



Mon propriétaire souhaite augmenter rétroactivement le loyer des trois dernières années. A-t-il le droit de le faire ?

L'augmentation du loyer n'est possible que si le bail contient une clause expresse le prévoyant : la « clause de révision ». Si c'est le cas, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre votre bailleur et vous-même ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. Avant la loi ALUR du 27 mars 2014, le bailleur pouvait augmenter rétroactivement les loyers des cinq années précédentes. Dorénavant, s'il n'applique pas l'augmentation dans le délai d'un an, il est réputé avoir renoncé au bénéfice de la révision pour l'année écoulée. Cette disposition de la loi ALUR, d'application immédiate, concerne les zones urbaines de plus de 50 000 habitants et les baux conclus antérieurement à son entrée en vigueur. Votre bailleur ne peut donc pas augmenter rétroactivement votre loyer des trois dernières années.

Peut-on bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL) en tant que propriétaire ?

Une personne accédant à la propriété peut toucher des APL dès lors que le financement de l'acquisition (ou de la construction) du logement se fait au moyen d'un prêt conventionné (PC) ou d'un prêt à l'accession sociale (PAS). Cependant, la loi de finances pour 2016 prévoit que, à compter du 1^{er} octobre, l'évaluation des ressources permettant de bénéficier ou non des APL intégrera le patrimoine en capital s'il dépasse 30 000 euros.

Quels points examiner avant de sélectionner une société civile de placement immobilier (SCPI) ?

Pour vérifier la pérennité d'une SCPI, il faut connaître le détail des actifs (bureaux, commerces...), leur localisation, la qualité des locataires et la maturité des baux. Il faut se renseigner sur la profondeur de la demande locative dans ces secteurs. Intéressez-vous aussi au taux d'occupation de ces actifs et regardez les « reports à nouveau » de la SCPI, c'est-à-dire les bénéfices placés en réserve, qui permettent d'assurer le rendement en cas de pépins. Les montants mis de côté pour la rénovation et la réparation des biens sont aussi à surveiller. Autant de données

disponibles dans les rapports de gestion trimestriels.

Mon enfant de 22 ans fait ses études à l'étranger, pendant un an. Pouvons-nous toujours le rattacher à notre foyer fiscal ?

Vous pouvez rattacher à votre foyer fiscal vos enfants âgés de moins de 25 ans, s'ils poursuivent leurs études et ce, même s'ils disposent d'un revenu et ne vivent pas à votre domicile. Lorsque l'enfant, remplissant ces conditions, habite à l'étranger, le rattachement peut être demandé, mais il convient de vérifier que les conventions fiscales liant la France et le pays de résidence de celui-ci le permettent.

Nous nous sommes pacsés en 2015. Peut-on faire une déclaration de revenus séparée ?

Les partenaires de pacs sont soumis à une imposition commune, ce qui permet de bénéficier de deux parts au titre du quotient familial. Deux exceptions permettent de déroger à ce principe : vous êtes séparés de biens (c'est le régime de droit commun des pacs conclus après 2007, cela veut dire que le patrimoine que vous allez acquérir sera partagé selon la part financée par chacun), et ne vivez pas sous le même toit ; votre partenaire, ou vous-même, a abandonné le domicile commun.

Peut-on placer d'autres primes que celle de l'intéressement sur un plan d'épargne entreprise (PEE) ?

Oui, vous pouvez aussi l'alimenter avec des sommes issues de la participation, du transfert d'autres plans d'épargne salariale (sauf le plan d'épargne pour la retraite collective), d'un compte épargne-temps ou de versements volontaires. Ces derniers sont

plafonnés à 25 % de votre rémunération annuelle brute.

Ma fille va se marier avec son compagnon, qui a déjà deux enfants. Comment faire pour que ma maison revienne à mes « vrais » petits-enfants et non à ceux de mon futur gendre ?

Les beaux-enfants de votre fille ne sont des héritiers légaux ni de votre succession ni de la sienne. Toutefois, ils pourraient recevoir une partie de votre maison dans deux cas de figure. Si votre fille les adopte via une adoption simple, ils deviendront alors ses héritiers réservataires, c'est-à-dire qu'une part de la succession de votre fille leur sera due. Deuxième cas : si votre fille, ayant hérité de votre maison, décède avant son époux sans disposition testamentaire, celui-ci pourra obtenir jusqu'à un quart en pleine propriété de votre maison. Cette part sera elle-même transmise à ses propres enfants à son décès. Néanmoins, des options s'offrent à vous pour transmettre votre bien uniquement à vos petits-enfants : la libéralité graduelle et la donation-partage transgénérationnelle. La première vous permet de léguer votre maison à votre fille en prévoyant qu'elle ne pourra pas la vendre et que celle-ci reviendra à vos petits-enfants à son décès. Quant à la seconde, elle consiste à transmettre votre maison directement à vos petits-enfants.

Il vous est même possible de le faire de votre vivant tout en continuant à l'habiter.

Nous sommes trois frères propriétaires d'un logement. Un seul de nous l'occupe. Les taxes foncières et d'habitation doivent-elles être payées par tous les indivisaires ?

L'article 815-10 alinéa 4 du code civil impose, en principe, la répartition des frais et charges afférents à un bien indivis, proportionnellement aux droits de chacun dans l'indivision. Lorsque le bien est occupé par l'un des indivisaires, seules les charges personnelles lui incombent. La jurisprudence distingue les charges relevant de l'occupation de celles afférentes à la propriété. Les premières étant considérées comme des charges personnelles. La jurisprudence considère que la taxe d'habitation est due par l'occupant. En revanche, dans un arrêt du 13 janvier, la Cour de cassation a considéré que les taxes foncières sont liées à la propriété et dues par l'ensemble des co-indivisaires. Cela étant, il est admis par les tribunaux que les indivisaires peuvent décider ensemble que l'occupant paiera l'intégralité des charges. ■

FRÉDÉRIC CAZENAVE
AVEC LA SOCIÉTÉ CYRUS CONSEIL

> Sur Lemonde.fr
Plus de réponses à la rubrique « Forum »

L'oubli d'avenir



CONSEILS DE FAMILLE

Patrick Lelong

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

L'enfer, c'est les autres, le paradis, c'est la France. Hélas, pas pour tout le monde... Le bilan 2015 des investissements étrangers en France commente l'attractivité de notre pays. On y apprend que les entreprises de 53 pays investissent de plus en plus dans l'Hexagone. Tant mieux pour l'économie.

Un succès bien mérité. Parmi les arguments avancés, il y a la bienveillance de Bercy et la qualité de la formation de nos ingénieurs, mais aussi plus généralement des salariés. Jugez plutôt : pas de rétroactivité fiscale pour nos amis étrangers (contrairement aux entreprises et aux citoyens français) et des visas plus longs et facilités pour faire venir des talents et leur famille (dans ce cas, exit les tracasseries administratives). Ici, le personnel est bien formé, l'éducation et la formation restent un poste budgétaire très important et c'est tant mieux. Car il s'agit d'avenir, de notre avenir.

« Bombe à retardement »

Mais si l'on sait attirer, visiblement on ne sait pas retenir. De plus en plus de jeunes quittent la France pour travailler à l'étranger, fuyant le chômage qui frappe un jeune sur quatre. Cette situation constitue « une véritable bombe à retardement » préviennent Jean-Hervé Lorenzi, Alain Villemeur et Hélène Xuan, qui viennent de publier *France, le désarroi d'une jeunesse* (Eyrolles, 184 p., 17 €). Une jeunesse sacrifiée à défaut d'un véritable « contrat social ». Une jeunesse qui peine à se projeter. *No Future* n'est plus le slogan de quelques jeunes, c'est un triste constat général. On forme avec l'école, on déforme avec l'oubli d'avenir. On investit des fortunes dans la formation pour constater ensuite la fuite de ce savoir-faire. Les jeunes furent une promesse de campagne de François Hollande. Une promesse qui ressurgit en fin de quinquennat avec 500 000 formations, comme à la fin d'un repas, quand on se rappelle du service. ■

SIGNÉ CAGNAT



NOUS CONTACTER

Posez vos questions sur Lemonde.fr/argent,
par mail à forumargent@lemonde.fr,
ou par courrier à

argent&placements

80, boulevard Auguste-Blanqui
75007 Paris Cedex 13

Parent solo, quelques aides pour améliorer le quotidien

FAMILLE | Des coups de pouce financiers et fiscaux viennent épauler les parents qui élèvent seul un ou plusieurs enfants

En France, une famille sur cinq est monoparentale, voire une sur quatre en région parisienne, selon l'Insee. Et dans 85 % des cas, le parent isolé est une femme. « *Le profil des familles monoparentales recouvre une grande diversité. Cela peut être la conséquence d'une séparation, d'un veuvage, d'un parent qui a toujours vécu seul ou encore d'un couple ne vivant pas ensemble* », explique Jean-Philippe Vallat, sous-directeur des actions et recherches pour les familles, de l'Union nationale des associations familiales (Unaf).

Quoi qu'il en soit, ces familles sont généralement plus fragiles et davantage touchées par la précarité. En Ile-de-France, la moitié d'entre elles dispose d'un niveau de vie inférieur à 1400 euros par mois. Soit 28 % de moins que le niveau de vie médian des couples avec enfants, précise l'Insee dans une note publiée en mars. Les parents isolés cumulent aussi des taux de chômage et d'inactivité plus élevés que ceux vivant en couple, montre une étude de la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees) parue en juillet 2015.

Face à cette évolution de la cellule familiale, le gouvernement a annoncé en mars quelques mesures. A commencer, depuis le 1^{er} avril, par la généralisation du dispositif de garantie du paiement des pensions alimentaires. Un sujet essentiel, une grande partie des pensions alimentaires étant payées avec retard ou pas du tout : le chiffre de 40 % est régulièrement brandi, même s'il date de... 1985.

Ces mesures s'ajoutent aux aides déjà existantes. Une allocation de soutien familial est versée, sans condition de ressources, au parent qui élève seul son enfant de moins de 20 ans pour lequel il ne perçoit pas ou plus de pension alimentaire. Le montant est de l'ordre de 100 euros par mois et par enfant à charge (il devrait passer à 120 euros mensuels en 2017).

« Cette aide est indispensable, mais elle reste trop faible pour certaines familles. Dès qu'un adolescent atteint l'âge de 14 ans, le budget s'alourdit fortement, c'est une charge souvent très difficile à assumer pour une personne seule », rappelle Eliane Labourette, présidente de la Fédération syndicale des familles monoparentales.

Certaines prestations peuvent également être majorées lorsqu'elles sont versées au parent isolé. C'est notamment le cas du revenu de solidarité active (RSA) ou de la prestation d'accueil du jeune enfant (Paje). Le plafond de

Les parents isolés cumulent des taux de chômage et d'inactivité plus élevés que ceux vivant en couple

revenu maximal permettant de toucher la Paje est le même pour une personne qui élève seule un enfant que pour un couple dont les deux conjoints travaillent.

Par ailleurs, un parent qui élève seul un ou plusieurs enfants de moins de

10 ans et qui retrouve un emploi ou suit une formation peut percevoir, sous certaines conditions, un coup de pouce financier. Il s'agit de l'aide à la garde d'enfants pour parent isolé (Agepi), dont le montant varie entre 170 euros et 520 euros par an, selon le nombre d'enfants à charge et le nombre d'heures d'activité par semaine. Des aides complémentaires sont également délivrées par certaines communes ou départements. La ville de Paris, par exemple, propose une aide au logement (entre 128 et 150 euros par mois) aux familles monoparentales dont les revenus sont inférieurs à 1 600 euros par mois.

Enfin, un petit bonus fiscal est accordé au parent isolé : ce dernier bénéficie pour son premier enfant à charge d'une part entière de quotient familial, au lieu d'une demi-part. Une personne élevant un enfant a donc droit à deux parts au lieu de 1,5 (2,5 parts pour deux enfants, 3,5 parts pour trois enfants...). En revanche, depuis 2014, cet avantage fiscal est accordé seulement si le parent a élevé son enfant seul pendant au moins cinq ans. ■

PAULINE JANICOT

Pensions impayées

Depuis le 1^{er} avril, le dispositif de garantie contre les impayés des pensions, expérimenté jusqu'ici dans une vingtaine de départements, est généralisé à tout le territoire.

Versement d'une aide Dès le retard du paiement de la pension, le parent isolé peut recevoir sans attendre une allocation de soutien familial de 100 euros par mois et par enfant, versée par la Caisse d'allocation familiale (CAF).

Recouvrement des impayés La CAF peut se retourner vers le parent débiteur pour être remboursée des sommes avancées. Elle a la possibilité de récupérer jusqu'à vingt-quatre mois d'arriérés, contre six mois auparavant.

Pension alimentaire minimum Si un parent isolé touche une pension alimentaire inférieure à 100 euros par enfant par mois, il peut recevoir une aide complémentaire de la CAF pour atteindre ce montant.