



Nicolas MELON



Notaire

L'Office de la rue des Arènes

9 Rue des Arènes

BP 95236

49052 ANGERS Cedex 02

etude.nicolasmelon@notaires.fr

ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER

A DEUX

SANS ETRE MARIÉS

LA LOI CHANGE, CONTACTEZ-NOUS



*Conseil en négociation
immobilière*

06 75 33 02 21

*SELARL Nicolas MELON, Notaire à Angers
Successeur de la SCP Philippe TOCQUEVILLE – Nicolas MELON*

*Téléphone : 02 41 24 17 30 Télécopie : 02 41 24 17 39
etude.nicolasmelon@notaires.fr*

Achat d'un bien immobilier à deux sans être mariés



De plus en plus de couples non mariés, concubins ou partenaires pacsés, achètent une résidence principale ou secondaire à deux.

Souvent mal informés, ils ne mesurent pas l'importance de cet acte. Pourtant, les modalités de l'achat entraînent de nombreuses conséquences tout au long de leur vie.

Les précautions à prendre lors de l'achat

L'achat par des concubins

L'achat d'un bien immobilier par deux concubins se fait en indivision, chacun des concubins étant propriétaire d'une quote-part de ce bien. **Il est donc important que l'acte d'acquisition constate, entre eux, la répartition de la propriété du bien, exprimée en pourcentage.**

Cette répartition doit idéalement correspondre au **financement réel**, c'est-à-dire tenir compte :

- des apports personnels de chaque concubin,
- et de leur participation au remboursement du ou des prêts.

À défaut d'indication d'une telle répartition dans l'acte, **les concubins sont propriétaires du bien à parts égales.**

Pourquoi préciser les quotes-parts dans l'acte d'achat ?

- Pour éviter d'éventuels conflits lors d'une séparation ou d'un décès,
- Pour éviter un redressement fiscal : l'administration fiscale peut requalifier l'opération en donation déguisée. Elle demanderait alors au concubin gratifié, le paiement des droits de mutation à titre gratuit (au taux de 60%), ainsi que des intérêts et des pénalités de retard.

Quelle que soit la répartition retenue, il convient enfin de qualifier l'avantage accordé au concubin qui n'a pas financé totalement sa quote-part :

- s'agit-il d'un **prêt** : le concubin devra alors rembourser l'autre. Une reconnaissance de dette s'impose.
- d'une **donation**,
- de **l'exécution d'une obligation alimentaire naturelle** (c'est à dire exécutée volontairement par un des concubins en considération des besoins de l'autre).

L'achat par des pacsés

A défaut de stipulations contraires dans le pacte civil de solidarité, les partenaires sont considérés comme séparés de biens. L'achat à titre individuel d'un bien immobilier par deux partenaires se fait alors en indivision. **L'acte d'acquisition constate,**

Achat d'un bien immobilier à deux sans être mariés

entre eux, la répartition de la propriété du bien, exprimée en pourcentage, laquelle doit idéalement correspondre au financement réel (voir ci-dessus).

Les partenaires peuvent toutefois convenir, lors de la conclusion du PACS ou ultérieurement, de soumettre au régime de l'indivision les biens qu'ils acquièrent ensemble. Le bien immobilier acheté à deux est alors « réputé(s) indivis par moitié, sans recours de l'un des partenaires contre l'autre au titre d'une contribution inégale » (article 515-5-1 du Code civil).

Les conséquences lors de la rupture

Nul n'étant obligé de rester dans l'indivision, chacun des concubins/partenaires peut exiger le partage donc la vente du bien immobilier acheté à deux.

En cas de concubinage

- Si le bien immobilier est vendu, le prix est partagé en fonction des droits de chacun, tels qu'ils figurent dans le titre de propriété ;
- Si l'un des concubins invoque une créance à l'encontre de l'autre (financement de travaux par exemple), son montant sera égal à sa valeur d'origine. En effet, sauf volonté contraire des parties, il n'y a pas lieu à revalorisation.

En cas de pacs

- Les partenaires ont opté dans la convention de PACS pour le régime de l'indivision de l'article 515-5 du Code civil : le prix est partagé par moitié.
- Les partenaires ont opté pour le régime de la séparation de biens :
 - ❖ Bien acquis sans indication de quotes-parts respectives : le prix est également partagé entre les deux. Mais le partenaire qui a utilisé des fonds personnels et qui peut le prouver, peut prétendre au remboursement de sa créance.
 - ❖ Bien acquis avec indication de quote-part : le prix est réparti entre les partenaires en fonction de leurs droits tels qu'indiqués dans l'acte de vente.

Concernant le sort des créances entre partenaires/concubins, la jurisprudence est fluctuante

CONSULTEZ-NOUS

La licitation

Si l'un des concubins/partenaires rachète la part de l'autre, on parle alors de « licitation » faisant cesser l'indivision. L'acquéreur doit pouvoir financer totalement l'achat afin que l'autre ne soit plus tenu solidairement du remboursement du prêt éventuel existant au jour de la séparation.

Les conséquences lors du décès

Le concubin survivant

Le concubin survivant n'a aucun droit légal dans la succession du défunt : **il n'est pas son héritier.**

En cas de décès de l'un des concubins, le survivant reste propriétaire de sa quote-part mais n'a aucun droit sur la quote-part du défunt.

Le partenaire survivant

Le partenaire survivant n'a pas la qualité d'héritier légal.

La loi lui accorde toutefois :

- Un droit de jouissance gratuite du logement familial et des meubles le garnissant dans l'année qui suit le décès,
- Un droit d'attribution préférentielle de la propriété du logement familial et des meubles le garnissant, à condition qu'il ait été stipulé par testament.

Au-delà de ce délai, le partenaire pacsé doit quitter le logement.

La protection du survivant

Pour éviter que le survivant ne soit contraint de quitter le bien ou de le vendre, plusieurs solutions s'offrent à vous :

➤ **La faculté d'acquisition de l'article 1873-13 du Code Civil :**

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

➤ **Le pacte de préférence :**

Il permet aux indivisaires de décider par convention, qu'au décès de l'un d'eux, le survivant bénéficiera d'un droit prioritaire de rachat de la quote-part du défunt en cas de cession.

Ces dispositifs supposent toutefois que la capacité de rachat du survivant ait été anticipée

CONSULTEZ NOUS

Outil plébiscité pour les couples non mariés, la rédaction d'un testament suppose une analyse approfondie de votre situation et de votre projet de vie

CONFIEZ-NOUS LA
REDACTION ET LA GARDE
DE VOTRE TESTAMENT

➤ **Le testament :**

Chacun des concubins/partenaires peut prendre des dispositions testamentaires en faveur du concubin/partenaire survivant : **legs d'un usufruit, d'un droit d'usage et d'habitation ou de la pleine propriété de la quote-part du bien immobilier acheté à deux.**

Outre une fiscalité lourde pour le concubin survivant au regard des droits de succession, le legs ne doit pas porter atteinte à la réserve d'éventuels héritiers réservataires (principalement des enfants qu'ils soient ou non issus du couple). Un testament doit être rédigé par chacun des concubins/partenaires.

Synthèse des conseils suite à notre entretien du

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Coût (à titre indicatif) :

Le service comptabilité de l'étude comptabilite.49007@notaires.fr se tient à votre disposition pour un devis précis.