



Je loue à Paris un bien exceptionnel, avec une grande terrasse donnant sur le Sacré-Cœur. Cette caractéristique suffit-elle à échapper à l'encadrement des loyers ?

A PARIS, DEPUIS LE 1^{ER} AOÛT 2015, les loyers des nouveaux contrats de location ne peuvent dépasser une certaine limite. Ce plafonnement se base sur un loyer de référence publié chaque année par décret. Le loyer de référence dépend de la zone géographique, des caractéristiques du logement et de l'état du marché locatif local. Le loyer ne peut excéder le loyer de référence majoré de 20%. Mais lorsque le logement présente un confort marqué et déterminant pour le locataire par rapport à des logements similaires et proches, le propriétaire peut dépasser ce plafond. Ce complément de loyer doit être spécifié dans le bail, et le locataire peut le contester dans les 3 mois après la signature. Vous devez déterminer si l'appartement présente d'autres caractéristiques exceptionnelles justifiant ce dépassement : pour un appartement vétuste, une terrasse

J'ai un problème récurrent d'étanchéité sur mon balcon. Mon voisin m'affirme que je dois payer les réparations. Mais ces frais ne sont-ils pas à prendre en charge par tous les copropriétaires ?

Dans certains cas, le règlement de copropriété prévoit que le revêtement superficiel d'un balcon est privatif, mais ce n'est pas une règle générale. Votre règlement de copropriété devrait vous indiquer à qui revient la charge de la réparation. Les rédacteurs du règlement de copropriété doivent, en effet, définir avec précision chaque partie de l'immeuble et les classer explicitement dans l'une ou l'autre catégorie, afin de déterminer notamment à qui revient la charge de les réparer.

Des parents âgés ne disposent que du minimum vieillesse et ne peuvent plus payer le loyer de leur appartement. Est-il plus intéressant fiscalement, dans le cadre de l'aide que leur fils unique peut leur apporter, de leur verser un complément à vivre mensuel ou bien d'acheter un appartement qu'ils occuperaient moyennant

un complément de loyer symbolique ? Ou alors d'acheter un appartement au nom des trois enfants du fils unique, que leurs grands-parents occuperaient ? Dans ce cas, à qui le loyer symbolique peut-il être versé ? De quelles déductions d'impôts bénéficier le cas échéant ? La première solution permet fiscalement, dans le cadre de l'obligation alimentaire entre ascendants et descendants, de déduire la pension versée du revenu imposable de l'enfant débiteur. Il faut pour cela que le montant de la pension corresponde aux besoins des parents qui la perçoivent et à la fortune de l'enfant qui va la verser. En outre, si les parents sont sans ressources, le montant à déduire concernant les dépenses de nourriture et d'hébergement est plafonné à 3411 euros par ascendant pour les revenus 2016. Les autres dépenses sont admises pour leur montant sur présentation des justificatifs. La seconde solution doit correspondre à un objectif de diversification de son patrimoine, sachant que le bien acquis ne générera pas une rentabilité intéressante compte tenu du loyer symbolique versé. Cette solution mobilise donc des capitaux à très faible rentabilité, et ne permet pas de déduction sur les revenus supplémentaires. En effet, la mise à disposition d'un logement à titre gratuit permet la déduction à titre de pension alimentaire pour un montant égal à la valeur du loyer que le fils pourrait tirer de l'appartement en le louant à un tiers, et ce dans la limite maximale admise concernant les dépenses d'hébergement, à savoir 3411 euros par ascendant. Le versement d'une pension mobilise

donc un moindre capital tout en permettant, pour deux parents, de déduire 6822 euros par an du revenu imposable.

Je loue un bien en meublé pour 750 euros par mois, plus 80 euros de charges. Mon locataire refuse de me rembourser le paiement de la taxe des ordures ménagères, considérant qu'elle fait partie du forfait de 80 euros indiqué dans le bail. Est-il dans son droit ? Dans la mesure où vous avez opté pour le paiement d'un forfait de charges locatives et que la taxe d'ordures ménagères fait partie de ces charges, votre locataire a raison. Pour être remboursé de cette taxe, il faut prévoir une clause spécifique dans le contrat de bail.

Avec ma femme, nous sommes mariés sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts, et nous souhaitons protéger au mieux le conjoint survivant au cas où l'un d'entre nous viendrait à disparaître. Nous avons entendu parler de la possibilité d'aménager notre régime matrimonial en passant sous la communauté universelle avec attribution intégrale au conjoint survivant. La solution est-elle efficace ? Cette solution a le mérite de la simplicité, et de protéger effectivement le conjoint en lui attribuant l'intégralité du patrimoine

au décès du premier des époux. Les incidences fiscales sont, en revanche, moins intéressantes. En effet, le patrimoine des parents ne sera transmis aux enfants qu'au décès du second des époux, et ce en pleine propriété et en n'utilisant les abattements fiscaux prévus que pour un seul des parents. L'attribution intégrale du patrimoine au conjoint survivant risque donc de rendre la transmission plus coûteuse. Il existe d'autres solutions tout aussi efficaces, comme, par exemple, la donation entre époux avec une clause précipitaire permettant au conjoint de prélever sur la communauté, avant tout partage, une somme d'argent ou certains biens en nature. Cette clause peut ainsi permettre un réel enrichissement à l'époux qui en bénéficie.

Que pensez-vous des « fonds à formule » ?

Les produits structurés, appelés « fonds à formule », sont l'une des rares classes d'actifs susceptibles de résister à la baisse générale des rendements. Ils sont particulièrement intéressants dans le contexte actuel. Lorsque la volatilité est forte, investir dans un fonds à formule procure une meilleure rentabilité et/ou un niveau optimal de protection de son capital. ■

JÉRÔME PORIER, AVEC LA SOCIÉTÉ CYRUS CONSEIL

> Sur Lemonde.fr

Plus de réponses à la rubrique « Forum »

SIGNÉ CAGNAT



Une juste hausse de la CSG



CONSEILS DE FAMILLE

Patrick Lelong

Journaliste, spécialiste des questions d'argent et du droit de la famille

La France compte 8,9 millions de personnes vivant au-dessous du seuil de pauvreté, soit avec moins de 1015 euros par mois, selon les données 2015 de l'Insee. Un total qui comprend un million de retraités. Contrairement à une idée reçue, en France, le problème touche davantage les jeunes que les vieux. Le taux de pauvreté des retraités (7,3 %) est d'ailleurs inférieur à celui des actifs (10,3 %). C'est pourquoi l'effort que le gouvernement demande aux pensionnés en augmentant la CSG sur les pensions de 1,7 point à partir du 1^{er} janvier 2018 est une mesure de justice sociale.

Balance républicaine

Il faut, c'est une évidence, tenter d'équilibrer la balance républicaine. La suppression progressive de la taxe d'habitation pour 80 % des Français va dans ce sens. Elle concerne, tous les revenus, modestes et intermédiaires. Et, pour une fois, ce n'est pas une mesure cosmétique. Reste qu'il faudra la financer.

En attendant, il est faux d'affirmer que les retraités vont financer le coût de la réforme de la taxe d'habitation en subissant une hausse de la CSG. Tout d'abord parce que les retraités modestes profiteront aussi de cet allègement. Ensuite parce que la hausse de la CSG ne concerne pas les retraités pauvres, qui en sont exonérés, ni les chômeurs. Un pensionné sur deux ne sera donc pas concerné par cette réforme. Un retraité disposant d'une pension inférieure à 10 996 euros n'acquiesce pas de prélèvements sociaux. S'il perçoit une retraite au-dessous de 14 375 euros, la CSG applicable est au taux réduit de 3,8 %. En résumé, 40 % des retraités ne sont pas concernés par la mesure qui a été annoncée. Pour les autres, l'impact de la mesure sera, somme toute, limité. Ceux qui touchent une pension brute de 1800 euros par mois verront leur retraite baisser de 30 euros. Donc ceux qui affirment que les « vieux » feront les frais de cette mesure sont soit de mauvaise foi, soit dans l'ignorance. ■

Face à la précarité des étudiants, des aides insuffisantes

FAMILLE | Pour financer ses études, son logement ou sa mutuelle santé, il existe plusieurs dispositifs. La plupart sont destinés aux boursiers

La rentrée universitaire s'est déroulée dans un climat tendu. « Un panier de fruits et légumes, quatre paquets de pâtes et du sel, ou même cinq boîtes de conserve : sur Internet, certains ont listé ce qu'on peut s'acheter avec 5 euros », raconte Pauline Raufaste, vice-présidente de l'Union nationale des étudiants de France (UNEF).

C'est peu de le dire : le coup de rabot de 5 euros par mois que le gouvernement a appliqué à l'aide personnalisée au logement (APL) a du mal à passer. Il est vrai que beaucoup d'étudiants peinent à joindre les deux bouts.

« Cette aide versée à 800 000 boursiers et non-boursiers leur permet d'avoir un logement autonome proche de leur lieu d'études », explique Pauline Raufaste. Selon le syndicat, le coût de la vie étudiante a encore augmenté de 2,1 % cette année, soit trois fois plus vite que l'inflation. Une hausse des dépenses qui accroît un peu plus leur précarité. D'après l'Observatoire national de la vie étudiante, 46 % d'entre eux seraient d'ailleurs contraints d'exercer une activité rémunérée pendant leurs études.

Plusieurs aides leur sont pourtant destinées. Parmi elles, les bourses universitaires sont attribuées en fonction des revenus du foyer fiscal, du nombre d'enfants à charge et de l'éloignement du lieu d'études. Mais seulement 27,2 % des étudiants en bénéficient, et leur plafond mensuel ne dépasse pas 555,10 euros. « Un montant souvent insuffisant pour financer ses études sans aide extérieure », commente M^{me} Raufaste.

Grogne

Pour financer leur logement, de loin le poste de dépense le plus important, certains étudiants peuvent toucher les APL... qui seront donc revues à la baisse à partir d'octobre. Pour décrocher un bail, ils peuvent faire appel à un dispositif de cautionnement.

L'Etat, ainsi, se porte garant dans le cadre de la caution locative étudiante (CLE). Cette garantie payante permet de couvrir des loyers mensuels inférieurs à 500 euros en province ou à 700 euros à Paris.

Le Visa pour le logement et l'emploi (Visale), un autre dispositif proposé à tous, est gratuit. Il couvre les loyers à

hauteur de 50 % des ressources déclarées par l'étudiant. « Ces garanties locatives ont le mérite d'exister mais elles manquent de visibilité et ne sont pas toujours connues des étudiants », regrette Jimmy Losfeld, président de la Fédération des associations générales étudiantes (FAGE), qui milite pour une refonte du système d'aides sociales aux étudiants, afin que plus aucun ne vive sous le seuil de pauvreté. Face à la grogne, l'Etat a accordé, fin août, une aide de 1000 euros aux étudiants boursiers devant changer de région pour intégrer leur master.

Avec le logement, l'abonnement aux transports en commun représente une part particulièrement élevée du budget. Si les forfaits varient d'une métropole à l'autre, « à Paris, Dijon, Lyon, Rennes et Tours, l'abonnement dépasse 300 euros par an », s'indigne l'UNEF, qui réclame un tarif réduit de 50 % pour tous les étudiants. C'est déjà le cas dans certaines villes (Toulouse, Aix-en-Provence...), qui proposent des tarifs allégés pour les boursiers, et même parfois pour tous les étudiants.

Et la santé demeure un point noir. « Un étudiant sur trois renonce à se soigner à cause des délais de remboursement ou de délivrance de la carte Vitale », rappelle M. Losfeld. Là encore, des inégalités persistent selon la ville où l'on étudie.

Chèque santé

Dans certaines régions, des centres de santé sont accessibles gratuitement et un chèque santé peut être proposé pour financer une mutuelle (en Ile-de-France, par exemple, les boursiers peuvent toucher 200 euros). « Pour faire des économies ou lors des fusions de régions, ces aides ont été supprimées, comme en Lorraine, en Auvergne ou dans les Pays de la Loire », regrette l'UNEF.

Même sort pour les chèques culture, qui sont passés à la trappe dans certaines localités. Le gouvernement pourrait néanmoins y remédier puisqu'il envisage de verser 500 euros à ceux qui fêtent leurs 18 ans pour leur permettre d'acheter des livres, des places de théâtre ou de concert. Une initiative louable, mais loin d'être suffisante pour calmer les esprits. ■

PAULINE JANICOT

Repères

Des aides versées en fin de cursus Des allocations spécifiques peuvent aussi être versées aux étudiants. Elles ciblent généralement les boursiers.

L'aide à la recherche du premier emploi De 100 à 555 euros par mois, elle est attribuée aux moins de 28 ans qui cherchent un premier emploi et ont obtenu leur diplôme depuis moins de quatre mois. Il faut avoir été boursier ou justifier d'un revenu annuel brut global inférieur à 33 100 euros (en apprentissage).

L'allocation pour la diversité dans la fonction publique Accordée sous conditions de revenus et de mérite, elle s'élève à 2 000 euros par an.

L'aide à la mobilité internationale Elle est réservée aux bénéficiaires d'une bourse qui veulent suivre une formation supérieure à l'étranger ou effectuer un stage à l'international. Son montant est de 400 euros par mois.