

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

  
Notaires  
de France

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

NUMERO SPÉCIAL  
**LOGEMENT**



NOTAIRES DRÔME - ISÈRE - HAUTES-ALPES - ARDECHE  
**N° 26**  
Hiver  
2023

**FINANCER**

son achat immobilier  
Des solutions existent

**VERIFIER**

avant d'acheter  
> Les points de vigilance !

**ACHETER A DEUX**

Mieux vaut prévenir  
> que guérir

# sommaire & édito



**FINANCER  
SON ACHAT IMMOBILIER**  
Des solutions existent  
Page 3



**VERIFIER AVANT D'ACHETER**  
Les points de vigilance  
Page 4



**ACHETER A DEUX**  
Mieux vaut prévenir que guérir  
Page 5



**J'ACHETE EN COPROPRIETE**  
• Que dois-je payer ?  
• Page 6-7



**MAISON & ASSAINISSEMENT**  
Mon installation est-elle conforme ?  
Page 8



**PASSOIRE THERMIQUE**  
Puis-le louer librement ?  
Page 9



**CONSTRUIRE EN COUPLE**  
sur le terrain d'un seul !  
Page 10



**UNOFI**  
La SPCI en 5 questions  
Page 11



## L'édito

### Par Aurélie Bouvier

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

Le logement est au cœur des préoccupations de chacun.

Dans un contexte économique chahuté, marqué par les difficultés d'accès à l'emprunt et la raréfaction des produits peu énergivores, les notaires de la Drôme, des Hautes-Alpes, de l'Isère et de l'Ardèche ont souhaité mettre l'accent sur des questions qui leur sont très fréquemment posées.

Des solutions alternatives de financement en passant par les points de vigilance en cas d'achat, le sujet des passoires thermiques etc..., vous devriez trouver dans ce magazine des premiers éléments de réponse.

Un conseil : avant de passer à l'acte, n'hésitez pas à pousser la porte de l'Etude de votre notaire pour une analyse personnalisée de votre problématique !

NOTAIRES  
Drôme + Isère +  
Hautes-Alpes  
+ Ardèche





# IMMOBILIER

## VÉRIFIEZ AVANT D'ACHETER !

**Vous avez trouvé votre futur nid douillet. Attention à être vigilant afin qu'il ne se transforme pas en château hanté ! Depuis des mois vous cherchez LE bien qui correspondait à vos rêves les plus fous. Heureux, vous vous imaginez déjà emménager mais avez-vous pris le temps de vérifier des éléments extrêmement importants ?**

### > PAS DE VISITE SANS DIAGNOSTICS

Ce qui peut paraître évident ne l'est pas forcément. Nombre de nos clients découvrent les diagnostics lors de la signature de la promesse de vente ! Bien évidemment ces éléments sont nécessaires dès la première visite afin de pouvoir faire une proposition financière cohérente avec les éventuels travaux à envisager.

Ces diagnostics comprennent aussi le diagnostic Service Public d'Assainissement Non Collectif pour les maisons qui ne seraient pas raccordées au réseau collectif d'assainissement (tout à l'égout) et, à ce sujet, attention, les travaux en cas de non-conformité sont à réaliser dans l'année de la vente et leur coût peut très vite s'envoler !

### > PETIT TOUR DES TRAVAUX RÉALISÉS PAR VOTRE VENDEUR

Votre notaire ne connaissant pas le bien, celui-ci ne sera pas en mesure de vous conseiller et de vérifier les éventuelles autorisations à obtenir sur le bien. **N'hésitez pas à interroger vos vendeurs au moindre doute, et surtout en faire état à votre notaire afin qu'il puisse faire toutes les investigations nécessaires !**

### > LES PROCÈS-VERBAUX D'ASSEMBLÉES GÉNÉRALES, UNE MINE D'OR D'INFORMATIONS

Même si la lecture de ce genre de document peut vous paraître à première vue peu passionnante, il s'agit de la meilleure façon d'être informé **de tous les travaux qui ont déjà été réalisés** dans la copropriété, ou le lotissement, de ceux qui **ont été votés mais qui ne sont pas encore réalisés** mais qui restent à la charge de vos vendeurs et surtout de **tout ce qui peut être envisagé** pour l'avenir et qui sera à votre charge !

Par ailleurs ces procès-verbaux peuvent vous alerter sur

d'éventuels problèmes de voisinage, cafards, rats ou autres problématiques qui pourraient vous faire décampier !

### > LE MONTANT DES TAXES FONCIÈRES ET D'HABITATION ET CE QUE COMPRENNENT LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

En effet, il est important d'envisager votre budget dans sa globalité. Si on pense systématiquement aux taxes foncières, les taxes d'habitation pour une résidence secondaire sont souvent oubliées.

Il est aussi impératif de déterminer ce que comprennent les **charges de copropriété afin de savoir si vous aurez par ailleurs des factures d'eau et/ou de chauffage à régler !**

### > LES ÉLÉMENTS MOBILIERS ÉVENTUELLEMENT LAISSÉS PAR VOTRE VENDEUR

Même si ces éléments peuvent paraître accessoires, il est impératif que tout soit clair entre vous lors de la signature de la promesse de vente. N'hésitez pas à anticiper ce point qui peut paraître anodin mais qui pourrait générer une discorde inutile à défaut d'anticipation !

Vous l'avez compris, entre la visite d'un bien et la signature de la promesse de vente, il va falloir être vigilant afin de pouvoir vivre heureux et serein dans votre nid douillet !

Bien évidemment votre notaire sera présent à toutes les étapes pour vous assister et vous conseiller au mieux, n'hésitez pas à le consulter dès le début de votre projet !



Jennifer PITARCH  
Notaire





## FINANCER SON ACHAT IMMOBILIER ?

DES SOLUTIONS EXISTENT

**Nombre de personnes sont désireuses d'accéder à la propriété immobilière en procédant à l'acquisition d'un logement pour en constituer leur résidence principale. Le contexte actuel nous montre qu'il n'est pas toujours aisé d'obtenir un prêt auprès d'une banque et les taux et frais annexes représentent un certain coût pour l'emprunteur.**

De plus, les conditions pour obtenir un prêt sont de plus en plus drastiques et les banques demandent un apport souvent conséquent de la part des futurs acquéreurs dans le montage de leur dossier financier. Il n'est pas simple non plus de se constituer un apport, c'est-à-dire mettre de l'argent de côté de nos jours, où la vie est de plus en plus chère. **Alors comment financer et réaliser son vœu de devenir propriétaire de son logement ?**

### > DONNER POUR HABITER

Tout d'abord une des solutions peut-être la donation de somme d'argent. Les parents, grands-parents, oncles et tantes à certaines conditions, peuvent donner jusqu'à 31.865 €, à chacun de leurs enfants, petits-enfants ou neveux et nièces si le donateur n'a pas d'enfant, sans être taxé aux droits de donation. Le donateur doit avoir moins de 80 ans et les donataires doivent être majeurs (article 790G du CGI). La donation peut se faire soit par don manuel, formalisée dans un imprimé fiscal enregistré aux impôts, soit par acte authentique notarié. Les parents peuvent également faire à leurs enfants une donation supplémentaire en utilisant l'abattement fiscal de 100.000 € qui peut se cumuler avec le précédent. **Un couple avec un enfant peut ainsi donner jusqu'à 269.730 € (31865 + 100.000 x 2) sans être taxé.** Certes les parents ou grands-parents doivent avoir la disponibilité d'une telle somme et pouvoir la donner sans se dépouiller eux-mêmes.

### > ACHETER À PLUSIEURS

Il peut être envisagé une autre entraide : c'est l'achat à plusieurs par l'intermédiaire d'une Société Civile Immobilière (SCI) constituée par les parents et les enfants. C'est un montage souvent proposé par les banques. Cela donne une solvabilité plus grande à l'opération pour l'établissement financier. Les associés étant tenus indéfiniment des dettes de la société à proportion de leurs parts dans le capital. Il ne faudra cependant pas oublier **les contraintes dans la création et la durée de vie de la SCI, et bien rédiger les statuts de la société pour y remédier.**

### > SE PORTER CAUTION POUR SÉCURISER

Les parents peuvent également se porter caution du prêt vis-à-vis de la banque pour sécuriser l'opération immobilière en dehors de toute constitution de personnes morales.

### > S'AIDER ENTRE AMIS

Enfin nous voyons fleurir depuis peu également le prêt familial ou entre amis. Cette pratique peut prendre la forme d'un acte notarié dans lequel il sera constitué des garanties telle qu'une hypothèque conventionnelle sur le bien pour assurer au créancier un remboursement dans les conditions convenues. Une attention particulière doit être apportée quant au monopole des établissements bancaires, cette opération doit rester isolée et ponctuelle.





## Quotités d'acquisition

# ACHETER A DEUX MIEUX VAUT PREVENIR QUE GUERIR



**L'acquisition est un moment important. Qu'il s'agisse d'une maison, d'un terrain ou d'un appartement, ce n'est pas une baguette de pain. A défaut de précision à l'acte, l'acquisition est réalisée par parts égales. A deux, moitié chacun.**

**Les mauvaises raisons d'acheter dans des proportions qui ne reflètent pas la réalité.**

Les pouvoirs dans l'indivision : sous le régime de l'indivision, peu importe les quotités déterminées (50/50, 30/70, 95/5), la plupart des décisions seront prises à l'unanimité : vendre, signer un bail... Donc, dire "nous achetons moitié chacun pour avoir les mêmes pouvoirs" n'est pas opportun.

On s'aime, on partage tout par moitié. Oui, à l'heure de l'acquisition, tout va pour le mieux. Mais cela ne signifie pas que ce sera toujours le cas. Il est plus prudent d'envisager une sortie claire et précise. Notons également que payer pour le compte de son concubin pourrait être qualifié par le fisc de donation, fiscalisée à 60%.

**Vous achetez un bien immobilier à deux, ou plus, votre notaire vous posera nécessairement cette question : "dans quelles proportions financez-vous l'acquisition du bien ?".**

**Donc, lorsqu'on achète en indivision, on calcule des quotités d'acquisition.**

Les quotités indiquées à l'acte sont fixées définitivement. Pour les modifier, il va falloir procéder à une vente ou une donation, ou bien encore le remboursement de la somme payée indument par l'un pour le compte de l'autre. Cela peut engendrer des frais d'acte ainsi que de la fiscalité.

**Comment se calculent les quotités d'acquisition ?**

Tout simplement en fonction de l'effort de financement de chacun. Quel est l'apport de chacun, quelle sera la contribution de chacun dans le remboursement du prêt ?

**Par exemple A et B achètent un bien d'une valeur de 150.000 €, sans travaux. Les frais sont estimés à 12.000 €, soit un budget total de 162.000 €. A a un apport de 22.000 €, B n'a pas d'apport. Le prêt, d'un montant de 140.000 € sera remboursé par A à hauteur de 40%, soit 56.000 € et par B à hauteur de 60%, soit 84.000 €. Ainsi, A financera au final 78.000 € (48,15%) et B, 84.000 € (51,85%).**

Tout au long de la propriété du bien, c'est dans ces proportions que les indivisaires devront s'acquitter des dépenses de propriété telles que les travaux, la taxe foncière, etc... Le notaire insèrera

également à l'acte une convention réglant entre eux la répartition du prix en cas de vente ou de partage (rachat par l'un de la part de l'autre). Rappelons également que vis-à-vis de la banque, les indivisaires emprunteurs seront engagés solidairement, la banque peut réclamer la totalité de la dette à l'un ou l'autre. Cette convention est donc essentielle pour les rapports des indivisaires entre eux.

**Que se passe-t'il si les quotités ne sont pas respectées à l'avenir ?**

Hé bien, nous sommes ici dans le cas identique à celui où l'acquisition est réalisée sans calcul de quotités ou avec de fausses quotités. Pour celui qui a payé plus que sa part, il faudra démontrer sa sur-contribution par tous moyens (factures, justificatifs bancaires...). Si le coindivisaire à qui la somme a été avancée reconnaît le paiement, aucun problème. Mais dans le cas contraire, une procédure judiciaire sera inévitable. Cela induit du temps, de l'argent... Sans compter l'impact moral d'une procédure !

**Aussi, pour éviter cela, déterminez vos quotes-parts de propriété dans les biens acquis selon le financement réalisé réellement par chacun. Parlez-en à votre notaire.**

Julie RETOUT  
Notaire





## J'ACHETE EN COPROPRIETE QUE DOIS-JE PAYER ?

Ça y est ! Après plusieurs semaines de recherche, vous avez eu le coup de cœur pour un appartement situé dans une belle copropriété. Lors de la vente, en plus du prix, des frais d'acquisition et de garanties, qu'allez-vous devoir régler ?

### > QUELQUES PRINCIPES DE BASE LORS DE LA VENTE

**Le vendeur a l'obligation de se voir délivrer à ses frais par le syndic un document appelé "état daté"** qui synthétise toutes les informations relatives aux lots de copropriété vendus. Ce document de base permet au notaire de faire les comptes entre vendeur et acquéreur lors de la vente.

**Le syndic ne fait pas les comptes entre vendeur et acquéreur** : il réclame simplement les sommes dues au vendeur et informe des sommes qui seront dues à l'avenir par le propriétaire des lots ;

**Le notaire solde le compte du vendeur auprès du syndic par prélèvement sur le prix de vente et l'informe du nouveau propriétaire des lots.** Ainsi après la vente, l'acquéreur n'aura pas à payer de sommes initialement dues par le vendeur auprès du syndic, sauf convention particulière.

### > QUE PRÉVOIT LA CONVENTION DES PARTIES ?

Parce que la loi n'est pas toujours bien faite à ce sujet, votre acte de vente et son avant-contrat contiennent en

général une convention permettant de faire les comptes entre vendeur et acquéreur pour les frais de copropriété. Issue de la pratique, **cette convention a pour objectif de prévoir entre les parties un règlement équitable des sommes engagées ou à engager dans le cadre de la copropriété.** A noter qu'elle peut varier entre professionnels du droit selon les départements et régions. La convention porte sur les trois éléments de dépenses en copropriété : les frais de fonctionnement, les épargnes et les travaux.

### 1 - LES FRAIS DE FONCTIONNEMENT (OU CHARGES COURANTES DU BUDGET PRÉVISIONNEL)

Lors de chaque exercice comptable, l'assemblée générale des copropriétaires vote un budget prévisionnel de copropriété pour couvrir ses frais de fonctionnement (ex : nettoyage, ascenseur, assurance, espace verts), et la périodicité des appels de fonds à réaliser auprès de chaque copropriétaire (annuel, semestriel ou trimestriel). Lors de la vente, **la convention prévoit qu'il sera procédé au remboursement par l'acquéreur au vendeur du**

**prorata temporis de l'appel de fonds en cours.** De même, elle précise que lors de l'approbation des comptes de l'exercice concerné, **la restitution ou le complément demandé par le syndic pour couvrir le budget réellement dépensé fera le profit ou la perte de l'acquéreur.** En d'autres termes, les comptes sont définitifs entre vendeur et acquéreur lors de la vente.

## **2 - LES ÉPARGNES (OU FONDS DE RÉSERVE, FONDS DE TRAVAUX ET AUTRES AVANCES)**

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider la mise en place d'une "épargne" pour la copropriété en vue de financer de futurs travaux non encore décidés et votés. Elle est alors appelée à chaque copropriétaire à proportion de ses droits. Avant la loi ALUR, cette épargne s'appelait le fonds de réserve et depuis on parle de fonds de travaux.

La loi prévoit que cette épargne reste attachée aux lots de copropriété. Ainsi, lors du changement de propriétaire effectué par le syndic, ces sommes sont uniquement mises au nom de l'acquéreur. **La convention prévoit un remboursement par l'acquéreur au vendeur des sommes épargnées** (parfois également à la demande du syndic lui-même).

## **3 - LES TRAVAUX : QUI VOTE PAYE !**

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider de travaux à réaliser par la copropriété et en voter le budget.

La convention prévoit alors le principe du "qui vote paye". Ainsi les travaux dont le coût a été voté en assemblée générale demeureront à la charge effective de celui du vendeur ou de l'acquéreur qui a voté lors de cette assemblée.

Sauf accords différents entre les parties dans l'acte, il convient de tirer trois conséquences :

**Les travaux votés avant la signature de l'avant-contrat** demeureront à la charge du vendeur ;

**Les travaux votés après la vente** demeureront à la charge de l'acquéreur ;

**Et enfin si entre l'avant-contrat et la vente une assemblée est convoquée par le syndic,** la convention prévoit que le vendeur transmette à l'acquéreur la convocation et le pouvoir pour lui permettre de prendre part au vote à sa place. Qu'il s'y rende ou non, **les travaux alors votés demeureront à la charge de l'acquéreur.** A défaut de transmission par le vendeur de ces documents, les travaux votés lui demeureront à sa charge.

Enfin lors de la vente, à noter qu'en parallèle des comptes de copropriété, vous procéderez au remboursement pour l'année en cours du prorata temporis de la taxe foncière. Il sera établi un forfait sur le dernier avis connu.

**La convention, le calcul et le montant à régler sont préparés par le notaire pour la signature de votre acte de vente après réception des éléments du syndic.**

**Provisionnez bien cette somme et n'hésitez pas à demander conseils au préalable à votre notaire.**

**Bonne acquisition !**

Antoine EXERTIER  
Notaire



PASSEZ  
l'acte!

CONSEILS 100% GRATUITS  
& AUTHENTIQUES



SUIVEZ-NOUS !



LISEZ NOS ARTICLES

Écoutez nos Podcasts

Abonnez-vous à la newsletter



WWW.PASSEZALACTE.COM





# MAISON & ASSAINISSEMENT MON INSTALLATION EST-ELLE CONFORME ?

**Dans un souci de transparence et afin d'assurer la protection de l'acquéreur immobilier, la loi prévoit la réalisation d'un diagnostic de l'installation "d'assainissement non collectif".**

## > MODE D'EMPLOI

L'assainissement des eaux usées domestiques est dit **collectif lorsque l'habitation est raccordée à un réseau communal d'assainissement (tout à l'égout). Ce raccordement est d'ailleurs obligatoire dans les deux ans à compter de la mise en service du réseau**, sauf dérogation accordée par la commune lorsque le bien est, pour des raisons techniques spécifiques, difficilement raccordable et dispose d'une installation individuelle autonome.

**Ce raccordement est dit non collectif pour toute installation d'assainissement des habitations qui ne sont pas raccordées au tout à l'égout.** Par ailleurs, les eaux pluviales doivent être évacuées séparément et ne doivent en aucun cas être recueillies dans l'installation d'assainissement non collectif.

## > UNE OBLIGATION D'INFORMATION TRÈS ENCADRÉE

**1 - Aucun diagnostiqueur n'est habilité pour effectuer le diagnostic d'assainissement non collectif** car aucun organisme professionnel ne dispense de certification. **La commune est compétente pour réaliser ce contrôle par l'intermédiaire du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).** Cette compétence peut toutefois être transférée à un groupement de communes existant ou créé pour assurer cette mission spécifique.

**2 - Dans le cadre d'une vente immobilière, la demande doit être faite par le vendeur auprès du SPANC local** qui, après contrôle de l'installation, se prononcera sur sa conformité ou non conformité et la prescription de travaux éventuels pour assurer sa mise aux normes.

## > QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE VENTE ?

Dans la mesure où le rapport de visite fait état d'une non-conformité, il appartiendra à l'acquéreur, nouveau propriétaire, de faire réaliser les travaux nécessaires dans l'année suivant la vente. Dans ces conditions, deux précautions pratiques absolument indispensables s'imposent.

**1- Lors de la signature du compromis ou de la promesse de vente, il est obligatoire de produire un diagnostic réalisé par le SPANC**, qui doit dater de moins de trois ans. Pour couper court à toute discussion entre le vendeur et l'acquéreur, un devis de mise en conformité de l'installation devra être fourni puisque le prix de la vente sera notamment déterminé en fonction de la nécessité de travaux et de leur coût estimé.

**2- Le futur propriétaire devra contacter le SPANC pour lui soumettre le projet de réhabilitation de l'installation et obtenir son aval technique préalable**, avant vérification par cet organisme de la bonne exécution des travaux.

Seul le strict respect de ces prescriptions permettra aux parties, aux côtés de leurs notaires respectifs, de s'engager en toute sérénité.





## Passoire thermique PUIS-JE LOUER LIBREMENT ?

### Le DPE, un document essentiel pour la location de mon bien !

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il informe de la "valeur verte", donne des recommandations de travaux à réaliser pour l'améliorer, et des estimations de ses charges énergétiques.

Le dossier DPE entre dans les critères permettant d'évaluer la décence d'un logement. Il doit donc être obligatoirement fourni au locataire et avoir moins de 10 ans. Tous les logements sont concernés. Si le propriétaire ne remet pas ce dossier au locataire, celui-ci peut déposer un recours au tribunal.

#### > JE PEUX LOUER QUELLE QUE SOIT L'ÉTIQUETTE ?

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, **la mise en location est interdite pour les logements dont la consommation est égale ou supérieure à 450 kWh/m<sup>2</sup> et par an. Il s'agit d'une partie des logements classés G.**

De plus, le gouvernement a mis en place un calendrier, avec pour objectif d'interdire à la location l'ensemble des passoires énergétiques en 2034. En revanche, les locations saisonnières ne sont pas concernées.

Ainsi, l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, qui définit les niveaux de performance d'un logement décent, s'applique uniquement **aux logements du parc privé (location nue ou meublée) et du parc social, loués en tant que résidence principale.** Les échéances du calendrier gouvernemental sont les suivantes :

- Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025, interdiction de louer des logements classés G ;
- Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2028, interdiction de louer des logements classés F ;
- Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2034, interdiction de louer des logements classés E.

**En d'autres termes, à partir de 2034, l'intégralité des logements proposés à la location devra être au moins classée D.**

#### > UNIQUEMENT POUR LES NOUVEAUX CONTRATS DE LOCATION ?

Le calendrier concerne aussi bien les **nouveaux contrats que les renouvellements et les reconductions tacites des baux de location.** Les critères de décence énergétique applicables aux échéances successives décrites ci-dessus ne s'appliqueront pas aux contrats en cours avant l'échéance du renouvellement ou de la reconduction tacite. En revanche, ils s'appliqueront **au moment du renouvellement ou de la reconduction tacite du contrat.**

#### > LE DPE, UN IMPACT SUR L'AUGMENTATION DU LOYER ?

**Depuis le 24 août 2022, les loyers des logements dont le DPE est classé F ou G ne peuvent plus être augmentés.** Ce blocage concerne les nouveaux contrats de location, et progressivement les contrats en cours, en fonction de leur reconduction tacite ou de leur renouvellement. Ce blocage **s'applique aux logements loués nus ou meublés.** L'indexation en fonction de l'indice de référence des loyers ne pourra leur être appliquée à la date anniversaire du bail. Une augmentation du loyer ne pourra avoir lieu que si **des travaux de rénovation énergétique du logement permettent la sortie du statut de passoire thermique du logement.** Celle-ci devra être démontrée par la réalisation d'un nouveau DPE après la réalisation des travaux.



# CONSTRUIRE EN COUPLE SUR LE TERRAIN D'UN SEUL

*"La maison est à nous deux !"* est souvent la croyance erronée des couples qui ont financé ensemble la construction d'une maison sur un terrain appartenant à seulement l'un d'entre eux.



**En effet, le code civil prévoit que les constructions faites sur un terrain suivent le même sort que le terrain lui-même.**

**Or juridiquement, payer une construction ne veut pas dire obligatoirement en être propriétaire.**

Ainsi, les constructions appartiennent à la personne qui est propriétaire du terrain, et

ceci peu importe que le financement et la réalisation de ces constructions aient été effectués à deux. Ainsi, toute **la maison (terrain et construction) appartiendra à celui ou celle qui est propriétaire du terrain avant la construction.** Si cette opportunité est bien entendue très avantageuse financièrement, il est nécessaire d'avoir pleinement conscience des conséquences à long terme du fait de construire sur un terrain "appartenant à l'autre", c'est-à-dire lorsqu'arrive le pire dans un couple (le divorce ou le décès).

## > MAIS NOUS SOMMES MARIÉS, DONC PROTÉGÉS ! EST-CE VRAI ? OUI, MAIS...

**L'occupation du bien est préservée.** En cas de mariage cette situation, si elle peut être "psychologiquement inconfortable", n'entraînera pas dans un premier temps pour le conjoint d'insécurité matérielle : pendant le mariage le conjoint propriétaire ne peut pas le "mettre dehors", ni vendre le bien sans son accord, le logement de la famille étant protégé par les textes. Par ailleurs, les règles successorales automatiques entre époux permettent (dans la majorité des cas) au survivant un maintien dans le logement de la famille (à plus ou moins long terme en fonction des situations). Ainsi, en pratique, cela n'aura pas d'impact sur le quotidien du couple.

**Le mode calcul du montant de la créance est prévu mais parfois difficile.** C'est à l'issue du mariage, en cas de divorce ou de décès, que la situation peut s'avérer plus compliquée. Le conjoint qui n'est pas propriétaire a tout de même droit à une somme d'argent venant compenser les fonds qu'il a investis dans la construction du bien. Cette somme d'argent peut être, en fonction de la nouvelle valeur du bien au moment du calcul, revalorisée à la hausse (ce n'est pas seulement la restitution de la somme dépensée, mais également de la plus value apportée). Mais si le principe de cette "dette" est acquis, l'application pratique n'est pas toujours simple : si aucun acte notarié n'a été

dressé, viendra se poser la question de la preuve : le calcul de la somme due peut parfois être relativement compliquée à effectuer, car le temps passant les traces écrites (factures) et bancaires (relevés de comptes) peuvent être difficiles à retrouver, et conduire à des conflits importants entre les ex-conjoints ou vis-à-vis des héritiers.

## > ET POUR LES COUPLES NON MARIÉS, C'EST PIRE NON ?

La situation pour les couples non mariés est effectivement "bien pire !" à tous points de vue.

**Le droit d'occupation du bien n'est pas assuré.** Les couples non mariés ne sont pas protégés par les textes : ainsi, le propriétaire du terrain (et donc des constructions !) pourrait procéder à la vente de la maison et encaisser les fonds sans l'intervention de son concubin. Les concubins ne sont pas protégés par les règles successorales, qui ne leur accordent aucun droit (même de jouissance) sur les biens du défunt. Ainsi, en cas de décès du propriétaire, son concubin ne pourra pas se maintenir dans les lieux.

**Le mode de calcul du montant de la créance n'est pas prévu par les textes.** Il n'est pas prévu de règle de calcul des sommes dues au "concubin financeur" : ainsi il n'y aura pas de revalorisation de cette somme au regard de la valeur actuelle de la maison, la créance sera du montant de la somme dépensée.

**Et le principe même de la créance peut être remis en question !** Au problème de la preuve s'ajoute celui de la prescription de la dette : en effet, il est appliqué aux concubins les règles générales en la matière, à savoir une prescription de 5 ans à compter du versement ! Au-delà, le concubin ayant versé des fonds pour la réalisation de cette construction risque de voir sa créance éteinte, sans possibilité de récupération. Le tout en rappelant qu'en cas de prêt commun, le concubin qui n'est pas propriétaire reste tout de même solidaire au remboursement de la dette vis-à-vis de la banque...

**A noter toutefois : en présence d'un couple pacsé, le "non propriétaire" pourra voir sa créance revalorisée** suivant les mêmes règles que les couples mariés, ne risque pas la prescription de sa créance, et aura un droit temporaire au logement d'une durée d'une année en cas de décès de son partenaire.

**Dans tous les cas, et quelle que soit la situation matrimoniale du couple, des solutions existent afin d'encadrer et de sécuriser cette opération, sous réserve d'avoir anticipé en consultant un notaire avant de poser la première pierre !**



# LA SCPI EN 5 QUESTIONS



**A mi-chemin avec l'immobilier « classique », la société civile de placement immobilier (SCPI) est un produit financier qui permet de diversifier ses placements. Gros plan sur son mécanisme en 5 questions réponses.**

## **Quel est le rapport entre la SCPI et ce qu'on appelle la « pierre papier » ?**

La société civile de placement immobilier (SCPI) et la « pierre papier » sont la même chose. En tant qu'investisseur, l'épargnant devient « porteur de parts » (papier). Il investit, avec d'autres épargnants, dans une société (la SCPI) qui gère plusieurs biens immobiliers (bureaux, logements, locaux commerciaux...). Il obtient le statut d'associé. Cela lui permet de percevoir une quote-part des loyers (les « dividendes ») encaissés par la SCPI. Ces revenus peuvent varier à la hausse ou à la baisse, les revenus locatifs pouvant par exemple diminuer avec le départ de locataires ou des relocations moins favorables.

## **Pourquoi dit-on souvent que la SCPI vise notamment à se procurer des revenus sans contrainte de gestion ?**

L'investissement immobilier, par la souscription de parts de SCPI, permet de se procurer des potentiels revenus réguliers sans supporter les contraintes de gestion d'un immeuble détenu en direct, en contrepartie du paiement de frais de gestion. La SCPI gère le parc immobilier. Le porteur de parts n'a pas à se soucier de la mise en location des biens, du recouvrement des loyers, des travaux à effectuer, des éventuels litiges, etc.

Autre point fort : la SCPI mutualise les risques locatifs. En effet, lorsque vous achetez un bien immobilier pour le louer, il y a toujours le risque que le locataire ne paye pas son loyer ou que le laps de temps entre deux locations s'éternise. Avec la SCPI, vous évitez de « mettre tous vos œufs dans le même panier ». Votre argent est placé dans un parc immobilier constitué de plusieurs immeubles. Si un bien ne se loue pas, les autres biens loués peuvent atténuer la baisse de revenus.

## **La SCPI est-elle un placement sans risque ?**

Comme tout investissement immobilier, la souscription de parts de SCPI présente des risques. Compte tenu des fluctuations du marché des biens immobiliers, le rendement et le capital investi ne sont pas garantis.

## **La SCPI peut-elle répondre aux attentes d'un jeune investisseur ?**

La SCPI peut aussi bien répondre aux attentes d'un jeune investisseur désireux de se constituer un patrimoine (il est possible d'acheter les parts de certaines SCPI en nue-propriété) qu'à une personne proche de la retraite, en quête de revenus complémentaires. Chaque patrimoine étant unique, réaliser en amont, un bilan patrimonial est indispensable. Cela permet notamment de valider que ce placement correspond bien à ses objectifs et à sa situation personnelle.

Question budget, nul besoin d'avoir un compte en banque bien fourni pour acheter des parts. Le ticket d'entrée est plus faible qu'un investissement direct. En revanche, la SCPI ne convient pas aux impatientes !

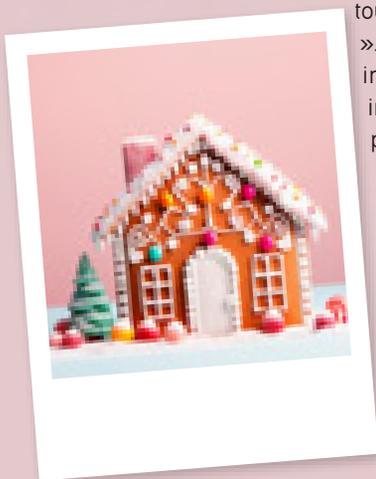
C'est en effet un investissement à long terme. Les délais de détention peuvent être longs car c'est un placement dont la liquidité n'est pas garantie. D'une façon générale, l'investisseur n'a pas intérêt à en sortir avant au moins 10 ans. A défaut, il risque de ne rentabiliser l'ensemble des frais fixes payés lors de l'achat de ses parts de SCPI. Ces frais sont englobés dans le prix de la souscription et sont « non négociables ».

## **Quelle est la fiscalité des SCPI ?**

Les porteurs de parts sont assujettis à l'impôt sur le revenu selon les règles des revenus fonciers pour les loyers et, plus marginalement, selon les règles des revenus des capitaux mobiliers (lorsque la SCPI perçoit des intérêts au titre du placement de ses liquidités en attente d'investissement).

Les parts de SCPI sont taxables à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Le seuil d'imposition est fixé à 1,3 million d'euros, la taxation s'opérant à partir de 800 000 €.

Par rapport aux autres produits financiers (dont les revenus et plus-values sont désormais assujettis à la « flat tax » de 30 %), ce traitement fiscal de l'immobilier est moins intéressant pour les contribuables aisés, taxés dans les tranches supérieures du barème de l'impôt sur le revenu (30 %, 41 %, 45 %) puisque s'y ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %.



**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)