



VOTRE FAMILLE ET LE LOGEMENT

Avoir un toit au-dessus de sa tête est un besoin fondamental. S'assurer que ses proches pourront durablement subvenir à ce besoin dans de bonnes conditions demeure donc un élément fort de la protection familiale. Dans ce domaine, lors d'un décès, le conjoint est particulièrement exposé à des déconvenues si rien n'a été pensé en amont pour le protéger. Heureusement, il existe plusieurs dispositions, certaines très simples bien que très peu connues, pour pallier cet état de fait.

LA COTITULARITÉ DU BAIL

Si vous voulez protéger votre conjoint, vous devez faire en sorte qu'il puisse rester dans le logement familial après votre décès.

Si vous êtes marié, le Code civil prévoit que si le logement était la propriété des deux époux ou la propriété exclusive du défunt, le conjoint survivant dispose de droits viagers jusqu'à son décès : droit de jouissance temporaire d'un an, droit d'habitation sur le logement et droit d'usage sur les meubles qui le garnissent.

Attention : si le défunt était copropriétaire en indivision avec un ou plusieurs tiers (par exemple des enfants d'un premier lit), le conjoint survivant est privé de ces droits d'habitation et d'usage.

Si vous êtes pacsé ou en concubinage, le droit d'habiter le logement pour le survivant est différent selon que votre couple est propriétaire ou locataire. En cas de location, tout dépend qui avait signé le contrat.

L'ASSURANCE EMPRUNTEUR

Pour protéger son conjoint si l'on achète à crédit, que l'on soit concubins, pacsés ou mariés, le premier réflexe à avoir est de contracter une assurance emprunteur à 200 %, c'est-à-dire à 100 % pour chaque conjoint.

En cas de décès de l'un des co-emprunteurs, le prêt sera intégralement remboursé et le survivant deviendra propriétaire. Le coût n'est pas négligeable, mais l'avantage "prévoyance" est important !

LA TONTINE

Cette disposition permet à des concubins qui achètent un logement en commun de se protéger mutuellement en cas de décès de l'un ou de l'autre. Insérée dans l'acte d'achat, la clause de tontine stipule qu'au décès d'un des deux acquéreurs, l'autre sera considéré

comme ayant toujours été le seul propriétaire avec effet rétroactif au jour de l'acquisition.

LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

Une SCI a pour objet la gestion d'un ou plusieurs biens immobiliers. Les associés y détiennent des parts. Les décisions s'y prennent à la majorité, et non pas à l'unanimité, comme dans une indivision, ce qui en fait un bon outil pour transmettre un patrimoine immobilier à ses enfants.

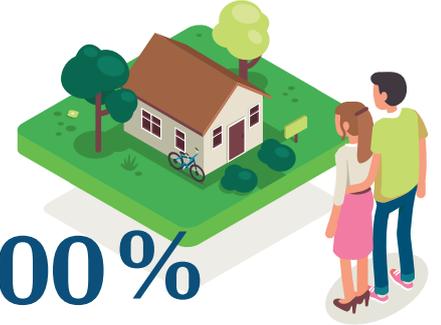
Créer une SCI quand on vit en concubinage est aussi un outil de protection en cas de décès, sous réserve qu'on l'ait assortie d'une clause d'agrément permettant d'approuver ou de refuser l'entrée dans la société de nouveaux associés. Si l'un des concubins décède, le survivant pourra empêcher les héritiers du défunt de devenir associés, à condition qu'il puisse les dédommager en rachetant leurs parts.

Une autre technique pour permettre au concubin survivant de rester dans le logement consiste à démembrement de manière croisée la nue-propriété et l'usufruit des parts de la SCI détenues par les concubins, chacun détenant la moitié des parts en nue-propriété et l'autre moitié en usufruit.

LE VIAGER

La vente de son logement en viager est une solution intéressante pour améliorer ses revenus de retraité.

Le dispositif consiste à vendre un bien (résidence principale ou secondaire, bien locatif) en échange du versement d'un capital (le bouquet) lors de la signature de l'acte, puis d'une rente que le vendeur, aussi appelé crédit-rentier, va percevoir jusqu'à son décès. Le viager peut être occupé (le vendeur reste dans le logement) ou libre (il quitte le logement). Moins connu, le viager sans rente, ou nue-propriété, donne la part plus belle au bouquet. Dans ce cas, le vendeur conserve l'usufruit



200 %

c'est le taux d'assurance emprunteur qu'il est prudent de choisir pour acheter un logement.

du logement. Il peut continuer à y vivre ou à le louer.

Attention : en cas de décès de l'acquéreur, l'obligation de paiement de la rente est transmise à ses héritiers jusqu'au décès du crédit-rentier. ●

POUR EN SAVOIR PLUS : www.amphitea.com

Les questions à vous poser

- 1 – Mon bail de location (ou mon titre de propriété) engage-t-il mon conjoint ?
- 2 – Que se passera-t-il pour mon conjoint si je décède ?
- 3 – Comment pourrais-je transmettre mon patrimoine immobilier dans des conditions fiscales avantageuses ?

Les conseils d'AMPHITÉA

- 1 – En louant ou en achetant un logement, pensez à protéger votre conjoint.
- 2 – N'attendez pas votre décès pour transmettre votre patrimoine immobilier, anticipez.
- 3 – Pensez au viager pour améliorer vos revenus de retraité.