, NOTAIRE

SCI - Il y a une vie... après la signature des statuts !

La constitution d'une société civile immobilière (SCI) pour la gestion, la conservation et la transmission du patrimoine familial s'avère un outil privilégié mais ne doit pas être un réflexe sans lendemain. Il y a une vie après la signature des statuts et l'opération qui a justifié sa formation (achat, donation,...).

Il convient de rappeler que la société civile est une personne morale qui, tout au long de sa vie sociale, va détenir un patrimoine, percevoir des revenus et régler des dépenses et que cette existence nécessite des précautions comptables.

La tenue d'une comptabilité est primordiale !

La comptabilité de la société est la mémoire de la vie sociale. Trop souvent négligée, elle permettra pourtant de maitriser les incidents juridiques et fiscaux des événements sociaux.

Opposabilité juridique

Ainsi, la tenue d'un bilan annuel, approuvé par les associés, sera indispensable à l'information des associés et des tiers.
Une cession de parts sociales dans laquelle il faudra déterminer le prix des parts et le montant d'un éventuel compte courant, stipuler une garantie d'actif et de passif...., n'est pas envisageable sans la production d'une comptabilité à jour.
La comptabilité sera l'outil de gestion obligatoire pour effectuer une donation-partage égalitaire ou pour obtenir un prêt bancaire.

Opposabilité fiscale

Une comptabilité rendra les comptes sociaux et les valorisations de l'actif opposables à l'administration fiscale en cas de cession, de succession ou de donation ou tout simplement pour les déclarations fiscales annuelles.
Elle permet d'éviter le risque de fictivité face à la volonté du fisc de réintégrer un actif successoral que l'on croyait d'ores et déjà transmis ou au contraire d'éviter que l'administration reconstitue la comptabilité inexistante au mieux de ses intérêts dans le cadre d'un redressement. Par exemple, elle confortera la déduction d'un compte courant lors d'une cession de parts pour le calcul de la plus value ou des droits d'enregistrement ou permettra de justifier du résultat fiscal déclaré annuellement par les associés.

Responsabilité du gérant

Les gérants sont responsables des fautes commises dans la gestion de la société en vertu de l'article 1850 du Code civil et l'absence de comptabilité est une faute de gestion.
Cette responsabilité peut être mise en jeu lors de conflits familiaux (divorce et présence d'une SCI avec un seul époux gérant, mésentente entre les parents gérants et les héritiers suite à une donation ou à une succession).
A ces occasions, les tentatives de remise en cause de la SCI elle-même ou les demandes de remboursement de comptes courants aboutiront plus facilement en l'absence d'une comptabilité approuvée par tous.
Seule une comptabilité permettra alors d'apporter la preuve que le gérant a bien géré la société. Cette responsabilité est complémentaire de celle de faire approuver les comptes sociaux lors d'une assemblée générale annuelle.
Matériellement, le gérant pourra se contenter de la tenue d'un compte sur un simple cahier relié retraçant les recettes et les dépenses.

La diversité des options comptables

En effet, les sociétés civiles les plus classiques n'ont pas d'obligations comptables semblables à celles des sociétés commerciales. Elles en ont toutefois la possibilité. Il convient donc de rappeler la

nécessité de tenir, au minimum et à moindre coût, une comptabilité simple de trésorerie reprenant les recettes et les dépenses de la société. Elle suffit à refléter la situation patrimoniale de la société et des associés pour la rendre opposable juridiquement et fiscalement.
Par exemple, même une comptabilité simple permet de constater le montant des comptes courants d'associés (c'est-à-dire des sommes apportées ou laissées à disposition de la société par les associés en dehors du capital) ce qui évite de les omettre lors d'une donation ou d'une cession de parts.
Des situations et des montages patrimoniaux plus complexes pourront amener à tenir une comptabilité dite commerciale prenant en compte amortissements, libération différée du capital, plus-value latente et autre outil de gestion.
Dans tous les cas, le choix d'une comptabilité appropriée à la situation patrimoniale de la société aura des conséquences importantes sur la vie sociale future et nécessite l'intervention d'un professionnel.
L'absence de comptabilité n'aura elle que des effets néfastes sur la vie future de la société.

Faites le bon calcul : anticipez !

L'interaction de la comptabilité avec le droit civil, fiscal, le droit des sociétés et des obligations justifient amplement que la question de la comptabilité soit mieux traitée lors de la constitution de la société afin que celle-ci ne tombe pas dans l'oubli pour mieux ressurgir sans prévenir.

PHILIPPE LINTANFF, NOTAIRE

ETAT CIVIL

Comment faire rectifier un acte d'état civil (erreur matérielle, double tiret) ?

Vous pouvez demander la rectification d'un acte d'état civil s'il contient une erreur ou une omission. Il est aussi possible de demander la suppression du double tiret séparant un double nom. En fonction de la gravité de l'erreur (simple coquille ou élément substantiel), la rectification doit être faite selon les cas par la voie administrative ou judiciaire. Une erreur (ou une omission) purement matérielle sur un acte d'état civil peut être rectifiée (par exemple, un prénom mal orthographié). Un acte de naissance qui comporte un double tiret entre les deux noms de famille d'un enfant peut aussi être rectifié. Après rectification, le double nom est suivi d'une rubrique se présentant sous la forme suivante : (1ère partie :... 2nde partie :...). Cette rubrique permet de différencier le double nom du nom composé qui est transmissible dans son intégralité.
La rectification administrative doit être demandée à l'officier de l'état civil du lieu où l'acte a été dressé. Lorsque la rectification concerne un mineur ou un majeur sous tutelle, la demande est faite par son représentant légal.
Bon à savoir Si la rectification concerne le nom ou le prénom d'un mineur de plus de 13 ans, son consentement personnel est requis. Toute demande concernant une erreur ou omission portant sur un élément substantiel de l'acte (erreur de filiation par exemple) doit être traitée par le juge. Vous devez saisir le président du tribunal de votre lieu de résidence ou le tribunal compétent en fonction du lieu d'établissement de l'acte.

SUCCESSION

Les héritiers peuvent-ils désigner un mandataire pour gérer la succession ?

Oui, les héritiers peuvent désigner un mandataire pour gérer la succession. Le mandataire peut être désigné soit par les héritiers (mandat conventionnel), soit par le juge (mandat successoral judiciaire) lorsqu'il y a un blocage ou lorsqu'un des héritiers a accepté la succession à concurrence de l'actif net.
Mandat conventionnel Les héritiers peuvent choisir comme mandataire l'un d'entre eux ou toute autre personne. Le mandat peut être fait par acte notarié ou par acte sous seing privé. Le mandataire a pour mission d'administrer la succession du défunt. Il doit rendre compte de sa gestion. Le mandataire n'est pas rémunéré sauf indication contraire mentionnée dans le mandat.
Mandataire successoral judiciaire Lorsqu'un héritier au moins a accepté la succession à concurrence de l'actif net, seul le juge peut désigner le mandataire. Un mandataire successoral judiciaire peut également être nommé en cas de blocage de la succession (mésentente des héritiers, succession complexe, etc.). Toute personne qualifiée peut être nommée en qualité de mandataire successoral judiciaire. Il peut aussi s'agir d'une personne morale (association, fondation, etc.). La désignation d'un mandataire successoral judiciaire peut être demandée par toute personne intéressée (héritier, créancier, ministère public). La demande doit être faite par voie d'assignation en référé au tribunal judiciaire (anciennement TGI) du domicile du défunt. Le mandataire successoral judiciaire administre provisoirement la succession. Il réalise les actes conservatoires (règlement des dettes, paiement des impôts, perception des revenus, etc.). Le juge peut l'autoriser à effectuer d'autres types d'actes (la vente d'un bien immobilier). Le juge fixe la durée de la mission et la rémunération du mandataire successoral. Le mandat prend fin si les héritiers signent une convention d'indivision ou désignent un notaire en vue du partage de la succession.

Notaires

COUPLE

Je rembourse le prêt et tu paies les courses. On est quitte ?

L'amour rend aveugle, mais heureusement, votre notaire est là pour vous éclairer ! Imaginez un jeune couple qui contracte un emprunt pour acheter son premier appartement, à concurrence de moitié chacun. Mais au final, l'un des membres du couple gagnant moins bien sa vie que l'autre, nos tourtereaux s'accordent pour que le plus modeste des deux ne paie que le prêt, l'autre assumant toutes les autres dépenses (nourriture, habillement, loisirs etc...).

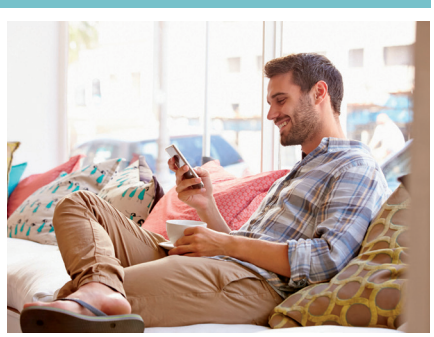
Lors de la séparation, il est évident que les rapports financiers au sein du couple se tendent. Et celui qui a payé seul le prêt du logement de la famille en demande le remboursement à l'autre, au motif qu'ils avaient acquis le bien moitié chacun et que l'autre devait donc régler sa quote-part de crédit !

Sachez que la loi est muette dans ce genre de situation et qu'en cas de conflit, il faut s'adresser au tribunal. Dans notre exemple, les juges ont tranché. Il n'y a pas droit au remboursement, car la prise en charge par un seul du prêt constitue une contribution aux dépenses de la vie courante. Ouf !

En résumé Pour éviter ce genre de conflits, mieux vaut prévoir une convention d'indivision dans un acte notarié.

FAMILLE

Je loge gratuitement un de mes enfants. Que faire vis-à-vis de mes autres enfants ?



Vous avez encore un "Tanguy" à la maison ? Ou vous payez le loyer de votre ainé qui fait des études à rallonge ? Attention à ce que cette aide matérielle ne soit pas sujette à contestation de la part de vos autres enfants. En effet, lorsque l'aide que vous apportez à un enfant dépasse le cadre strict de l'obligation légale d'entretien qu'ont les parents envers leurs enfants, elle peut être source de déséquilibre au sein d'une fratrie. Il y a un risque de requalification de cette aide en donation, qui pose le problème du rapport de cette donation lors de votre succession. Ceux qui n'ont pas bénéficié de ces avantages en nature pourraient alors demander des comptes à celui qui en a profité. Pour anticiper ces conflits, il vaut donc mieux préciser par avance si ces faveurs sont pour vous une donation ou n'en sont pas, dans un testament par exemple. Le conseil de votre notaire est indispensable pour bien rédiger vos dernières volontés à ce sujet.

ADOPTION

Consentement à adoption : mieux vaut ne pas regretter !

Vous avez adopté la fille de votre épouse, née d'une première union. Il est vrai qu'à l'époque, cet enfant était très jeune, et vous l'avez élevé comme le vôtre. Mais après votre divorce, vos relations avec celle qui est désormais votre ex-femme et cet enfant se sont considérablement dégradées. Pouvez-vous demander la révocation de l'adoption ? Impossible. On ne «divorce» pas d'un adopté. Ce lien, une fois établi, se poursuit pour toute la vie. Ce n'est que dans des cas très graves (comportement injurieux ou délictueux de l'enfant à l'égard de son adoptant) que le juge peut exceptionnellement prononcer la révocation. Sauf ces cas extrêmes, cet enfant restera le vôtre et il héritera à part entière de vos biens.

Peut-on vendre, donner ou léguer une concession funéraire dans un cimetière ?

1) Si la concession est utilisée.
Si vous êtes titulaire d'une concession funéraire, vous pouvez la transmettre à titre gratuit par don ou legs, mais vous n'avez pas le droit de la vendre. Le bénéficiaire ne peut être qu'un membre de votre famille. En cas de donation, le bénéficiaire de la donation devra demander au maire la rédaction d'un nouvel acte de concession, sur présentation de l'acte notarié de donation. La donation est irrévocable.

2) Si la concession est vide.
- Don ou legs à un particulier : Si vous êtes titulaire d'une concession funéraire, vous pouvez la transmettre à titre gratuit par don ou legs, mais vous n'avez pas le droit de la vendre. En cas de donation, le bénéficiaire de la donation devra demander au maire la rédaction d'un nouvel acte de concession, sur présentation de l'acte notarié de donation. La donation est irrévocable.
- Rétrocession à la commune : En cas de déménagement ou de changement de choix d'obsèques, vous pouvez aussi rendre votre concession à condition que la commune donne son accord. Il ne s'agit pas d'une vente, mais d'une renonciation à tout droit sur la concession. La demande se fait auprès de la mairie dont dépend le cimetière. Si la commune accepte votre demande, vous êtes remboursé d'une partie du prix payé.

Bon à savoir Si vous ne prenez pas de dispositions (ni donation, ni legs), la concession est transmise à votre décès à l'ensemble de vos héritiers.

AMÉLIE URSO-MEHIDEB, AURÉLIE BOUVIER, NOTAIRES

UNOFI

CHAQUE **PATRIMOINE** EST **UNIQUE**

DONATIONS

Un nouvel abattement temporaire et sous conditions de 100 000 €

La troisième loi de finances rectificative pour 2020 institue une exonération de droits de mutation à titre gratuit dans la limite de 100 000 € en faveur des dons de sommes d'argent. Cet abattement sous conditions prend fin le 30 juin 2021.

Au profit de qui ?

Les dons de sommes d'argent doivent être réalisés au profit :
-d'un enfant, petit-enfant, arrière petit-enfant,
-de neveux ou nièces pour les personnes n'ayant pas d'enfant, petit-enfant ou arrière petit-enfant.

Combien ?

L'exonération de droit de mutation à titre gratuit est limitée à la transmission d'une somme d'argent à hauteur de 100 000 €, entre le 15 juillet 2020 et le 30 juin 2021. Peu importe le nombre de donataires (personnes qui reçoivent le don).Le donateur peut effectuer, sur la période, plusieurs dons à des donataires différents, dans la limite d'un plafond global de 100 000 €. En revanche, un donataire peut recevoir en franchise de droits, au cours de cette même période, plusieurs dons de 100 000 € de donateurs différents.

Prenons l'exemple de Florent.

Florent peut recevoir en franchise de droits de ses deux parents, Alice et Jean, un montant cumulé de 200 000 € (100 000 € d'Alice et 100 000 € de Jean).
Si ses grands-parents donnent également, il peut recevoir un montant cumulé de 400 000 € (100 000 € pour chacun des grands-parents).
Soit un montant total de 600 000 €.
Toutefois, dans ce cas, les parents et grands-parents de Florent ne pourront pas faire bénéficier leurs autres enfants ou petits-enfants de l'exonération.

Sous quelles conditions ?

La personne qui reçoit le don ne peut pas en disposer comme elle veut. La somme reçue doit être affectée dans les 3 mois qui suivent la donation. Trois solutions s'offrent à elle.

1. Souscrire au capital d'une petite entreprise européenne.

Sont visées les entreprises de moins de 50 salariés et dont le chiffre d'affaires annuel (ou chiffre total du bilan annuel) n'excède pas 10 millions d'euros. L'entreprise doit notamment exercer son activité depuis moins de 5 ans, ne pas avoir encore distribué de bénéfices et ne pas être issue d'une concentration.
Enfin, le donataire doit exercer dans la société, pendant au moins 3 ans à compter de la date de souscription, son activité professionnelle principale ou une fonction de direction.

2. Faire des travaux de rénovation énergétique dans sa résidence principale.

Les travaux et dépenses énergétiques doivent être éligibles à la prime de transition énergétique Ma Prime Renov'. Le donataire doit être propriétaire de sa résidence principale.

3. S'en servir pour construire sa résidence principale.

Les sommes reçues ne peuvent pas servir à l'acquisition de la résidence principale.

Cumulables avec d'autres abattements ?

Ce dispositif se cumule avec les abattements de droit commun en fonction du lien de parenté ainsi que de l'abattement pour les dons familiaux de sommes d'argent.

La donation peut être réalisée par acte sous seing privé, mais il est préférable d'opter pour un acte notarié et de bénéficier des conseils du notaire.

Union notariale financière (Unofi)
Direction régionale de Grenoble.
Tél. 04 38 49 87 40
Direction régionale de Montpellier.
Tél. 04 67 15 60 40

Esprit collectif, combativité...

Entretien avec Fabien ALEXANDRE

Joueur professionnel de rugby

Fabien Alexandre, joueur professionnel de rugby, a mis fin à sa carrière sportive au printemps dernier. Formé au club de Grésivaudan-Belledonne, il évolue au sein du "F.C Grenoble Rugby" entre 2000 et 2005. Il rejoint ensuite "US Dax Rugby Landes" puis porte les maillots de "l'ASM Clermont Auvergne" et de "Biarritz Olympique Pays Basque". Il fait son retour à Grenoble en 2011 et obtient le titre de champion de France de ProD2 en 2012 permettant au club de monter en Top 14. Fabien Alexandre est également Champion du Monde des moins de 21 ans avec l'équipe de France en 2006.

Après 15 années de haut niveau, Fabien Alexandre se lance dans un nouveau projet avec la reprise de l'entreprise familiale. L'ex 3ème ligne du F.C.G n'arrête pas pour autant le rugby et s'est engagé en Fédérale 2 à Voiron. Rencontre avec un sportif combatif engagé dans une nouvelle vie !

© Icon Sport

PÀA : **Pouvez-vous nous parler de l'un de vos projets ?**

F.A : *A 35 ans, je démarre une nouvelle vie. Après une carrière de sportif de haut niveau au sein du FCG, j'ai décidé de reprendre l'entreprise familiale de transport gérée jusqu'à présent par mes parents.*

Le monde de l'entreprise est forcément très différent de celui du rugby, mais le challenge est très enthousiasmant à relever, tant sur le plan professionnel que familial.

Je retrouve dans l'entreprise les mêmes valeurs que celle du sport de haut niveau : l'esprit collectif, la combativité.

PÀA : **A quelle(s) occasion(s) avez-vous déjà consulté un notaire ?**

F.A : *A chaque moment important de ma vie, le notaire est là pour m'accompagner, qu'il s'agisse d'investissements immobiliers ou d'accompagnement dans le cadre de l'organisation patrimoniale. Je fais appel au même notaire depuis de nombreuses années, il connait tout de ma situation et c'est important pour orienter au mieux mes prises de décision.*

PÀA : **De manière générale, quelle vision avez-vous de cette profession ?**

F.A : *C'est à mon sens un métier de conseil. La pluralité de ses compétences (famille, patrimoine, immobilier) est un vrai atout pour me conseiller au mieux selon mes besoins.*

Le notaire est toujours là pour m'informer quel que soit le sujet qui me préoccupe.

PÀA : **Que peut-on vous souhaiter pour la suite... ?**

F.A : *Une reconversion professionnelle réussie, à la fois pour ma famille et pour les collaborateurs de mon entreprise.*

PROPOS RECUEILLIS PAR AURÉLIE BOUVIER, NOTAIRE

COUTOT ROEHRIG

RECHERCHE D'HERITIERS
GENEALOGIE
1894

Succursale de Grenoble
Olivier CAPDEVILLE
Directeur

5, rue Palanka - 38000 GRENOBLE
Tél : 04 76 43 48 86 - Fax : 04 72 44 94 81
olivier.capdeville@coutot-roehrig.com

www.coutot-roehrig.com