

ACTUALITÉS FAMILIALES ET PATRIMONIALES

CONSERVER LE PASSÉ, DÉFINIR LE PRÉSENT, ANTICIPER L'AVENIR



"POUR CE QUI EST DE L'AVENIR, IL NE S'AGIT PAS DE LE PRÉVOIR, MAIS DE LE RENDRE POSSIBLE."

Antoine de Saint-Exupéry

EN BREF

PROJET DE LOI DE FINANCEMENT DE LA SÉCURITÉ SOCIALE (PLFSS) 2026:

Le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2026 prévoit une **augmentation de la CSG** (Contribution Sociale Généralisée) de 1,4 point, portant le taux **de 9,2 % à 10,6 %**.

Impacts principaux :

- Prélèvements sociaux : 18,6 % (contre 17,2 %)
- PFU (Prélèvement Forfaitaire Unique): 31,4 % (CSG déductible toujours limitée à 6,8 %)

Taux inchangé (9,2 %) :

- Revenus fonciers
- Plus-values immobilières

Taux porté à 10,6 %, notamment :

- Plus-values professionnelles à long terme
- Dividendes et revenus assimilés

Source : article 12 du PLFSS 2026.



L'ASTUCE DU NOTAIRE

DÉCLARATION DE TRAVAUX : UN RÉFLEXE ESSENTIEL

Travaux réalisés ? Pensez à **les déclarer en mairie et à conserver les autorisations**.

Ces documents sont **exigés lors de la vente** du bien et permettent d'éviter retards, régularisations ou blocages de la transaction.



LE BAIL NOTARIÉ

#GESTION LOCATIVE

Vous pouvez désormais faire pratiquer une saisie sur salaire du locataire en cas d'impayés...à condition de disposer d'un titre exécutoire.



- GAIN DE TEMPS
- SÉCURITÉ JURIDIQUE RENFORCÉE
- OUTIL DISSUASIF EN CAS DE DÉFAILLANCE DU LOCATAIRE

INDICES INSEE

	2025		
	2e Trim.	3e Trim.	4e Trim.
Indice du coût de la construction	2146	2086	2056
Indice des loyers commerciaux	135.87	136.81	137.09
Indice des loyers des activités tertiaires	137.29	137.15	137.07

www.insee.fr/fr/statistiques

PACS : BIEN CHOISIR SON RÉGIME, C'EST ESSENTIEL !

Lorsque vous concluez un Pacte Civil de Solidarité (PACS), vous ne vous engagez pas seulement sur le plan personnel : vous définissez aussi la manière dont vos biens seront gérés pendant la durée de votre union. Ce choix est fondamental, car il aura des conséquences concrètes en cas d'achat, de séparation ou de décès.



DEUX RÉGIMES POSSIBLES : QUELLES DIFFÉRENCES ?

	SÉPARATION DE BIENS (RÉGIME PAR DÉFAUT)	INDIVISION (SUR OPTION)
PRINCIPE	Chaque partenaire reste propriétaire des biens qu'il possédait avant le PACS et de ceux qu'il acquiert ensuite.	Tous les biens acquis pendant le PACS sont réputés appartenir à chacun pour moitié, même si un seul partenaire finance l'achat.
CONSÉQUENCES	<ul style="list-style-type: none">Vous achetez un appartement seul ? Il vous appartient exclusivement.Les dettes contractées par l'un n'engagent pas l'autre (sauf pour les dépenses courantes du ménage).	<ul style="list-style-type: none">Vous payez seul la maison ? Elle sera partagée à 50/50.En cas de séparation, chaque partenaire récupère la moitié des biens indivis.
AVANTAGE	Grande autonomie patrimoniale, idéal si chacun souhaite gérer ses finances séparément.	Approche plus « solidaire », mais attention aux conséquences financières si les apports sont déséquilibrés.

IMPORTANT À SAVOIR

- Le partenaire pacsé n'est pas automatiquement héritier** : en cas de décès, il n'a aucun droit sur votre patrimoine sans disposition particulière.
- Solution** : Pensez à rédiger un testament pour protéger votre partenaire !



ADOPTION : COMPRENDRE LES DIFFÉRENCES ENTRE ADOPTION SIMPLE ET ADOPTION PLÉNIÈRE

Le droit français distingue **deux formes d'adoption**, prévues par les articles 343 et suivants du Code civil : **l'adoption simple** et **l'adoption plénière**. Si toutes deux créent un lien de filiation, leurs effets juridiques sont très différents.

L'adoption simple ajoute une nouvelle filiation sans supprimer la filiation d'origine. L'adopté conserve ainsi des liens juridiques avec sa famille biologique, notamment sur le plan successoral. Cette forme d'adoption est possible **quel que soit l'âge de l'adopté** et reste **exceptionnellement révocable** pour motifs graves.

À l'inverse, **l'adoption plénière** se substitue totalement à la filiation d'origine, qui disparaît juridiquement. Elle entraîne une réécriture complète de l'état civil et est **irrévocable**. Elle concerne en principe les enfants de moins de 15 ans et permet, sous conditions, **l'acquisition automatique de la nationalité française** pour les enfants étrangers adoptés par un parent français.

Le choix entre ces deux régimes dépend de la situation familiale, de l'âge de l'enfant et du projet parental. Le juge veille toujours à ce que l'adoption soit conforme à **l'intérêt de l'enfant**.

👉 En savoir plus :

PRENEZ RENDEZ-VOUS AVEC VOTRE NOTAIRE

DONATION AVEC RESERVE D'USUFRUIT

CE QU'IL FAUT ABSOLUMENT SAVOIR

QUI PAIE QUOI ?



Usufruitier



Nu-propriétaire

Entretien courant	✓	✗
Réparation locatives	✓	✗
Taxe foncière	✓	✗
Gros travaux	✗	✓

Attention: la frontière entre entretien et gros travaux est parfois floue, surtout pour des travaux d'amélioration

TRAVAUX FINANÇES PAR L'USUFRUITIER: UN CADEAU CACHÉ ?

⚠ Oui, potentiellement.

Cela peut constituer:



- un appauvrissement volontaire de l'usufruitier,
- un enrichissement sans contrepartie du nu-propriétaire.

👉 Fiscalement et civilement, cela peut être analysé comme une **donation indirecte**.

QUAND IL Y A-T-IL DONATION INDIRECTE ?

Quand 3 critères cumulatifs sont réunis:

1. Intention libérale (volonté de gratifier)

Exemple: travaux réalisés sans intérêt personnel (résidence principale, bail, projet lucratif)

2. Appauvrissement du disposant

3. Enrichissement corrélatif du bénéficiaire

CONSEQUENCES DANS LA SUCCESSION

Donation ordinaire:

Le paiement des travaux peut être traité comme une seconde donation, distincte de la transmission initiale

Donation-partage:

risque accru de déséquilibre entre héritiers si un seul bien est amélioré

COMMENT LIMITER LES RISQUES ?



✓ Anticiper dès l'acte notarié
Clauses, traçabilité écrite et comptable
des dépenses, ...

Un aménagement contractuel clair = sécurité civile et fiscale.

À RETENIR



✓ La donation avec réserve d'usufruit est un outil puissant de transmission



⚠ Le financement des gros travaux par l'usufruitier est juridiquement sensible



⚠ Risque réel de donation indirecte et de conflits successoraux



✓ Tout se sécurise en amont, par un acte bien rédigé



CONSEIL CLÉ :

En matière de démembrément, ce qui n'est pas écrit devient souvent source de contentieux.