

INFOS

A lire dans **Conseils des notaires**
de septembre 2013

Le magazine « Conseils des notaires » consacre son numéro 430 du mois d'octobre aux précautions à prendre pour faire des travaux. Qu'il s'agisse de bâtir sa résidence principale ou de la rénover, vous trouverez dans ce dossier le point sur les démarches à effectuer pour obtenir les permis nécessaires, des explications sur le certificat d'urbanisme ou encore les règles qui s'imposent si vous voulez faire des travaux dans un immeuble en copropriété. Au sommaire de ce numéro, vous trouverez également des explications sur la réforme des plus-values immobilières, des conseils pour assurer l'avenir d'un enfant handicapé, pour choisir le statut le plus adapté pour transmettre son entreprise. **Vous ne connaissez pas le magazine « Conseils des notaires » ? Découvrez-la sur www.notaires.fr**

45% des français souhaitent changer de cadre de vie !

A l'occasion de la grande manifestation annuelle « Rencontrer les notaires » qui s'est tenue le 17 octobre dans toute la France, l'institut CSA a réalisé un sondage selon lequel 45% des français souhaitent changer de cadre de vie, c'est-à-dire acheter, louer, ou encore faire des travaux. Ils sont même 51% des 25-34 ans à vouloir acheter un logement. Lorsque l'on parle de changement de vie, il convient également d'aborder le cas des personnes qui souhaitent se remettre en couple : on observe que 14% des personnes interrogées sont issues d'une famille recomposée. Les familles françaises se révèlent de plus en plus polymorphes et en proposant du « sur mesure », les réponses juridiques des notaires répondent à ce besoin. Plus d'info : www.notaires.fr



* Se remarier : Quel régime choisir, quelles précautions prendre ?

Je souhaite me remarier. Quelles sont les premières questions à se poser ?

Il est bien normal que vous souhaitiez prendre des précautions avant de vous remarier. Et cela passe par un examen attentif de votre situation et de celle de votre futur conjoint : vos âges respectifs, vos situations professionnelles et vos revenus, le patrimoine que vous avez acquis, les enfants que vous pouvez avoir l'un et l'autre... Car il faut prendre en compte tout cela avant de choisir un régime matrimonial. Si vous ne faites rien, vous serez soumis au régime légal, celui de la communauté réduite aux acquêts. Cela signifie que chacun d'entre vous gardera la propriété de ses biens propres, qu'il aura acquis avant le mariage ou qu'il aura reçu par donation ou par succession. Mais dans le même temps, ce que vous pourrez acquérir durant votre mariage sera considéré comme bien de la communauté, c'est-à-dire appartenant aux deux.

Dans quel cas ce régime légal peut-il poser problème ?

Autant ce régime peut être intéressant si vous n'avez pas d'enfant d'une autre union, autant il peut entraîner des difficultés si vous ou votre futur conjoint en avez déjà. En effet, en cas de décès, cela peut aboutir à des conflits entre les beaux enfants et le conjoint survivant car la loi prévoit que celui-ci a droit à un quart en pleine propriété des biens de la succession. Inévitablement il y aurait donc indivision entre celui-ci et les beaux enfants, ce qui provoque souvent des tensions. Dans ce cas, il vaut mieux choisir un régime de séparation de biens.

Et si je souhaite donner plus de droits à mon futur conjoint ?

vous pouvez, par exemple, lui permettre d'avoir des revenus supplémentaires en lui donnant l'usufruit de biens qui apportent des revenus – des loyers, par exemple – plutôt que de lui laisser recevoir le quart en pleine propriété que la loi prévoit. Vous pouvez aussi déterminer les biens que vous lui laisseriez

en pleine propriété (des actifs financiers, un bien immobilier précis) et qui constitueront le quart en pleine propriété. Ainsi, vos enfants recevront le reste de vos biens sans qu'il y ait d'indivision. Tout cela doit être fait par testament.



Vous pouvez aussi lui consentir certains avantages matrimoniaux en adoptant des clauses particulières. Attention toutefois car les enfants qui ne seraient pas issus de cette nouvelle union pourraient les contester en exerçant ce qu'on appelle une « action en retranchement ». Cela leur permettrait d'empêcher que les droits que vous voulez accorder à votre conjoint n'empiètent sur leur propre part, celle que la loi leur réserve.

Je ne souhaite pas de conflit entre mes enfants et mon futur conjoint, comment faire ?

Pour cela, il faut trouver un équilibre entre votre souhait de protéger votre conjoint, ses enfants s'il en a, ainsi que les vôtres. Comme la solution que vous choisirez dépend de votre situation à chacun, il faut que vous demandiez conseil à votre notaire. Il étudiera avec vous toutes les conséquences de chacun des choix que vous pourrez faire. Il vous aidera à voir plus clair et à prendre votre décision en toute connaissance de cause.

Spécialiste du droit, votre notaire est à votre écoute pour vous renseigner et vous apporter des précisions sur ce sujet. Si vous n'avez pas de notaire, consultez www.notaires.fr pour trouver les coordonnées de celui qui est le plus proche de chez vous.