

# La Gazette de l'Immobilier vous est proposée par

N°9



*L'immobilier mais pas que ...*



*Retrouver toutes les gazettes en ligne sur  
[www.enviedailleurs-immobilier.fr](http://www.enviedailleurs-immobilier.fr)*

## *Au programme dans cette gazette :*

- *Le COVID a accéléré leur changement de vie,*
- *Qui sommes-nous ?*
- *Des nouvelles de l'immobilier.. elles ne sont pas terribles autant parler d'autre chose d'utile...*

*Je suis également preneuse de portraits à vous partager alors si vous en connaissez,  
Contactez-moi !!*

*Sept/Oct/Nov/Déc 2023*

# LA DONATION ENTRE ÉPOUX



---

On s'aime, on se marie et après....

Dans la lignée de ma devise « l'anticipation permet de rester libre de ses choix », nous allons aborder un sujet qui anticipe, qui protège le conjoint survivant.

Lorsque l'on se marie on pense aux petits fours, à la robe de mariée et à tous ces détails qui font de cette journée un moment inoubliable.

**Rarement au régime matrimonial auquel on souscrit en signant l'acte de mariage.** C'est ainsi que la majorité des personnes s'inscrivent donc par défaut dans le régime de droit commun à savoir depuis le 1er février 1966, la communauté réduite aux acquêts.

Il existe également les régimes conventionnels répondant plus communément au nom de contrats de mariage.

Les régimes matrimoniaux donnent un cadre légal au mariage en cas de décès mais ne suffisent pas toujours.

C'est là que la donation entre époux joue son rôle protecteur du conjoint survivant.

**Pourquoi signer une donation entre époux ?**

Afin de juger de l'utilité d'une donation entre époux, il est intéressant d'examiner avec le notaire la situation dans laquelle se trouverait un époux après le décès de son conjoint, s'il ne l'avait pas faite.

L'absence de donation entre époux peut avoir des conséquences pour le conjoint survivant, notamment en présence d'enfants non communs. La donation entre époux présente l'intérêt de mieux le protéger, d'augmenter dans des proportions importantes ses droits successoraux et, dans certains cas, de recevoir la totalité de la succession.

**Sans donation au conjoint survivant, voilà ce qui se passe :**

**Si le défunt ne laisse que des enfants nés de son union avec son conjoint survivant :**

Ce dernier recueille à son choix, soit **l'usufruit de la totalité des biens** du défunt (c'est-à-dire le droit d'utiliser les biens ou d'en percevoir les revenus), soit **la propriété du quart**.

Faute d'avoir choisi son option par écrit dans les trois mois de la demande d'un héritier, le conjoint survivant sera réputé avoir opté pour l'usufruit. Il en sera de même s'il décède sans avoir opté.

**Les différences entre usufruit et pleine propriété sont importantes** mais il n'y a pas de bonne ou de mauvaise solution. Chaque cas est particulier. En conséquence, il faudra demander à son notaire d'analyser la situation familiale et patrimoniale avant toute prise de décision, en principe définitive.

Sources : **Notaires Paris IDF** et <https://www.notaires.fr/fr/donation-succession/succession/les-droits-du-conjoint-survivant>



L'usufruit appartenant au conjoint peut être converti en rente viagère, s'il le souhaite ou si un héritier le demande (article 759 du Code civil). En cas de désaccord, le juge peut être saisi aussi longtemps que le partage définitif n'est pas intervenu.

**Attention** : l'accord du conjoint survivant est toujours nécessaire pour convertir l'usufruit portant sur sa résidence principale ainsi que sur le mobilier le garnissant.

L'usufruit peut aussi être converti en un capital, mais toujours d'un commun accord entre conjoint survivant et héritiers.

**Si le défunt laisse des enfants nés de différentes unions :**

Le conjoint survivant n'a pas le choix et recueille la propriété du quart des biens du défunt (voir droit viager au logement).

**Si le défunt laisse ses père et mère (mais pas d'enfant) :**

Le conjoint survivant recueille la moitié de ses biens, et ses beaux-parents l'autre moitié à raison d'un quart chacun.

**Si le défunt ne laisse que son père ou sa mère :**

Le conjoint survivant reçoit alors les trois-quarts des biens, et son beau-père ou sa belle-mère le quart restant.

**Si le défunt n'a ni descendance (enfant, petit-enfant...) ni père ni mère :**

Le conjoint survivant hérite de tout, à l'exception toutefois des biens que le défunt avait reçus par donation ou succession de ses ascendants (parents ou grands-parents) et qui existent toujours dans la succession. La moitié de ces biens reviendra aux frères et sœurs du défunt ou à leurs enfants ou petits-enfants. La moitié de ces biens revient aux frères et sœurs du défunt ou à leurs descendants (art. 757-3 C. civil).

Ces explications ne sont pas exhaustives, le notaire est le mieux placé pour vous renseigner sur ce sujet, n'hésitez pas à le contacter pour en parler.

Je me tiens à votre disposition **pour vous accompagner dans vos projets.**

**N'hésitez pas à m'appeler pour plus d'informations au 06 31 08 03 53.**

*Estelle BELIN-FRANÇOIS*

ESTELLE BELIN SAS

SIREN 879 448 629

SASU au capital de 1500€

Siège social : 86 bis rue principale 10320 CRÉSANTIGNES

[contact@enviedailleurs-immobilier.fr](mailto:contact@enviedailleurs-immobilier.fr) | [www.enviedailleurs-immobilier.fr](http://www.enviedailleurs-immobilier.fr)

N° carte professionnelle : CPI 1001 2020 000 044 239 - Délivré par CCITA  
Garantie GALIAN à hauteur de 120 000€ 89 rue de la Boétie 75008 PARIS

# PORTRAIT LOCAL



- Dans cette gazette, je vais vous présenter **Cindy et Christophe, un couple qui ose !!**
- Cindy et Christophe, fraîchement entrés dans la trentaine vivent heureux, elle infirmière, lui technicien.
- **Cindy n'aime pas la routine, elle aime changer de structures, de services puis s'oriente vers le libéral.**
- Au fur et à mesure, elle s'intéresse aux **thérapies douces et naturelles** qu'elle a l'occasion de tester à titre personnel avec succès (hypnose).
- L'arrivée de leur deuxième enfant ainsi que le COVID vont **accélérer son changement de vie ainsi que celui de Christophe.**
- Ils s'interrogent sur leur **autonomie alimentaire, leur travail, le cadre vie** qu'ils souhaitent donner à leurs enfants ; et se lancent dans **une nouvelle aventure.**
- Christophe s'inscrit à une **formation de maraîcher (BPREA)** à distance en plus de son travail pour devenir exploitant agricole. En parallèle il faut **trouver un endroit où vivre et développer l'activité** et quitter la ville.
- La **commune de Jeugny** leur propose d'acheter l'ancienne scierie, lieu idéal combinant leur habitation et l'activité de maraîchage BIO de Christophe. Ses légumes (tomates, poivrons, aubergines, concombres, melons, haricots et autres) sont vendus **en circuit court pour nourrir les enfants de l'école de Jeugny, alimenter le LOCAVOR de Céline, directement au marché de Bouilly et sur place au 12 ter rue de la gare à JEUGNY.**
- **Après plusieurs formations (hypnose, mouvements oculaires type EMDR, émotions et poids),** Cindy quitte son métier d'infirmière pour proposer à son domicile, **des consultations** permettant d'apporter des solutions pour **libérer ses émotions** ou histoires de vie, à l'**origine de maux sur lesquels on a du mal à mettre des mots.**
- « le fait d'avoir été infirmière rassure mes consultants » m'explique Cindy.
- Christophe s'affaire aux plants pour proposer encore plus de légumes, comme **des carottes, courges, épinards, radis** le tout toujours **BIO** avec l'été prochain l'arrivée de **poules pondeuses**, permettant de proposer des **œufs frais BIO.**
- Puis dans un second temps, un **projet de ferme pédagogique** orienté sur le rôle de la biodiversité, des insectes et des plantes, verra le jour.
- Pour en savoir plus sur les thérapies douces de Cindy, rdv sur son site internet : [cindyrodriguez.fr](http://cindyrodriguez.fr) ou directement au **06.07.40.89.58.**
- Pour la vente de légumes BIO de Christophe rdv aux Jardins des Jeunes Pousses 12 ter rue de la Gare 10320 JEUGNY, le mercredi de 16h30 à 19h et le samedi de 10h à 12h.
- Et en dehors de ces horaires sur commande au **06.89.11.79.74.**
- Sur Facebook : Aux Jardins des Jeunes Pousses et Cindy Rodriguez Hypnothérapeute