

IMMOBILIER

LES MODALITÉS DE LA VENTE

ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER À DEUX SANS ÊTRE MARIÉS



De nombreux couples non mariés, partenaires pacsés ou concubins, achètent ensemble leur appartement, maison, ou terrain... Ils ne mesurent pas toujours l'importance de cet acte. Pourtant, les modalités de cet achat à deux entraînent de nombreuses conséquences juridiques tout au long de leur vie. L'acte authentique de vente, rédigé par un notaire, est garant de leur sécurité juridique.

QUI EST PROPRIÉTAIRE, DANS QUELLES PROPORTIONS ?

Le couple est propriétaire à deux. Il est en indivision.

Il doit se mettre d'accord sur les pourcentages de propriété de chacun avant d'acheter le bien. En effet, on n'achète pas obligatoirement à moitié-moitié. Toutefois, à défaut d'indication contraire dans l'acte d'acquisition, les partenaires pacsés ou les concubins possèdent le bien immobilier à parts égales.

Les proportions choisies doivent correspondre à la participation financière réelle de chacun (par exemple : $1/4 - 3/4$; $1/3 - 2/3$), c'est-à-dire à son apport personnel et/ou à sa contribution au remboursement des prêts.



ATTENTION

Prévoir des proportions d'acquisition qui ne correspondent pas au financement réel, exposerait le couple à plusieurs risques. Ainsi, des conflits pourraient naître sur l'avantage accordé, que ce soit au sein du couple en cas de séparation ou avec les héritiers en cas de décès.

Les quotes-parts ainsi déterminées figurent dans l'acte d'acquisition. Elles sont intangibles. Toute modification nécessite un acte notarié de vente ou de donation. De nouveaux frais sont alors perçus.

QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES DE L'ACHAT À DEUX ?

Le bien immobilier est en indivision.

Les frais d'entretien, d'amélioration et de réparation se répartissent en fonction des proportions de l'acquisition.

Les décisions importantes, telles que la vente, supposent nécessairement l'accord des deux membres du couple. En cas de désaccord créant un blocage, les partenaires ou les concubins peuvent avoir recours au juge qui tranchera leur conflit.

QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE SÉPARATION ?

Si le couple se sépare, l'un des partenaires ou concubins peut racheter la part de l'autre. L'indivision cesse alors. L'acquéreur doit pouvoir financer totalement l'achat (prêt restant dû et rachat de la part de l'autre) afin que l'autre ne soit plus solidaire du remboursement du prêt au jour de la séparation.

Si le bien immobilier est vendu, le prix est partagé en fonction des pourcentages de propriété de chacun, tels qu'ils figurent dans l'acte d'achat. Si rien n'avait été prévu, le prix est partagé par moitié.

Le temps des comptes :

- celui qui a financé plus que sa quote-part et qui peut le prouver, peut prétendre au remboursement du trop versé (sauf en cas d'achat par des partenaires pacsés sous le régime de l'indivision).
- si l'un des deux justifie d'une créance à l'encontre de l'autre, notamment parce qu'il a financé des travaux dans le bien, son montant est en principe égal à ce qu'il a dépensé.

QUE SE PASSE-T-IL AU DÉCÈS D'UN DES PARTENAIRES OU CONCUBINS ?

LE DROIT À HÉRITER

Le partenaire ou concubin survivant n'hérite pas automatiquement de la part du défunt ; pour y avoir droit, il doit être bénéficiaire d'un testament établi du vivant de celui-ci.

À défaut de testament, le survivant se retrouve en indivision avec les héritiers du défunt. Pour conserver l'intégralité du bien, il devra en accord avec eux, acheter leurs parts.

LE DROIT D'OCCUPATION

À la différence du concubin, le partenaire pacsé survivant bénéficie d'un droit d'usage temporaire d'un an sur le logement constituant son habitation principale au moment du décès et sur le mobilier le garnissant.

Ce bien doit appartenir soit aux deux partenaires, soit au seul défunt totalement ou partiellement. Cette jouissance est gratuite.

Au-delà de ce délai, les héritiers peuvent demander au partenaire pacsé de quitter les lieux si le bien appartenait en totalité au défunt. Si le bien appartenait aux deux partenaires, le survivant doit trouver un terrain d'entente avec les héritiers.



LES SOLUTIONS POSSIBLES POUR AMÉLIORER LA SITUATION DU SURVIVANT

La faculté conventionnelle d'acquisition

Elle permet aux indivisaires de décider par convention, qu'au décès de l'un d'eux, le survivant pourra acquérir en priorité la quote-part du défunt.

Le pacte de préférence

Il peut être stipulé au profit d'un indivisaire. L'intérêt est d'accorder au concubin ou au partenaire survivant, un droit prioritaire d'achat en cas de vente du bien.

Le testament

Le partenaire pacsé ou le concubin survivant n'a de droits sur la part du défunt que si ce dernier a fait un testament en sa faveur.

Le partenaire pacsé est exonéré de droits de succession ; le concubin est lui taxé à 60%, après un faible abattement.

Le legs ne doit jamais porter atteinte aux droits légaux des enfants sur la succession.

Chaque concubin, chaque partenaire pacsé rédigera son propre testament sur les conseils de son notaire qui l'enregistrera au « Fichier central des dispositions de dernières volontés » (FCDDV).

UNE SCI, POUR QUOI FAIRE ?

Le bien immobilier appartient à la société civile immobilière (SCI) et non directement aux associés. En pratique, la SCI est constituée pour gérer le bien à la majorité des associés (clause à prévoir dans les statuts).

Son principal intérêt est d'éviter les difficultés liées à la règle de l'unanimité notamment lors de la revente d'un bien indivis.

Mais créer une SCI est contraignant. Il faut la faire vivre : tenir une assemblée générale annuelle, établir des comptes et des déclarations fiscales...



Calculez en ligne vos frais d'acquisition et consultez le prix de l'immobilier francilien (carte interactive), sur le site www.notairesdugrandparis.fr

