La lettre de
Média Santé
SUPPLEMENT PATRIMOINE

Hebdomadaire spécialisé de références fiscales, sociales, juridiques et patrimoniales du médecin

N° P665

Sous quelle forme acquérir votre logement à deux ?

Question basique et récurrente qu'une lectrice m'a posée récemment en me demandant si j'avais l'intention d'écrire un article sur le sujet. C'est donc chose faite, et j'en profite pour la remercier de sa suggestion. Premier point sur lequel je voudrais insister avant même de commencer mon propos : je ne viens pas ici vous inciter à acheter votre résidence principale, ni même spécialement à vous mettre en couple… Compte tenu des prix atteints récemment par l'immobilier, ceux qui projettent d'acheter aujourd'hui un petit logement pour le revendre avec une plus value dans quelques années afin d'acheter une plus grande surface prennent le risque de subir un retournement du marché. A Toulon, ma ville par exemple, selon la statistique de la FNAIM, les prix de l'immobilier ont subi une baisse moyenne de 10 % en 1 an. Compte tenu des frais inhérents à une acquisition immobilière, l'économie de loyer est pour l'instant bien loin pour l'investisseur nouveau qui pensait faire une bonne opération. Sur un plan strictement financier, il ne faut donc pas croire que l'achat de sa résidence principale est la meilleure et la seule solution pour se loger. Cela doit s'étudier sous divers angles, que je pourrai développer dans un prochain article si cela vous intéresse. En attendant, aujourd'hui je pars du principe que l'intérêt de l'opération est acquis et qu'il s'agit maintenant de savoir sous quelle forme vous allez devenir propriétaire. Car il en existe plusieurs, avec des conséquences très importantes pour la suite !

A quoi réfléchir en priorité ?

La forme de la détention de votre résidence principale concerne essentiellement deux points : le financier et le civil. L'un comme l'autre obéissent à des règles bien précises qu'il est toujours très dangereux de ne pas vouloir respecter. Aussi, je vous recommande la plus grande rigueur, surtout sur le plan civil car, en cas de décès, il sera généralement trop tard pour rattraper les choses. Point de départ de la réflexion : votre objectif. Vous l'exprimez souvent ainsi : « *je voudrais que mon conjoint (ou compagne/compagnon) garde la maison au cas où je décèderais* ». Si cela part d'un bon sentiment, il faut pourtant revisiter la question. Car ce n'est pas ce que vous, vous souhaitez pour votre conjoint qui est important dans un tel cas, mais ce que… lui (ou elle) souhaite et surtout souhaitera le moment venu. J'ai vu ainsi des couples venus me consulter avec tout un tas de dispositions déjà prises pour garantir au survivant la jouissance de la maison. La dame, nettement plus jeune (et donc potentiellement survivante), a démontré toute seule et sans s'en rendre compte, l'inutilité du montage quand je lui ai posé cette simple question : « *Madame, en cas de décès de votre mari, pensez-vous rester vivre seule dans cette grande maison éloignée de tout commerce ?* ». La réponse fut tout naturellement non, qu'elle déménagerait rapidement pour se rapprocher de ses enfants qui habitent en ville et à plusieurs centaines de km de là. Je cite ce cas précis pour illustrer facilement qu'une des priorités en la matière est de bien analyser votre besoin, c'est-à-dire le souhait de l'autre ! Et quand on peut naturellement penser que l'échéance du décès de l'un de vous est éloignée, il est utile d'essayer de se projeter dans l'avenir.

Quelle est votre situation ?

Point de départ, votre situation matrimoniale. Si vous voulez protéger au maximum votre compagnon ou concubin/compagne ou concubine, la solution la plus facile est de vous marier. La loi du 3 décembre 2001 confère en effet au survivant le droit absolu de pouvoir rester dans la résidence principale du couple pendant un an aux frais de la succession. De plus, tous les meubles meublant font partie de ce droit. Ce dernier devient viager si le défunt à qui le bien appartenait en propre n'a pas révoqué ce droit dans un testament. Il est, par contre, absolument non applicable si l'achat s'est effectué à travers une société civile car la loi concerne exclusivement aux personnes physiques et elle est sans effet sur les per-

La suggestion de Frédéric Segoura

Conseil indépendant en gestion de patrimoine

La location pour protéger le conjoint ?

Doit-on être propriétaire pour protéger son conjoint ? Pas forcément… Bien sûr, c'est ce que l'on vous dit depuis des générations. Aussi, je vais peut-être vous paraître contrariant en vous présentant les choses sous un angle peu habituel. Tant que l'on a des enfants à charge, que l'achat se fait à crédit et que l'on n'a pas de patrimoine important, il peut s'agir d'un bon choix. Une fois à la retraite, les enfants élevés et l'âge venant, il est tout à fait possible de reconsidérer les choses. Passons sur l'aspect affectif qui, à lui seul, peut annuler tout raisonnement financier et patrimonial. Une fois que vous n'avez plus besoin d'un grand logement parce que les enfants sont partis et que le crédit est terminé ou presque, votre logement vous fait économiser un loyer. En contrepartie, vous avez tout de même des charges supplémentaires (impôts fonciers, charges de copropriété, entretien, etc.). Au final et compte tenu des prix de l'immobilier atteint aujourd'hui, cette configuration de patrimoine vous fait économiser peu (de loyer) par rapport à la somme d'argent immobilisée. Les calculs montrent dans la plupart des cas que la somme représentative de la valeur de votre habitation vous rapporterait plus une fois placée que le prix du loyer que vous pourriez en tirer. Idéalement, il vous faudrait donc vendre votre habitation pour ensuite en devenir locataire. L'argent reçu de cette vente serait placé afin de vous fournir les sommes nécessaires au paiement du loyer. L'utilisation d'un contrat d'assurance vie permettrait une transmission à moindre coût en cas de décès et ***éviterait les problèmes avec les héritiers***. Le raisonnement peut bien sûr être appliqué à tout autre bien que vous loueriez. Vous y gagnez en souplesse du choix de lieu de vie et en disponibilité des fonds. En effet, rien ne vous empêche, avec les excédents de gestion (voire en puisant dans le capital), d'améliorer votre quotidien ou de vous offrir un voyage de temps en temps. ■

patrimoine@media-sante.com

sonnes morales. J'insiste sur ce point : attention à l'achat un peu trop rapide à travers une société civile quand il s'agit de la résidence principale. La loi du 3 décembre 2001 ne s'applique pas ! Le conjoint survivant ne bénéficiera donc d'aucune protection à ce niveau là. Toujours dans le mariage, si la maison appartient à un seul, un aménagement du contrat de mariage est possible. Une clause de préciput (prélèvement avant tout partage) permet d'attribuer la résidence principale au conjoint survivant. De même, l'adjonction d'une société d'acquêt dans un régime séparatiste et dans laquelle on aura introduit la résidence principale, rendra ce bien commun.

■ Acheter sans être marié

Soit vous êtes en concubinage, soit vous êtes pacsé. Dans ce dernier cas, le PACS vous donne droit, comme le mariage, à bénéficier pendant un an du logement aux frais de la succession. Par contre, vous ne pouvez bénéficier du droit viager. Il s'agit donc de chercher des solutions alternatives au mariage, soit parce que vous ne souhaitez pas passer devant M. le Maire, soit parce que le mariage vous est interdit (couple homosexuel).

• **L'indivision** - Vous achetez à deux sans plus de formalisme et vous vous retrouvez, de fait, en indivision, l'un avec l'autre. Avantage : extrême simplicité. Inconvénient : aucune protection. En effet, le Code Civil stipule que nul n'est tenu de rester dans l'indivision. En cas de décès et même en cas de séparation, l'indivision peut être rompue, de gré ou de force (par voie de justice). Le survivant de vous deux risque donc de se retrouver non plus en indivision avec la personne qui partageait sa vie, mais avec des héritiers qui chercheront probablement à récupérer le bien ou, tout du moins, la valeur représentative de leur part. Pour le survivant, cela peut donc devenir un véritable problème au moment même d'une épreuve difficile (le décès).

Il convient donc de mettre en œuvre quelques aménagements si vous avez choisi cette procédure d'achat. En premier lieu, une convention d'indivision, que vous renouvellerez tous les 5 ans, permettra de régler tous les problèmes de gestion courante pendant la période où vous vivrez ensemble. Par exemple, s'il s'agit d'un appartement acheté dans une copropriété, la convention d'indivision désignera lequel des occupants a le pouvoir de s'exprimer lors des assemblées générales.

Ensuite, pour protéger le survivant, cela dépendra de la situation et des buts recherchés. Comme je l'indiquais précédemment, le survivant n'aura pas forcément la volonté de rester vivre dans ce logement. Tout dépend également des héritiers présents. Depuis la loi du 23 juin 2006, les parents peuvent être écartés de la succession. A défaut, ils gardent tout de même leur rang successoral. Mais il subsiste encore les enfants comme héritiers réservataires. Le survivant se retrouvera donc en indivision soit avec les parents si aucune disposition n'est prise, soit avec les enfants s'il y en a. Tant que ces derniers sont mineurs, cela ne devrait pas poser de problème. Par contre, une fois majeurs, ils seraient en droit de demander à sortir de l'indivision. Ce qui obligerait le survivant soit à quitter les lieux soit à racheter la part aux enfants. Il s'agira peut-être de ses propres enfants. Je peux vous assurer que cela ne protège en rien un parent.

Le recours au testament peut être une bonne solution : il suffit de léguer sa part à sa compagne ou compagnon. Si civilement cette solution est simple et sans appel, elle se heurte à un problème financier. Il faudra indemniser les enfants à hauteur de leurs droits en qualité d'héritiers réservataires. De plus, les concubins sont considérés comme des étrangers entre eux. Les droits à payer se calculent à hauteur de 60 % de la valeur transmise. Le PACS atténue un peu la note, mais pas énormément.

Il convient donc de vérifier si le survivant aura de quoi payer tout cela. Soit avec de l'épargne accumulée (le défunt aura pu prévoir, par exemple, un contrat d'assurance vie ayant pour bénéficiaire le survivant ou bien, ce dernier pourra garder des sommes placées pour cela), soit avec 2 contrats d'assurance décès croisés si l'on n'a pas suffisamment d'épargne disponible. On pourrait également envisager le recours au crédit le moment venu. Mais il faut que la situation du survivant le permette.

Ces solutions, efficaces, demandent donc de disposer d'un patrimoine financier relativement important ou de payer pendant de longues années 2 assurances décès. Pour cette dernière solution, cela ne coûte pas bien cher lorsque l'on est jeune et en bonne santé et c'est une solution efficace que l'on peut mettre en œuvre en quelques heures. Hélas, elle devient hors de prix dès que l'âge arrive (> 60 ans) alors que c'est justement là que l'on en aurait le plus besoin. Elle ne peut donc être conseillée que pour les jeunes couples qui cherchent un moyen rapide, efficace et peu coûteux de se protéger. Mais il leur faudra rechercher d'autres solutions pour les années à venir.

• **La Société Civile Immobilière (SCI)** - Ce n'est plus vous qui achetez le logement mais une société… qui vous appartient. La nuance est de taille. Le logement n'appartient plus à une personne physique mais à une personne morale. Des statuts règlent le fonctionnement de cette société. Ils doivent être personnalisés pour être adaptés aux circonstances qui sont les vôtres. Tout est possible ou presque. N'hésitez donc pas à régler le moindre détail lors de la rédaction. (à suivre dans le prochain numéro…). ■ *Frédéric Ségoura. Co-directeur du cabinet Provence Patrimoine Conseil à Toulon.*

Attention : les textes ci-dessus sont protégés par un copyright

Etes-vous pour le photoco… pillage ?

Ami lecteur. Notre *Lettre* spécialisée est largement photocopiée et dupliquée. D'un côté, cela montre à quel point sa qualité est appréciée et son utilité reconnue. Rien d'étonnant à cela : c'est la seule publication spécialisée réellement indépendante destinée aux médecins dans ce domaine. C'est-à-dire sans aucun recours à la manne publicitaire directe, ou plus insidieuse, indirecte.

Et d'un autre côté, la duplication *sans autorisation* de notre *Lettre,* outre qu'elle est illégale, nous prive des ressources financières correspondantes et, au final, vous prive d'informations décisives en matière de gestion. ***Notre indépendance et la qualité de cette Lettre reposent sur nos seuls lecteurs abonnés.*** C'est-à-dire sur ceux qui sont prêts à mettre le prix dans de l'information de qualité, hautement rentable. Pour les autres, opportunistes et adeptes du photoco-pillage, voici quelques rappels utiles, afin de leur éviter la surprise d'une citation en justice au titre du Code de la propriété intellectuelle par notre service juridique…

- **Lecteurs individuels** : la reproduction de tout ou partie de la présente *Lettre* n'est autorisée qu'en vue d'un usage exclusivement personnel et individuel. La duplication par mailing-liste est notamment strictement interdite.

- **Lecteurs institutionnels** (Ordres des médecins, Syndicats, Associations professionnelles, Enseignants du 3ème cycle, etc.) et sociétés commerciales (presse médicale, sites Internet, etc.) : les contenus de la présente *Lettre* sont protégés : il est interdit de les reproduire intégralement ou partiellement sur quelque support que ce soit, y compris les sites Internet, *sans autorisation expresse de Média-Santé* (art. L 122-4, L 122-5 et L 335-3 du Code de la propriété intellectuelle – Ce délit est puni de 3 ans de prison et 300 000 € d'amende. ■