

PASSEZ à  
**l'aCte!**  
conseils 100% authentiques

  
**Notaires**  
de France

     
[www.passezalacte.com](http://www.passezalacte.com)

     
[www.passezalacte.com](http://www.passezalacte.com)



NOTAIRES DRÔME - ISÈRE - HAUTES-ALPES - ARDECHE  
**N° 25**  
Automne  
2023

## COUPLE

Mariage, Pacs, Concubinage  
Mon coeur balance !

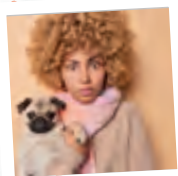
## IMMOBILIER

Ma maison  
> est préemptée !

## ENTREPRENEUR

Votre patrimoine  
> est-il protégé ?

# sommaire & édito



## IMMOBILIER

Ma maison est préemptée

Page 3



## MARIAGE PACS CONCUBINAGE

Mon coeur balance

Page 4-6



## EN BREF

Des réponses en tout genre

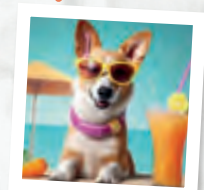
Page 7



## ENTREPRENEUR INDIVIDUEL

Votre patrimoine est-il protégé ?

Page 8-9



## QUASI-USUFRUIT

A vos calculettes

Page 10



## UNOFI

TRANSMETTRE SON ENTREPRISE

Comment alléger la facture ?

Page 11

## L'édito

Par Aurélie Bouvier

Présidente du comité de pilotage de la communication de la Cour d'Appel de Grenoble

La rentrée est une période propice à la préparation ou la mise en œuvre de nouveaux projets... Pour vous lancer et vous accompagner, passez à l'acte avec votre notaire !

**"Passez à l'acte"** ! Ce n'est pas qu'une formule. C'est vous inviter à franchir la bonne porte pour tous les actes importants de votre vie : achat immobilier, mariage, PACS, reconstitution familiale, divorce, donation, création d'entreprise...

**"Passez à l'acte"** : c'est prendre la bonne décision et accomplir un acte d'amour pour assurer l'avenir de vos proches : protéger votre conjoint, aider vos enfants, transmettre votre patrimoine personnel ou professionnel, anticiper le règlement de votre succession, préserver une personne vulnérable...

**"Passez à l'acte"** : c'est passer en revue toutes les hypothèses, leurs conséquences et prendre en compte les conseils des notaires pour aboutir à un contrat juridique équilibré, personnalisé et sécurisant.

**"Passez à l'acte"** : c'est approuver et rendre incontestable, par votre signature et celle de votre notaire, un acte authentique dont vous avez la certitude qu'il s'appliquera, vous protégera et perdurera.

**"Passez à l'acte"** : c'est aussi être là au bon moment ! C'est la raison pour laquelle, nous invitons les couples qui ont un projet de mariage, à passer sur notre stand, lors des salons du mariage à Valence, les 14 et 15 octobre, à Bourgoin-Jallieu les 28 et 29 octobre, à Gap, les 4 et 5 novembre et à Grenoble les 18 et 19 novembre.

Enfin, **"Passez à l'acte"** : c'est vous proposer de passer un bon moment à la lecture de notre magazine et vous encourager à passer chez votre notaire.

NOTAIRES  
Drôme + Isère +  
Hautes-Alpes  
+ Ardèche







## MA MAISON EST PRÉEMPTÉE !

**Lors de la vente d'un bien immobilier, la collectivité publique peut disposer d'un droit de priorité d'achat ; c'est le droit de préemption.**

### > QUI BÉNÉFICIE DU DROIT DE PRÉEMPTION ?

Le droit de préemption urbain (DPU) bénéficie à une collectivité publique (Commune, Communauté de Communes, Département, etc). Ce droit s'exerce, en principe, dans le cadre **d'un aménagement urbain d'intérêt général (création de voirie, logements sociaux, construction d'une école)**. Dans certains cas, le bien peut être préempté par la SAFER, société d'aménagement agricole qui a un droit de priorité sur les biens de nature agricole en vue d'installer un agriculteur.

### > COMMENT SE DÉROULE LA PROCÉDURE DE PRÉEMPTION ?

Lors de la vente d'un bien immobilier, **le notaire établit les formalités préalables nécessaires à la cession au profit de l'acquéreur initial**. A ce titre et dans certaines conditions prévues par la Loi, le bien situé dans la zone de préemption définie par la Collectivité publique **doit être proposé de façon préférentielle au titulaire du droit de préemption**. De même, le propriétaire d'une maison peut également la proposer spontanément à la Commune par la formalité de la «demande d'acquisition d'un bien soumis à un droit de préemption». La formulaire à utiliser est la déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.) qui précise les conditions de la vente dont notamment le nom du vendeur, l'emplacement du bien vendu, le prix proposé et le nom de l'acquéreur. **La collectivité a deux mois pour répondre.**

**Elle peut renoncer** en ne répondant pas dans le délai, c'est la renonciation tacite, ou encore répondre avant l'expiration du délai pour indiquer qu'elle ne

préempte pas, c'est la renonciation expresse. **La vente peut alors intervenir au profit de l'acquéreur initial dans le délai de trois ans.**

La Collectivité publique peut **accepter la vente au prix proposé**, dans ce cas, la vente est dite «parfaite» ce qui signifie que le premier acquéreur de la vente amiable est écarté au profit de la Commune.

Avant cette acceptation, le vendeur peut encore retirer l'offre d'achat. Après l'acceptation de la Collectivité se traduisant par l'envoi formel d'un courrier recommandé au vendeur, ce dernier est obligé de lui vendre.

En cas de refus du vendeur de signer la vente amiable, la Commune peut obtenir la vente forcée prononcée par le Juge. Par ailleurs, le titulaire du droit de préemption **peut proposer un prix inférieur**. Dans cette hypothèse la vente n'est pas formée et **le vendeur peut refuser cette offre. Il revient donc au Juge de l'expropriation de fixer le prix**. L'acte de vente doit être signé dans les trois mois qui suivent et le paiement effectué au plus tard quatre mois après la décision du juge. A défaut, le vendeur est libre de vendre à une tierce personne.

### > QUELS SONT LES RECOURS ?

Le droit de préemption exercé reste soumis à un cadre légal. Par conséquent, si la commune ayant préempté n'a pas mis en œuvre l'aménagement urbain ayant justifié cette acquisition dans les cinq ans, **le vendeur peut saisir la justice pour faire annuler la préemption initiale.**

Zenab AMIDOU  
Notaire





## MARIAGE, PACS, CONCUBINAGE ? MON COEUR BALANCE !

Aujourd'hui la situation de couple ne se limite plus au cadre du mariage. Prenant acte de cette diversification des formes de conjugalité, le Code civil consacre une place plus ou moins grande au statut du mariage, du Pacs et du concubinage. **Le concubinage** est défini par l'article 515-8 du Code civil comme une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple. Né en 1999, **le pacte civil de solidarité (PACS)** est de son côté un contrat conclu par deux personnes physiques majeures, de sexe différent ou de même sexe, pour organiser leur vie commune. Quant au **mariage**, et jusqu'à la Loi 2013-404 du 17 mai 2013, il s'agissait d'une union stable entre un homme et une femme résultant d'une déclaration reçue en forme solennelle en vue de la création d'une famille. La nouvelle loi a consacré le droit au mariage des personnes de même sexe.

**Il résulte donc de ces définitions que ces différentes formes de conjugalité ne présentent pas la même nature, le mariage étant à la fois une institution et un contrat, le Pacs se limitant à l'aspect contractuel tandis que le concubinage relève uniquement de l'état de fait. A ces différences de nature sont liés des statuts juridiques distincts. Ainsi, si vous êtes marié, pacsé ou simple concubin, vos droits diffèrent en cas de décès de votre moitié.**

### > LE MARIAGE EST SYNONYME DE SÉCURITÉ

Dans le cadre d'un mariage, le conjoint survivant a toujours vocation à recevoir une partie de la succession de son époux décédé, en plus des droits qu'il tire de son régime matrimonial. En effet, et même sans disposition particulière pour assurer l'avenir du conjoint survivant, celui-ci ne se trouvera pas démuné. Il reçoit une part de succession du défunt, variable selon les héritiers en présence : quand le défunt laisse des enfants, si au moins un d'entre eux est né d'une union précédente, le conjoint survivant a droit à un quart de la succession. Si les enfants sont communs, le survivant a le choix entre un quart de la succession ou l'usufruit de la totalité de celle-ci ; si le défunt n'avait pas d'enfants mais laisse ses deux parents, le conjoint survivant héritera de la moitié de la succession (si un seul parent est



encore en vie, des trois quarts). **Avec une donation entre époux (donation au dernier vivant) ou un testament, les époux peuvent se transmettre une part plus importante de succession.** Si le défunt laisse des enfants (nés ou non d'une précédente union), le veuf ou la veuve a droit : soit à la totalité de la succession en usufruit, soit à un quart de la succession en pleine propriété et aux trois quarts en usufruit, soit à la moitié de la succession en présence d'un enfant, le tiers avec deux enfants, le quart avec trois et plus.

### > L'UNION LIBRE EST SYNONYME DE PRÉCARITÉ

Les couples non mariés ne profitent pas de la même protection que les époux : le concubin survivant reste étranger à la succession du défunt, dont seule la famille hérite. **Sans testament, le concubin n'a aucun droit à la succession. Ainsi, celui-ci se trouve dépourvu.**

**En matière de droit au logement.** S'il appartenait au concubin décédé, le survivant n'a aucun droit car le **concubin survivant ne bénéficie pas de la protection relative au logement.** Bien plus, le concubin survivant, s'il n'est pas propriétaire, n'a même **pas droit à un maintien temporaire dans le logement.**

**En cas d'acquisition en commun du logement.** De leur vivant, les concubins étaient en indivision ; au décès, le survivant se retrouve en indivision avec les héritiers de l'autre concubin. Pour contourner cet obstacle, les deux concubins peuvent avoir prévu dans l'acte d'achat du logement une clause de rachat au profit du concubin survivant : sous réserve de désintéresser les héritiers, le survivant pourra ainsi acquérir la propriété totale du logement. Ils peuvent encore chacun léguer leur part à l'autre dans l'indivision.

**En matière de bail.** Soit le bail aura été signé par un seul d'entre eux, et l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit qu'en cas de décès du signataire du bail, son concubin a droit de se maintenir dans les lieux. Néanmoins, le transfert du bail au profit du survivant est possible **à condition qu'il ait vécu dans le logement avec le défunt depuis au moins un an à la date du décès. A défaut, il ne peut pas rester dans les lieux, sauf accord du propriétaire.** Il en va de même si le contrat de location datait de moins d'un an : la situation du concubin survivant est donc extrêmement précaire. **Soit le bail aura été cosigné par les deux concubins,** et si l'un disparaît, le survivant devient seul titulaire du bail, quelle que soit la durée du concubinage.

Lorsqu'on n'est pas marié, il est donc indispensable de prévoir l'avenir le plus tôt possible, sachant cependant que la fiscalité n'est guère incitative en cas de concubinage. La seule solution est de **prévoir un testament ou une donation, en prenant garde de ne pas léser les héritiers «officiels» du défunt et en respectant les règles de la réserve héréditaire et de la quotité disponible.** Mais le **coût fiscal** sera de toute façon très élevé pour le survivant qui devra s'acquitter des droits de succession.

### > PACS, UN TESTAMENT EST IMPÉRATIF

À la différence des conjoints mariés, **les partenaires de Pacs ne sont pas héritiers l'un de l'autre.** Si l'un d'entre eux décède **sans avoir fait de testament, ses biens vont à sa famille selon les règles légales, comme dans le concubinage.**

Le partenaire survivant bénéficie toutefois de certains droits successoraux, telle que l'attribution du véhicule de son partenaire décédé (mais uniquement si le défunt l'a prévu par testament), si celui-ci lui est nécessaire pour les besoins de la vie courante ou l'exercice de sa profession, sous condition de l'absence de pluralité de demandes, où le juge sera chargé de trancher en fonction des intérêts en présence. Le partenaire survivant dispose également de certains droits sur son logement.

#### **Le droit de jouissance temporaire sur le logement.**

Au décès de son partenaire, le survivant bénéficie d'un droit de jouissance temporaire sur le logement qu'il occupe à titre de résidence principale à l'époque du décès et sur le mobilier qui s'y trouve (sauf testament contraire du défunt). Ce droit lui permet **de se maintenir dans les lieux gratuitement pendant les douze mois consécutifs au décès,** que le logement ait été acquis en indivision par les deux partenaires, qu'il appartienne exclusivement au défunt ou soit indivis entre lui et un tiers, ou bien encore qu'il soit loué. Dans cette dernière hypothèse, et si contrat de bail était au seul nom du partenaire décédé, le contrat de location est transféré au survivant sans condition de durée du Pacs, mais en cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence. En cas de bail au nom des deux partenaires, le contrat de location se poursuit au profit du partenaire survivant. Que le bail soit au nom des deux partenaires ou d'un seul, **le survivant a droit au remboursement des loyers pendant un an par la succession,** sauf s'il en a été privé par testament.

Lorsque le logement était détenu en propriété, en indivision entre les deux partenaires, le survivant bénéficie du même droit de jouissance gratuite pendant un an.

Lors des opérations de partage, il pourra demander l'attribution préférentielle du logement

**L'attribution préférentielle du logement.** Le partenaire survivant peut se faire attribuer la propriété du logement qu'il occupe à l'époque du décès et de son mobilier lorsqu'il se retrouve en indivision avec les héritiers de son partenaire décédé. Cette **attribution préférentielle est de droit pour le partenaire, mais seulement à la condition que le défunt l'ait prévue par testament.** S'il ne l'a pas fait, et si l'un des héritiers du partenaire décédé demande également l'attribution préférentielle, c'est le juge qui tranchera. En pratique, le partenaire survivant ne peut demander l'attribution préférentielle que : s'il dispose de droits en propriété sur le logement, ce qui suppose que le logement soit indivis entre les partenaires ; et s'il a les moyens de désintéresser les héritiers.



Contrairement au conjoint survivant, il **ne peut pas exiger de délais pour le paiement de la soulte**. Si le bien était indivis entre le partenaire décédé et un (ou plusieurs) tiers, le partenaire survivant bénéficie, sauf exception, du **maintien dans les lieux pendant un an, l'indemnité d'occupation due au(x) tiers coïndivisaire(s)**

**étant remboursée par la succession.** Passé ce délai de douze mois, le partenaire n'a aucun droit au maintien dans les lieux.

La loi offrant néanmoins peu de droits au survivant, **les partenaires de Pacs ont tout intérêt à organiser eux-mêmes leur protection**. Contrairement aux époux, ils ne bénéficient d'aucun outil spécifique de protection en cas de décès : il n'existe ni avantages matrimoniaux, ni donations au dernier vivant, ni quotité disponible spéciale entre partenaires. Ils peuvent cependant mettre en œuvre d'autres moyens, avec un avantage essentiel sur les simples concubins : ils sont **exonérés de toute taxation au décès**. Seul l'établissement d'un **testament permet aux partenaires de Pacs d'hériter l'un de l'autre**. Les possibilités de legs entre partenaires sont multiples, cependant l'option retenue dépendra de la situation personnelle des partenaires et notamment de l'étendue des droits que le testateur entend accorder au survivant, de l'existence ou non d'enfants, etc. Cependant, de la même manière que pour les concubins, les **règles successorales relatives à la réserve héréditaire** (et au droit de retour des parents également) peuvent largement **limiter les effets du testament fait au profit du partenaire survivant**.

**Par testament, le partenaire de Pacs peut recevoir : l'intégralité des biens du défunt, si ce dernier n'avait pas d'enfant ; la moitié de la succession s'il existe un enfant, un tiers avec deux enfants et un quart avec trois enfants et plus.** Ainsi, la part qu'il est possible de transmettre au partenaire (comme au concubin par ailleurs) dépend éminemment de l'existence de descendants, héritiers réservataires. Une part minimum du patrimoine leur est obligatoirement réservée.

**L'assurance-vie en cas de décès** constitue également un bon moyen pour les partenaires de se transmettre un capital.

Quant à la **protection sociale**, le partenaire de pacs ou le concubin survivant **n'ont pas le droit de toucher la pension de réversion** après le décès de leur compagne ou de leur compagnon.

## > HÉRITAGE SANS DROITS À PAYER POUR LES CONJOINTS ET PARTENAIRES DE PACS

S'agissant du paiement de l'impôt sur la transmission du patrimoine, les règles diffèrent selon que le couple ait été marié, pacsé ou ait été dans une relation de concubinage.

Alors que le **conjoint marié bénéficie d'une exonération de droit de succession et de donation**, le **concubin relève du taux le plus élevé** pour les transmissions à titre gratuit : celui qui est prévu pour les personnes sans lien de parenté. **La valeur de ce qu'il recevra, réduit de 1594 €, sera taxée à 60%.**

En revanche, **le PACS**, s'il ne donne aucun droit de succession « automatique », du moins bénéficie-t-il d'une fiscalité plus attrayante puisque la loi a aligné en août 2007 la fiscalité applicable aux couples pacsés sur celle des couples mariés concernant les transmissions à titre gratuit, c'est-à-dire les transmissions par donation ou succession.

Les donations consenties au partenaire relèvent du tarif applicable aux époux et pour la perception des droits de donation, il est effectué un **abattement de 80 724 €** sur la part du partenaire lié au donateur par un PACS (cet abattement est remis en cause en cas de rupture du PACS au cours de l'année civile de sa conclusion ou de l'année suivante pour un motif autre que le mariage entre les partenaires ou le décès de l'un d'eux).

Le partenaire lié au défunt par un PACS est, comme le conjoint survivant, **exonéré de droits de succession, quelle que soit l'antériorité du PACS** (CGI, art. 796-0 bis).

**Les deux types d'union fondés sur un contrat (mariage ou PACS) sont davantage protecteurs du conjoint survivant non marié. Ils permettent une transmission plus aisée du patrimoine.**

Au contraire, le seul **concubinage** peut faire courir un risque au conjoint survivant non marié qui devra **assurer les charges du ménage, qui peuvent être élevées en présence d'enfants**, sans que ne lui soit dévolue une part dans la succession. Au surplus, si une part lui est dévolue, il devra **s'acquitter d'un impôt qui peut contribuer à accroître les problèmes du concubin non pacsé**. Ainsi, face à ce même risque du décès de l'autre, les conséquences, essentiellement pécuniaires, peuvent être désastreuses.

**Quelle que soit donc votre situation, s'entourer des conseils d'un notaire revêt un intérêt tout particulier pour s'assurer que celui qui vous survivra sera protégé.**

Adam DEBERNARDI  
notaire







## EN BREF

### Comment régler les frais d'obsèques ?

Les frais d'obsèques peuvent être directement prélevés sur le compte du défunt. La banque n'a pas le droit de refuser la demande faite par l'organisme de pompes funèbres auquel vous aurez remis un RIB du défunt. Le montant maximal fixé par la loi s'élève, à la base, à 500 €, somme revalorisée chaque année pour tenir compte de l'inflation. Le plafond actuel est de 5547 €. A titre d'information, il est à noter que, fiscalement, l'administration lors de l'établissement de la déclaration de succession n'admet la déduction des frais funéraires qu'à hauteur de 1500 €.

### Puis-je louer mon appartement ou ma maison au loyer que je souhaite ?

Non, vous ne pouvez pas fixer librement le loyer sauf la première fois où vous louez. Dans un certain nombre de



cas, le propriétaire doit aussi tenir compte de la loi pour fixer son loyer. Le loyer est en effet encadré dans la plupart des grandes zones urbaines. Le propriétaire d'un logement du secteur privé peut augmenter le loyer 1 fois par an si et seulement si le bail le prévoit. L'indice de référence des loyers (IRL) sert de base pour réviser les loyers des logements vides ou meublés. Pour le renouvellement et les nouvelles locations, le loyer des logements vides et meublés est, sauf exception, encadré dans toute la zone tendue. Cette mesure, dont l'objectif est de juguler la hausse des loyers, concerne tant les nouvelles locations (changement de locataire) que les renouvellements de bail (le même locataire reste dans les lieux). Concrètement, le propriétaire reste libre de fixer le loyer lorsque le logement est loué pour la première fois. En revanche, par la suite, en cas de changement de locataire, il ne peut augmenter son loyer et doit appliquer au nouveau locataire le dernier loyer appliqué au précédent locataire. Des exceptions permettent au propriétaire d'échapper totalement ou partiellement à l'encadrement. C'est notamment le cas lorsque des travaux d'amélioration ont été réalisés ou lorsque le loyer en vigueur est manifestement sous-évalué. Attention néanmoins : le loyer des « passoires énergétiques » (les logements classés F & G par le DPE) ne peut jamais être augmenté entre deux locataires.

### Est-il vrai qu'il est désormais plus facile d'adopter ?

L'adoption est facilitée avec la loi du 5 octobre 2022. L'adoption vise le plus souvent à officialiser un lien affectif existant avec l'enfant de son conjoint. Jusque là l'adoption était réservée aux



### La loupe des notaires !

personnes célibataires ou aux couples mariés. Aujourd'hui elle est accessible également aux couples pacsés et aux concubins. L'âge minimum pour adopter passe également de 28 ans à 26 ans et le délai de communauté de vie du couple est abaissé de 2 ans à 1 an. L'adoption plénière est également facilitée puisque la nouvelle loi autorise à certaines conditions l'adoption de l'enfant ayant au maximum 21 ans (contre 15 auparavant) lorsqu'il s'agit de l'enfant de l'autre membre du couple, d'un pupille de l'état ou d'un enfant délaissé tardivement. La loi s'intéresse également à la situation des femmes ayant eu recours à la PMA à l'étranger avant la loi bioéthique du 2 août 2021 et qui se sont séparées de manière conflictuelle puisqu'aujourd'hui la femme qui n'aura pas porté l'enfant pourra jusqu'en 2025, malgré l'opposition de la femme ayant accouché, adopter l'enfant en prouvant qu'il existait un projet parental commun (dans la mesure où le refus n'a pas de motif légitime). La loi maintient toutefois les restrictions suivantes : prohibition de l'adoption entre ascendants, descendants, frères et sœurs ; un maximum de 50 ans de différence d'âge entre l'adoptant et l'adopté doit exister sauf s'il s'agit de l'enfant du conjoint.



Prix/m<sup>2</sup> médian des appartements au 30/06/2023  
Evolution sur 1 an

1810 €/m<sup>2</sup>

DROME

+7,1%

2500 €/m<sup>2</sup>

ISERE

+5,8%

2590 €/m<sup>2</sup>

HAUTES-ALPES

+8,4%

Claire TAULEIGNE ROBERT  
Jean-François ROBERT  
- Notaires





# ENTREPRENEUR INDIVIDUEL

*Votre patrimoine est-il protégé ?*

Exercer son activité en tant qu'entrepreneur individuel n'était pas sans risque dans le passé puisque les créanciers professionnels pouvaient saisir l'ensemble du patrimoine de l'entrepreneur en cas de dettes.

Ce temps est révolu depuis quelques années ! En effet, différentes lois en faveur du travail sont venues peu à peu mettre en place des outils (insaisissabilité de la résidence principale, entrepreneur individuel à responsabilité limitée ou EIRL, etc...) permettant de mettre le patrimoine personnel de l'entrepreneur individuel à l'abri en cas de faillite ou de survenance de dettes professionnelles. Le but étant de faire en sorte que seul le patrimoine professionnel de l'entrepreneur puisse être saisi par les créanciers professionnels.

## LE PATRIMOINE PROFESSIONNEL QU'ÉSAUQUO ?

Le patrimoine professionnel est une universalité constituée par les biens, droits, obligations et sûretés dont l'entrepreneur est titulaire et qui sont utiles à son activité professionnelle. Il est aussi constitué des dettes dont l'entrepreneur individuel est redevable envers les organismes de recouvrement des cotisations et contributions sociales nées à l'occasion de son exercice professionnel.

## LA NOUVEAUTÉ : UNE UNIFORMISATION DU STATUT DE L'ENTREPRENEUR INDIVIDUEL !

La loi du 14 février 2022 en faveur de l'activité professionnelle indépendante instaure un nouveau statut unique pour tous les entrepreneurs individuels et supprime progressivement le statut d'entrepreneur individuel à responsabilité limitée. Ainsi, depuis le 15 février 2022, il n'est donc plus possible de créer un EIRL, mais ses principaux avantages ont été intégrés dans le nouveau statut, entré en vigueur le 15 mai 2022. **Le patrimoine personnel de l'entrepreneur devient automatiquement insaisissable par les créanciers professionnels**, seuls les éléments nécessaires à l'activité professionnelle de l'entrepreneur peuvent donc aujourd'hui être saisis en cas de défaillance professionnelle. **La séparation des patrimoines s'effectue automatiquement**, sans démarche administrative ou information des créanciers. Pour les entreprises individuelles créées avant l'entrée en vigueur de la loi, la dissociation des patrimoines personnel et professionnel ne s'applique qu'aux nouvelles créances nées après le 15 mai 2022. Pour ceux qui avaient opté pour le statut de l'EIRL avant cette loi, leur statut est en revanche maintenu.



> **QUELLES FORMALITÉS ?** Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le **guichet unique, géré par l'institut National de la Propriété Industrielle, permet aux entrepreneurs de réaliser leurs formalités.** Il sera alors directement enregistré au registre national des entreprises (RNE), qui remplace les Centres de formalité des entreprises.

> **QUEL RÉGIME FISCAL ?** L'entrepreneur individuel est imposé sur ses revenus dans la catégorie des bénéfices non commerciaux (BNC) pour les professions libérales et des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) pour les commerçants et artisans. Il peut toutefois opter pour l'impôt sur les sociétés sauf s'il a opté pour le régime de la micro-entreprise.

> **QUEL RÉGIME SOCIAL ?** La protection sociale de l'entrepreneur individuel dépend du régime général de la sécurité sociale des indépendants. Le calcul de ses cotisations s'effectue sur la base des bénéfices imposables ou sur la base du chiffre d'affaires pour les micro-entrepreneurs.

> **PUIS-JE RENONCER À L'INSAISSABILITÉ DU PATRIMOINE PERSONNEL ?** La banque que je sollicite pour un prêt professionnel me le demande ? **L'exploitant individuel peut renoncer à la distinction de patrimoine et ainsi à l'insaisissabilité du patrimoine personnel,** sur simple demande d'un créancier et notamment d'une banque. Il suffit de transmettre au créancier un engagement spécifique, qui devra être limité dans le temps et à un montant défini. Cette renonciation sera alors applicable sept jours après la demande de renonciation, ramenée à trois jours seulement si l'entrepreneur individuel y consent de manière explicite.

> **QUE SE PASSERA-T-IL EN CAS DE DETTES NON PROFESSIONNELLES ?** Les créanciers non professionnels ne pourront saisir que le patrimoine personnel. Si ce dernier s'avérait insuffisant, leur droit de gage pourrait alors s'exercer sur le patrimoine professionnel mais uniquement dans la limite du montant du bénéfice réalisé lors du dernier exercice clos.

> **ENTREPRENEUR INDIVIDUEL, ATTENTION AU FISC ET À L'URSAFF !** Si, vous l'avez compris, le patrimoine personnel de l'entrepreneur individuel est automatiquement protégé à l'égard de ses créanciers professionnels, il peut quand même **être saisi lorsque l'entrepreneur individuel a été condamné pour fraude fiscale ou en cas de manquements à ses obligations sociales.** Ainsi, en cas de manœuvres frauduleuses ou d'inobservation grave et répétée des obligations fiscales et en matière de recouvrement de cotisations sociales, l'administration se réserve la possibilité de saisir l'ensemble des biens de l'exploitant individuel.

Marina FOUR-BROMET  
Notaire



PASSEZ  
l'acte!

CONSEILS 100% GRATUITS  
& AUTHENTIQUES



SUIVEZ-NOUS !



LISEZ NOS ARTICLES

Écoutez nos Podcasts

Abonnez-vous à la newsletter



WWW.passezalacte.COM





# QUASI-USUFRUIT A VOS CALCULETTES !



**L'usufruitier a le droit de jouir d'un bien à charge de le conserver pour qu'il soit « restitué » au nu-propiétaire à l'extinction de l'usufruit.**

**Tout le monde conçoit facilement l'usufruit**

**portant sur un immeuble. L'usufruitier pourra en jouir en l'occupant mais aussi en percevoir les fruits (donc les loyers).**

**Il est toutefois plus difficile de conceptualiser comment jouir d'un bien se consommant par le premier usage puis de le restituer ! Prenons l'exemple d'une somme d'argent**

**J'EXERCE MON USUFRUIT SUR CETTE SOMME D'ARGENT DONC JE LA DÉPENSE. COMMENT SE RÈGLE ALORS LA RESTITUTION ?**

L'article 587 du Code civil prévoit bien les cas où l'usufruit s'exerce sur des biens consommables : **« l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge de rendre, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité soit leur valeur estimée à la date de la restitution »**. Il est fréquent, au décès d'un époux, que son conjoint survivant exerce sur le patrimoine des droits en usufruit. Quand la succession comprend des sommes d'argent, le conjoint survivant aura seul la jouissance de ces sommes. Au second décès, les enfants qui n'ont touché aucune liquidité au premier décès pourront revendiquer une créance contre la succession de l'usufruitier. Autrement dit, j'exerce mon usufruit sur des biens consommables pour une valeur de 100, à mon décès les nus-propiétaires (les enfants ici) revendiqueront une créance de 100 contre ma succession. Sur les biens qui se consomment par le premier usage, il naît au moment de la **succession un quasi-usufruit légal** (article 587 du Code civil).

## SUCCESSION D'UN ÉPOUX - ALLER PLUS LOIN AVEC LA CONVENTION DE QUASI-USUFRUIT

Le nu-propiétaire (l'époux survivant) et l'usufruitier (les enfants) peuvent régulariser devant notaire une **convention de quasi-usufruit pour organiser la jouissance de l'usufruitier et la restitution des biens**. Cette convention permettra de constituer un **quasi-usufruit (ici conventionnel)** sur des biens ne se consommant pas par le premier usage, comme des titres. En sus de cet intérêt de gestion, cette convention sera la preuve, au décès de l'usufruitier, de l'existence du quasi-usufruit sur les comptes titres, ce qui aura un intérêt fiscal non négligeable.

*Prenons un exemple :*

*Au 1<sup>er</sup> décès, les époux disposent de :*

- 100 en liquidités ;
  - 300 en placements mobiliers comptes titres ;
- Actifs communs des époux 400 dont moitié dépendant de la succession, soit actif de succession 200.*

***Le conjoint survivant et les héritiers signent la convention de quasi-usufruit portant sur ces biens mobiliers qui dépendent de la succession ;***

*Au second décès, tous les comptes et titres auront été portés au nom de l'époux survivant et seront présumés dépendre de la succession :*

- 100 (ou plus en cas d'accroissement) en liquidités
- 300 (ou plus en cas d'accroissement) en placement mobiliers comptes titres.

*Actifs de la succession 400, auxquels nous déduisons la créance de restitution due aux héritiers au titre de la convention - pour rappel 200.*

*Valeur soumise à taxation au titre de la succession 400 - 200 = 200.*

Lors de l'ouverture d'une succession ouvrant des droits en usufruit votre notaire vous conseillera afin de mettre en place la meilleure solution tant pour l'organisation des relations entre usufruitier et nu-propiétaire que fiscalement. Consultez votre notaire !

**Charles VIBOUX**  
Notaire





# TRANSMETTRE SON ENTREPRISE : COMMENT ALLÉGER LA FACTURE ?



**Le chef d'entreprise a tout intérêt à ne pas s'y prendre au dernier moment pour transmettre son entreprise. Cela lui permettra notamment de réduire les coûts fiscaux.**

## Transmettre à moindre frais

Face à un patrimoine important, les droits de succession entre parents et enfants peuvent atteindre des tranches d'imposition allant jusqu'à 45 %, ce qui est susceptible de mettre en péril l'équilibre financier (et humain) de l'entreprise.

Outil clef pour anticiper la transmission d'entreprise, la donation-partage a de nombreux atouts. Elle permet non seulement d'organiser à l'avance la répartition des biens entre les enfants (donc de préserver la paix familiale), mais aussi de limiter les coûts fiscaux. Pour encourager les transmissions familiales, la loi prévoit :

**Un abattement de 100 000 euros par parent donateur et enfant donataire renouvelé tous les 15 ans ;**

**Des tranches basses d'imposition avec un taux progressif de 5 à 45 %.**

Il est donc utile de commencer tôt à donner. La donation-partage ne supporte pas le droit de partage de 2,5 % qui est dû pour mettre fin à une indivision successorale suite à un décès.

## A SAVOIR

**Les droits de donation peuvent être payés par le donateur, sans coût supplémentaire.** S'agissant d'une

entreprise, ils peuvent également, après acceptation par l'administration fiscale des garanties données, bénéficier

d'un paiement différé sur 5 ans puis fractionné sur 10 ans, moyennant le paiement d'un intérêt dont le taux demeure inchangé pendant toute la durée du crédit. Pour les donations d'entreprises réalisées en 2023, le taux est de 1,70 % et peut être réduit à 0,50 % sous certaines conditions.

## Le Pacte Dutreil, un dispositif très incitatif

Afin d'assurer la pérennité des entreprises et le maintien des emplois, le législateur a créé le dispositif Dutreil. Ce dispositif

prévoit une exonération de 75 % de la valeur de l'entreprise transmise. Pour en bénéficier, un cadre rigoureux doit être respecté.

L'activité principale de l'entreprise doit être opérationnelle (industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale) et le rester pendant toute la durée du dispositif.

**Deux engagements de conservation devront être pris sur les titres sociaux :**

**Avant la transmission,** le dirigeant devra s'engager à conserver pendant au moins 2 ans, seul (engagement unilatéral) ou avec d'autres associés (engagement collectif), une proportion minimale de titres (34 % des droits de vote pour une société non cotée) ;

**Dans l'acte de donation,** chaque bénéficiaire de la donation devra s'engager individuellement à conserver les titres reçus pendant une période de 4 ans à compter de la fin de l'engagement collectif ou unilatéral. Le délai global de conservation des titres donnés est ainsi de 6 ans, il peut être ramené à 4 ans si l'engagement initial est réputé acquis, sous certaines conditions.

- La direction de l'entreprise doit être assurée par l'un des associés souscripteurs de l'engagement collectif et/ou par un bénéficiaire de la donation pendant 3 ans à compter de la transmission.
- Des obligations déclaratives devront être remplies lors de la donation et à la fin de l'engagement individuel principalement.

**La précipitation étant l'ennemie de la sérénité, n'hésitez pas à consulter votre notaire bien en amont de la rédaction de tout acte. Il pourra vous accompagner dans la mise en place d'une organisation optimisée, adaptée à votre situation patrimoniale, familiale et professionnelle.**

**L'UNION NOTARIALE FINANCIERE (UNOfi)**

**Direction Régionale de Grenoble**

> 04 38 49 87 40 - grenoble@unofi.fr

**Direction régionale de Montpellier (Ardèche)**

> 04 67 15 60 40 - montpellier@unofi.fr



1<sup>ère</sup> société européenne de recherche d'héritiers



47

SUCCURSALES  
DANS LE MONDE



340 collaborateurs  
à votre service



Un **réseau** mondial  
de correspondants  
exclusifs



Un **milliard**  
de données  
numérisées



130 ans  
d'expérience



Une **garantie**  
**financière**  
et une **couverture**  
d'assurance  
spécifique

5, rue Palanka - 38000 GRENOBLE - Tél : 04 76 43 48 86  
grenoble@coutot-roehrig.com

43, rue Madier de Montjau - 26000 VALENCE - Tél : 04 72 44 94 81  
valence@coutot-roehrig.com

[www.coutot-roehrig.com](http://www.coutot-roehrig.com)



Généalogistes  
de France