

Le couple s'organise pour transmettre efficacement

En pleine réflexion sur les bonnes décisions à prendre en vue de la transmission de leur patrimoine, Caroline et Jean-François s'interrogent sur les conséquences des mauvaises performances énergétiques d'un logement locatif.  PAR **PATRICIA ERB**

Suite à des soucis rencontrés par leur fille cadette, Caroline et Jean-François, 63 et

64 ans, assument la charge de leur petit-fils depuis 6 mois. Les choses rentrent progressivement dans l'ordre, mais la fragilité de leur fille les inquiète. Une période propice aux réflexions sur leur avenir et sur la transmission de leur patrimoine à leurs 3 filles. Au décès de sa mère, Caroline a dû acquitter des droits de succession élevés. Elle aimerait épargner ces frais à ses filles lors de leur propre succession et s'interroge sur les bonnes décisions à prendre aujourd'hui. Elle souhaite assurer l'égalité entre ses filles tout en tenant compte de la fragilité de la cadette. Avec l'argent de l'héritage de sa mère, il y a 7 ans, elle a acquis un studio au dernier étage de l'immeuble dans lequel ils possèdent leur appartement. Elle l'a beaucoup loué en Airbnb. Puis, lorsque leur fille cadette a rencontré des difficultés de logement, la couple l'a hébergée gratuitement



Caroline ne sait plus très bien si elle peut encore louer son studio, qualifié aujourd'hui de passoire thermique. Pour éclairer ses prises de décision, elle a fait appel à Patricia Erb, journaliste au *Particulier*.

pendant 2 ans et demi. Maintenant que leur fille a son propre logement, l'appartement est vide. Il sert néanmoins à accueillir les deux autres filles, qui vivent loin de leurs parents. Mais Caroline s'interroge sur le meilleur choix. Doit-elle le conserver pour recevoir les enfants et le louer de temps en temps, sachant que, désormais, le règlement de copropriété n'autorise plus la location saisonnière que les 4 mois d'été ? Autre option : le louer en location longue

durée. Mais il affichait un diagnostic de performance énergétique (DPE) G lors de son acquisition. Enfin, la vente offrirait-elle une meilleure solution ?

NOTRE DIAGNOSTIC

Avant tout, les époux doivent faire réaliser un nouveau DPE. Les décisions à prendre dépendront en grande partie de son résultat. Concernant d'éventuels droits de succession à payer par leurs filles à leur décès, les époux peuvent se rassurer. Mariés sous le régime de la communauté avec donation au dernier vivant, ils détiennent tous deux la moitié de la communauté soit 222 500 € chacun. Caroline possède en plus l'appartement locatif (180 000 €). Sa part s'élève donc à 402 500 €. Si Jean-François décède en premier, les filles n'auraient aucun droit de succession à payer, dans la mesure où son patrimoine est inférieur à 300 000 € (abattement de 100 000 € par enfant). Si

PH. THALHOUDEC POUR LE PARTICULIER



c'est Caroline, à patrimoine constant, des droits de succession pourraient être dus si Jean-François est alors âgé de plus de 91 ans et qu'il opte pour l'usufruit de toute la succession. Mais, avec la donation au dernier vivant, il peut choisir $\frac{1}{4}$ en pleine propriété et les $\frac{3}{4}$ en usufruit. « Cela fait passer une partie du patrimoine de Caroline à celui de Jean-François, ce qui aboutit à réduire le patrimoine taxable dans la succession de Caroline, qui échapperait alors à tout droit de succession. Tou-

tefois, la succession de Jean-François deviendrait taxable », explique Karine Louvrier-Maurin, notaire du groupe Althémis à Nantes, qui suggère aussi un aménagement du régime matrimonial pour équilibrer les patrimoines.

CONSEIL N° 1 RÉALISER UN NOUVEAU DPE

Après l'achat de l'appartement locatif, le couple a changé les fenêtres, les radiateurs et le ballon

610 000 €

Patrimoine immobilier (résidence principale, bien commun : 430 000 €, et appartement locatif, bien propre à Caroline : 180 000 €)

63 000 €

Épargne sur des contrats d'assurance vie. 10 000 € pour Caroline suite à l'héritage de sa mère et 53 000 € pour Jean-François suite à une donation de sa mère

31 200 €

Pensions de retraite annuelles

d'eau chaude. « Il faudrait réactualiser le DPE au regard de ces travaux, conseille Romain Bonny, juriste à l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil). D'autant que l'évolution de la méthode de calcul du DPE, entrée en vigueur en 2026, peut améliorer l'étiquette énergie, en particulier si le logement est chauffé à l'électricité. Ces deux éléments combinés pourraient faire monter l'appartement dans une note supérieure. » Du classement résultant de ce DPE dépendra la stratégie à envisager.

Pour l'heure, Caroline bénéficie encore de l'autorisation de louer en location saisonnière accordée par la mairie pour 3 ans. « Cependant, depuis le 21 novembre 2024, dans les communes où une autorisation de changement d'usage est requise, l'autorisation de location saisonnière délivrée par le maire n'est possible que pour les logements classés E ou mieux », pré- ●●

... vient Romain Bonny. Sans parler du règlement de copropriété qui restreint cette possibilité aux 4 mois d'été. « Une telle mesure peut être autorisée, sous conditions, et notamment en fonction de la date à laquelle la résolution a été adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires », précise l'expert de l'Anil. Sinon, la clause est réputée non écrite et Caroline peut demander son annulation en justice. Pour vérifier la conformité de la clause aux exigences réglementaires, Caroline a intérêt à prendre rendez-vous avec l'Agence départementale d'information sur le logement (Adil) de son secteur, munie du règlement de copropriété et des résolutions de l'assemblée générale. Ces vérifications faites, elle pourra choisir le mode de location ou la vente de son appartement.

CONSEIL N°2 DÉCIDER DU SORT DU STUDIO

S'il est finalement classé G, le studio ne peut pas être loué en location longue durée (vide ou meublé). En effet, dans un tel cas, le locataire peut saisir le juge pour exiger que des travaux soient réalisés, demander des dommages et intérêts pour le fait d'avoir été logé dans une passoire thermique ainsi qu'une baisse, voire une suspension, des loyers durant le temps des travaux. Si l'appartement passe en F, il ne sera concerné par l'interdiction de louer qu'en 2028. Si le bail est en cours à cette échéance, l'exigence de performance supérieure à F ne s'appliquera qu'à compter de sa date de reconduction (au bout de 3 ans pour une location nue, un an

Caroline peut attendre 5 à 6 ans pour vendre le studio qui reste utile. Ensuite, elle en placera le montant en assurance vie

pour un meublé). Si l'appartement est classé E, un sursis est donné jusqu'en 2034, aussi bien pour la location longue durée que saisonnière. Mais dans tous les cas, l'épargne du couple est insuffisante pour envisager des améliorations.

Caroline souhaite conserver l'appartement pour y héberger les filles lorsqu'elles viennent les voir, et le louer pour de courtes durées pendant les mois d'été en cas de

besoins financiers. Mais lorsque les époux ont la garde de leur petit-fils, ils n'ont pas le temps de gérer les entrées et sorties, les lessives etc. Et Caroline se demande si le travail que cela implique en vaut la peine, dans la mesure où le couple deviendrait imposable. Si le DPE rehausse le logement en classe E, Caroline peut décider de le conserver quelques années. « Cette jouissance "rentable" se fait au prix d'efforts personnels liés à la gestion, mais permet de loger un enfant en cas de besoin. Le couple est encore jeune et peut décider de vendre dans 5 ou 6 ans », analyse Florence Brau Billod, conseillère en gestion de patrimoine à Marseille.

Pour se simplifier la vie et ne plus avoir à s'occuper de gestion locative, Caroline peut décider de vendre. « Certes, elle aurait à payer un impôt sur la plus-value, mais avec





À la retraite, Caroline et Jean-François ont un peu mis entre parenthèses leurs activités de loisirs lorsqu'ils se sont vu confier l'éducation de leur petit-enfant encore bébé.



le jeu des forfaits pour travaux et frais d'acquisition, en vendant au bout de 10 ans de détention, l'impôt serait limité à 7 817 € en partant d'un prix d'achat de 125 000 € et d'un prix de vente de 180 000 € », calcule la conseillère. Elle pourrait ensuite placer l'argent de la vente sur un contrat d'assurance vie. Il faudrait alors veiller à la rédaction de la clause bénéficiaire selon les objectifs : protection du conjoint, d'une fille ou du petit-fils, des trois filles à parts égales. « Le risque est d'appauvrir le patrimoine financier si Caroline puise trop dedans, notamment pour aider ses filles », prévient la conseillère.

CONSEIL N° 3 REVOIR LE RÉGIME MATRIMONIAL

Le couple pourrait changer de régime matrimonial pour opter pour la communauté universelle (sans clause d'attribution intégrale). « De la sorte, Caroline apporterait son appartement à la communauté, ce qui permettrait de rétablir l'équilibre entre les patrimoines et éviterait d'avoir à calculer d'éventuelles récompenses entre la communauté et le patrimoine propre de chaque époux. Dans ce cas, le patrimoine total s'élèverait à 625 000 € et chacun en posséderait la moitié,

soit 312 500 €, limitant ainsi les droits de succession », explique Karine Louvrier-Maurin.

Pour tenir compte de la fragilité de la fille cadette, le couple peut jouer avec la clause bénéficiaire de l'assurance vie en laissant le choix au conjoint survivant. « Le couple pourrait, par exemple, prévoir que 20 % reviendraient à la fille cadette, les 80 % restants revenant au conjoint survivant, qui aurait le choix, selon sa situation et ses besoins à ce moment-là, entre garder les capitaux ou les laisser aux filles en tout ou partie », conseille la notaire. ■



Profitez de notre expertise Si vous souhaitez que le diagnostic de votre patrimoine soit publié dans *Le Particulier*, remplissez le dossier en ligne sur notre site internet à l'adresse bit.ly/4qHDrR1 ou imprimez-le et renvoyez-le à Frédéric Durand-Bazin, Le Particulier, 23, rue de Provence, 75009 Paris. Attention : seuls les cas qui nous semblent les plus exemplaires seront examinés et publiés.