

CONCUBINS, PACSÉS,  
MARIÉS, DIVORCÉS ...

**QUEL CHOIX ET QUELLES  
CONSÉQUENCES ?**

**Je vis en  
concubinage**

**Je suis  
pacsé(e)**

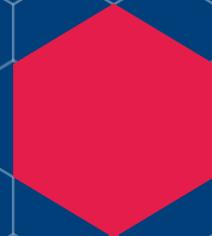
**Je suis  
marié(e)**

**Succession :  
Notions de  
base**

**Les formes  
juridiques  
d'acquisition**



# JE VIS EN CONCUBINAGE



# \_ JE VIS EN CONCUBINAGE

## POUR QUI ?

- ◆ Personnes de sexe différent ou de même sexe vivant en couple (sous réserve des lois pénales sur la protection des mineurs).

## COMMENT ?

- ◆ Aucune formalité, il s'agit d'une union de fait (sauf cas du certificat de concubinage délivré par la mairie).

## QUELLES OBLIGATIONS ?

- ◆ Pas de devoir de secours et d'assistance ;
- ◆ Pas de contribution aux charges du couple sauf entretien de l'enfant commun ;
- ◆ Pas de solidarité pour les dettes contractées.

# \_ JE VIS EN CONCUBINAGE

## EN LOCATION

- ◆ En cas de congé de l'un des concubins l'autre ne pourra rester dans les lieux que s'il est co-titulaire du bail ;
- ◆ En cas d'abandon du domicile par le locataire en titre, , le contrat de location continue au profit du concubin délaissé, à condition que les deux concubins aient vécu ensemble dans les lieux depuis au moins 1 an.

## EN ACESSION

- ◆ En indivision ou en SCI pour les achats communs, mais avec possibilité d'acquérir seul un bien ;
- ◆ Si l'acquisition est faite en indivision obligation d'être co-emprunteur pour les prêts (voire caution solidaire);
- ◆ Si l'achat du logement est fait par un seul des concubins, l'autre n'a aucun droit de jouissance sur celui-ci.

# \_ JE VIS EN CONCUBINAGE

## SÉPARATION

- Si les deux concubins figuraient sur le bail, lors de la séparation, le départ de l'un ne le désolidarise pas du paiement des loyers jusqu'à la fin du bail ;
- Pour les propriétaires, il y aura partage ou licitation du bien ou vente des parts (SCI).

## DÉCÈS

- Si le concubin décédé était seul locataire, le survivant peut demander le transfert du bail à son nom à condition que le concubinage ait été notoire et ait duré depuis un an au moins à la date du décès
- Le partenaire survivant reste propriétaire de sa part indivise (ou des ses parts de SCI), la part du défunt fera partie de la succession.

**JE SUIS PACSÉ(E)**



# \_ JE SUIS PACSÉ(E)

## POUR QUI ?

- Le PACS est destiné aux couples qui ne veulent pas se marier et qui recherchent un cadre juridique plus sur et une fiscalité plus avantageuse que s'ils vivaient en concubinage

## COMMENT ?

- Déclaration conjointe aux Greffes du Tribunal d'Instance ;
- Mention du PACS auprès du Tribunal d'Instance du lieu de naissance de chacun des partenaires ;
- En mairie à partir du **1<sup>er</sup> novembre 2017**.

## QUELLES OBLIGATIONS ?

- Aide matérielle et assistance réciproque ;
- Solidarité pour les dettes relatives à la vie courante et au logement commun.

# \_ JE SUIS PACSÉ(E)

## EN LOCATION

- En cas de congé de l'un des partenaires de PACS l'autre ne pourra rester dans les lieux que s'il est co-titulaire du bail ;
- En cas d'abandon du domicile par le locataire en titre, , le contrat de location continue au profit du conjoint délaissé, sans condition de durée du Pacs.
- En cas de décès du titulaire du bail, celui-ci est transféré au conjoint pacsé sans condition de durée du Pacs

## EN ACESSION

- Par défaut le régime est celui de la séparation, mais le contrat de PACS peut prévoir l'indivision;
- Si l'acquisition est faite en indivision obligation d'être co-emprunteur pour les prêts (voire caution solidaire) ;
- Si l'achat du logement est fait par un seul des pacsés, l'autre n'a aucun droit de jouissance sur celui-ci ;
- Le PACS impose la solidarité des deux pour les dépenses du logement mais pas pour le remboursement du prêt.

# \_ JE SUIS PACSÉ(E)

## SÉPARATION

- ◆ Si les deux pacsés figuraient sur le bail, lors de la séparation, le départ de l'un ne le désolidarise pas du paiement des loyers jusqu'à la fin du bail ;
- ◆ Pour les propriétaires, il y aura partage ou licitation du bien ou vente des parts (SCI)

## DÉCÈS

- ◆ Le partenaire survivant aura un droit de jouissance de 1 an s'il ne figurait pas sur le bail de location, ou deviendra seul titulaire du bail s'il y figurait déjà ;
- ◆ Le partenaire survivant reste propriétaire de sa part indivise (ou des ses parts de SCI), la part du défunt fera partie de la succession ;
- ◆ Les droits de succession sont supprimés.

**JE SUIS MARIÉ(E)**



# \_ JE SUIS MARIÉ(E)

## POUR QUI ?

- ◆ Personnes majeures ou mineures émancipées, de sexe différent ou de même sexe, non mariées et non pacsées.

## COMMENT ?

- ◆ Célébration en Mairie ;
- ◆ Inscription du mariage en marge de l'acte de naissance des époux.

## QUELLES OBLIGATIONS ?

- ◆ Devoir de secours et d'assistance ;
- ◆ Contribution aux charges du ménage ;
- ◆ Solidarité pour les dettes relatives à la vie courante, à l'entretien du ménage et à l'éducation des enfants.

# \_ JE SUIS MARIÉ(E)

## LES RÉGIMES MATRIMONIAUX

Les régimes matrimoniaux organisent les relations financières et patrimoniales des époux entre eux et celles du couple avec les tiers. Il existe deux grandes variétés :

## LES RÉGIMES COMMUNAUTAIRES

- La communauté de biens réduite aux acquêts ;
- La communauté de biens meubles et acquêts;
- La communauté universelle.

## LES RÉGIMES SÉPARATIFS

- La séparation de biens ;
- La participation aux acquêts.

# \_ JE SUIS MARIÉ(E)

## LA COMMUNAUTÉ RÉDUITE AUX ACQUÊTS

Il s'agit du régime matrimonial par défaut en vigueur en France, ce régime fait coexister :

### LE PATRIMOINE PROPRE

- ◆ Les biens acquis avant mariage ou par donation ou succession après mariage.

### LE PATRIMOINE COMMUN

- ◆ Les acquêts c'est-à-dire les biens acquis après mariage ne figurant pas dans le patrimoine propre des époux.

# \_ JE SUIS MARIÉ(E)

## LA SÉPARATION DE BIENS

- Chacun des époux est seul propriétaire de ses biens présents et futurs.. ;
- C'est un régime recommandé aux professions dites « à risques financiers » car il donne la possibilité de protéger le patrimoine du conjoint.

# \_ JE SUIS MARIÉ(E)

## PARTICIPATION AUX ACQUÊTS

### RÉGIME HYBRIDE ENTRE SÉPARATION ET COMMUNAUTÉ

- ◆ C'est un régime de **séparation** ou chacun des époux détient son patrimoine en propre ;
- ◆ On distingue toutefois la valeur du patrimoine à l'origine (avant mariage) et la valeur du patrimoine existant (lors de la dissolution) ;
- ◆ Le conjoint détient un droit sur la moitié de **l'accroissement du patrimoine** de son époux(se).

# \_ JE SUIS MARIÉ(E)

## EN LOCATION

- ◆ Les époux mariés sont réputés co-titulaires du bail de location du logement commun même si celui-ci n'a été signé que par l'un...

## EN ACESSION

- ◆ Selon le contrat de mariage choisi les époux seront soit co-propriétaires à 50/50 (régimes communautaires), soit propriétaire d'une part définie dans l'acte (régime de séparation) ;
- ◆ En accession, dans le cas de régime communautaire, on peut acheter seul sa résidence principale si on réemploie des fonds propres ( qui viennent de succession ou de donation ) et que le conjoint le reconnaisse.

# \_ JE SUIS MARIÉ(E)

## SÉPARATION

- ◆ Pour les locataires, un tribunal dans le jugement de divorce peut attribuer le logement à l'un ;
- ◆ Pour les propriétaires, il y aura partage des biens selon le régime matrimonial choisi.

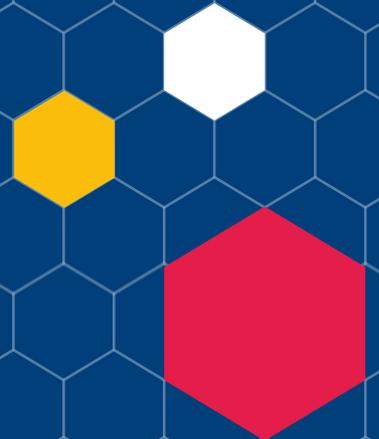
## DÉCÈS

- ◆ Les droits de succession sont supprimés.
- ◆ Le conjoint survivant aura un droit exclusif sur le logement loué. Il dispose de deux droits successifs destinés à lui assurer la jouissance du logement :

Il a tout d'abord le droit de rester gratuitement dans les lieux pendant 1 an

Il peut ensuite bénéficier jusqu'à sa mort d'un droit d'habitation : c'est le droit viager au logement

# SUCCESSION : NOTIONS DE BASE





# SUCCESSION : NOTIONS DE BASE

## USUFRUIT ET NUE-PROPRIÉTÉ

### L'USUFRUIT

- ◆ L'usufruit est le droit de se servir d'un bien (habiter une maison, utiliser du mobilier...) ou d'en percevoir les revenus (par exemple encaisser des loyers, des intérêts ou des dividendes) sans pour autant s'en dessaisir ;
- ◆ L'usufruitier paye la taxe d'habitation et charges afférentes au bien ;
- ◆ Pour autant l'usufruitier ne peut vendre, détruire ou aliéner le bien.

### LA NUE-PROPRIÉTÉ

- ◆ La nue-propiété permet de disposer du bien (vendre, détruire ...) mais n'autorise ni l'usage, ni la jouissance...
- ◆ Le nu-propiétaire d'un immeuble peut le faire reconstruire dans le cadre de la conservation de la chose. Il peut vendre ou céder son droit. Il ne peut ni habiter ni louer le bien.

**Disposer de la pleine propriété d'un bien suppose détenir 100% de la nue-propiété et 100% de l'usufruit.**



# SUCCESSION : NOTIONS DE BASE

## USUFRUIT ET NUE-PROPRIÉTÉ

### LA VALEUR DE L'USUFRUIT :

- **10%** de la pleine propriété quand l'usufruitier est âgé de plus de **91 ans**,
- **20%** quand il est âgé de **81 à 90 ans**,
- **30%** quand il est âgé de **71 à 80 ans**,
- **40%** quand il est âgé de **61 à 70 ans**,
- **50%** quand il est âgé de **51 à 60 ans**,
- **60%** quand il est âgé de **41 à 50 ans**,
- **70%** quand il est âgé de **31 à 40 ans**,
- **80%** quand il est âgé de **21 à 30 ans**,
- **90%** quand il est âgé de **20 ans ou moins**.



# SUCCESSION : NOTIONS DE BASE

## RÉSERVE ET QUOTITÉ DISPONIBLE

### LA RÉSERVE

- ◆ La réserve représente la partie des biens qu'une personne doit transmettre obligatoirement à ses héritiers les plus proches ;
- ◆ La réserve appartient aux descendants (enfants, petits-enfants...) et au conjoint en l'absence de descendants ;
- ◆ Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 les ascendants (parents, grands-parents...) ne sont plus bénéficiaires de la réserve.

### LA QUOTITÉ DISPONIBLE

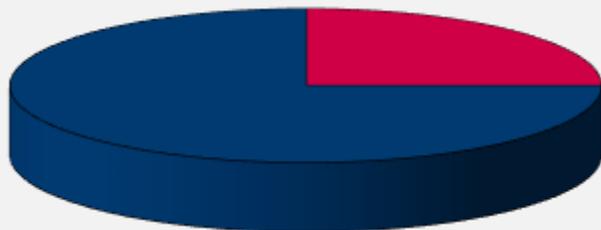
- ◆ La quotité disponible représente la différence entre la réserve et la valeur du bien ;
- ◆ C'est la part du patrimoine transmis dont chaque personne peut disposer librement (testaments, donations...)



# SUCCESSION : NOTIONS DE BASE

## RÉSERVE ET QUOTITÉ DISPONIBLE

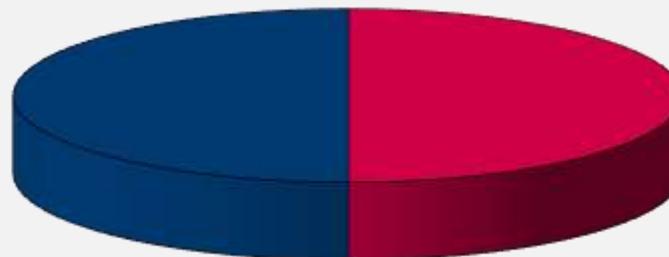
SANS ENFANT



■ Quotité  
disponible  
75%

■ Réserve  
25%

UN ENFANT



■ Quotité  
disponible  
50%

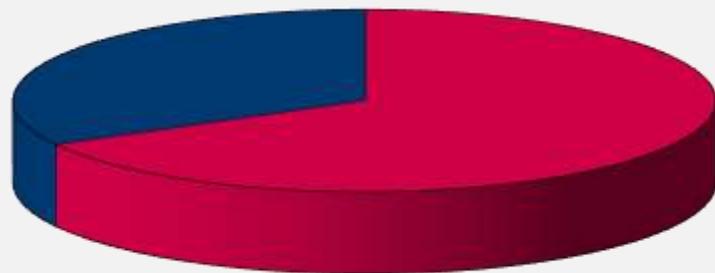
■ Réserve  
50%



# SUCCESSION : NOTIONS DE BASE

## RÉSERVE ET QUOTITÉ DISPONIBLE

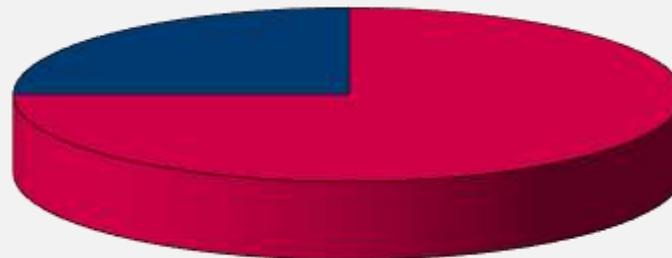
DEUX ENFANTS



■ Quotité  
disponible  
33%

■ Réserve  
67%

TROIS ENFANTS ET PLUS



■ Quotité  
disponible  
25%

■ Réserve  
75%



# SUCCESSION : NOTIONS DE BASE

## SUCCESSION - DONATION

### PRINCIPE

- ◆ Les droits de donation et de succession s'appliquent à la valeur du patrimoine transmis déduction faite d'un abattement forfaitaire ;
- ◆ Le montant de l'abattement forfaitaire dépend du lien de parenté entre le défunt ou le donateur et le bénéficiaire de la donation ou de la succession ;
- ◆ Les transmissions entre époux et partenaires pacsés sont exonérés de droits de succession. Les donations bénéficient d'un abattement « conjoint ».



# SUCCESSION : NOTIONS DE BASE

## SUCCESSION - DONATION

### MONTANT DES PRINCIPAUX ABBATTEMENTS FORFAITAIRES :

- Parent/enfants : **100 000 €**
- Grand Parent/enfant : **31 865 €** (donation uniquement)
- Époux ou Pacsés : **80 724 €** (donation uniquement)
- Frères et Sœurs : **15 932 €**
- Oncles et neveux : **7 967 €**



# SUCCESSION : NOTIONS DE BASE

## SUCCESSION - DONATION

### PRINCIPAUX TAUX

#### En ligne directe

- 5% sur la tranche < à 8 072
- 10% de 8 072 à 12 109
- 15% de 12 109 à 15 932
- 20% de 15 932 à 552 324
- 30% de 552 324 à 902 838
- 40% de 902 838 à 1 805 677
- 45 % sur la tranche > à 1 805 677

#### Entre frères et sœurs

- 35% sur la tranche inférieure à 24 430 €
- 45% au-delà

#### Entre conjoints et concubins pacsés

Donations uniquement, les successions exonérées.

- 5% sur la tranche < à 8 072
- 10% de 8 072 à 15 932 <
- 15% de 15 932 à 31 865
- 20% de 31 865 à 552 324
- 30% de 552 324 à 902 838
- 40% de 902 838 à 1 805 677
- 45 % sur la tranche > à 1 805 677

#### Entre parents jusqu'au 4ème degré

- 55% sur la totalité

#### Autres et tiers

- 60% sur la totalité

# LES FORMES JURIDIQUES D'ACQUISITION





# LES FORMES JURIDIQUES D'ACQUISITION

## INDIVISION

- ◆ L'indivision peut s'assortir d'un règlement fixant les règles de fonctionnement. Celui-ci est à renouveler **tous les 5 ans** ;
- ◆ Chaque indivisaire peut demander le partage de l'indivision : «nul ne peut être contraint à rester dans l'indivision» (art 815 du code civil) ;
- ◆ Les actes importants (vente, hypothèque... ) doivent être ratifiés à **l'unanimité**.



# LES FORMES JURIDIQUES D'ACQUISITION

## SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

- ◆ Aucun capital social n'est nécessaire ;
- ◆ La SCI est soumise à la transparence fiscale (généralement), les bénéfices sont soumis à l'impôt sur le revenu des associés ;
- ◆ Les décisions sont soumises à la règle de la majorité ;
- ◆ Les statuts peuvent prévoir les conditions et motifs du retrait des associés ;
- ◆ Diminution du coût des donations car les droits sont calculés sur l'actif net (valeur de l'immeuble – dettes).



# LES FORMES JURIDIQUES D'ACQUISITION

## SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

- Une SCI n'est pas adaptée pour acheter un terrain, le faire construire et revendre le tout, ni pour acheter un bien pour le revendre ;
- En cas de recours à l'emprunt, c'est la SCI qui emprunte. Les associés perdent ainsi le bénéfice des prêts aidés (prêts conventionnés, PAS, prêt à 0% et prêt Action Logement).

# MERCI DE VOTRE ATTENTION

POUR TOUS RENSEIGNEMENTS OU PRISE DE RDV

PROJIMMO CONSEIL

05 61 14 53 03

[Projimmo.occitanie@actionlogement.fr](mailto:Projimmo.occitanie@actionlogement.fr)

