



Sûrement et pour longtemps

# La lettre des notaires de France

[www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)



## Bien investir à deux

### Quelles questions à se poser pour réussir un investissement à deux ?

Lorsqu'un couple envisage de réaliser un investissement, immobilier ou autre, il doit se poser deux questions. Sa situation juridique est-elle adaptée ? Quelles sont les modalités du financement ?

### Comment savoir si la situation juridique du couple est adaptée ?

L'investissement fait ensemble par les membres du couple leur appartiendra à tous les deux. Peu importe leur statut : mariés, pacsés ou bien encore concubins. En réalité, pour savoir si la situation juridique du couple est bien adaptée, il faut anticiper l'avenir.

A ce titre, il est bien sûr nécessaire d'envisager les conséquences d'un décès et de s'interroger sur les droits que le survivant aura dans la succession du défunt. Sa situation sera fragilisée par l'existence d'une indivision avec d'autres héritiers, et d'abord les enfants. La loi ne lui assure pas toujours une protection suffisante. C'est pourquoi l'anticipation s'impose au couple.

Il faut également envisager la question de la gestion quotidienne du bien acheté. Notamment, si le bien est soumis au régime de l'indivision (ce qui est le cas par exemple des concubins, des pacsés ou des époux mariés en séparation de biens), il faudra l'accord des deux membres du couple pour faire les actes les plus importants. Ces règles peuvent parfois conduire à des blocages. Pour éviter la difficulté, il peut être utile de conclure une convention, organisant la répartition des pouvoirs au sein du couple. Pour les investissements immobiliers, constituer une SCI peut aussi être une solution.

### Qu'en est-il du financement ?

Il faut bien savoir que la propriété d'un bien n'est pas attribuée en fonction du financement du prix d'acquisition ; elle dépend surtout des clauses de l'acte de vente. Si celui-ci indique que l'investissement a été fait à égalité, les deux membres du couple auront les mêmes droits, peu importe que l'un ait en réalité assuré seul le financement. Cela peut créer des difficultés, sans compter les risques de redressement de l'administration fiscale.

Pour les éviter, les clauses de l'acte doivent correspondre à la contribution réelle de chacun. Il ne faut donc pas hésiter à établir, au moment de l'investissement, un plan de financement comptabilisant les sommes investies par chacun.

### Que faire si rien n'a été prévu lors de l'investissement ?

Si rien n'a été prévu lors de l'investissement, diverses solutions restent envisageables. Elles dépendent du régime juridique du couple : changement de régime matrimonial pour les époux, modification de la convention de pacs pour les pacsés, donation ou constatation d'une créance pour les concubins. Mais, ces rattrapages ne peuvent être envisagés que si les intéressés parviennent à s'accorder entre eux.

La diversité des modes de vie à deux est aujourd'hui telle que ce ne sont là que quelques unes des questions qui se posent. Ce qui conduit les notaires à y consacrer cette année leur congrès. En tous cas, le notaire est là pour assurer la sécurité de votre projet, n'hésitez pas à en parler avec lui lors d'un prochain rendez-vous. Si vous n'avez pas de notaire, consultez [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr) pour trouver les coordonnées du notaire le plus proche de chez vous.

## Droit pratique

Les parents séparés qui ont des enfants mineurs en résidence alternée peuvent choisir entre le partage des allocations familiales ou leur versement à l'un d'eux. Un arrêté du 31 mars 2010 a fixé le modèle de formulaire à remplir. Celui-ci peut être obtenu auprès des caisses d'allocations familiales et des caisses de mutualité sociale agricole. Il est également accessible sur les sites [www.caf.fr](http://www.caf.fr) et [www.msa.fr](http://www.msa.fr).

## Les clés du droit

Proche de l'usufruit, le droit d'usage et d'habitation doit pourtant en être distingué. Alors que l'usufruitier peut louer le bien, celui qui n'a qu'un droit d'usage et d'habitation ne le peut pas : il doit l'occuper personnellement. Une solution intéressante pour le propriétaire d'un immeuble qui veut protéger un proche sans prendre le risque de devoir supporter la présence d'un locataire !



## A lire dans Conseils des notaires

« Une transmission d'entreprise exonérée de plus-values » : l'administration fiscale vient de publier une instruction qui commente le dispositif prévoyant une exonération totale ou partielle, en fonction de la valeur des biens cédés. Un article, exemple chiffré à l'appui, rappelle les conditions d'application et la portée de ce régime de faveur.

→ [En savoir plus](#)

La lettre des Notaires de France est une publication mensuelle de la direction de la communication du Conseil supérieur du notariat - 60, bd de la Tour Maubourg 75007 Paris

Conformément à la loi informatique et liberté, vous disposez d'un droit d'opposition, d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui vous concernent. Vous pouvez l'exercer en cliquant sur le lien de désinscription ci-dessous :

[Vous désinscrivez](#)

Vous serez ainsi automatiquement et définitivement retiré de nos listes de diffusion.