

# 32<sup>e</sup> RENCONTRES NOTARIALES

Jeudi 20 octobre 2011 - de 17h à 21h



À chaque étape  
les notaires  
vous conseillent

**LE PARCOURS**  
Évaluer • Financer • Louer • Acheter  
**IMMOBILIER**

Entrée libre  
Conférences  
Consultations  
Tch@t

[www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)

**ACHETER A DEUX**

# 32<sup>ème</sup> RENCONTRES NOTARIALES

- Je suis marié, serons-nous automatiquement tous les deux propriétaires du bien ?
- Je souhaite acheter un bien avec mon ami avec lequel je suis pacsé, quelles sont les modalités à respecter ?



## I - L'indivision

Aucune formalité particulière (la quote-part de chacun est précisé dans l'acte d'acquisition).

Pour éviter des conflits en cas de séparation, faire apparaître dans l'acte de vente la part de chacun correspondant au financement réel.

En cas de décès de l'un ou l'autre, il est souhaitable d'avoir rédigé un testament afin que la part du défunt revienne au survivant ou, en présence d'enfant, au moins en usufruit.

Toutefois, les concubins, considérés juridiquement comme des tiers ne bénéficieront d'aucun abattement, et seront taxés très lourdement : 60 % !

## II - Le PACS

Si le Pacs a été conclu avant le 1er janvier 2007, les partenaires sont réputés propriétaires indivis du bien.

Il est toutefois possible d'insérer une clause contraire dans l'acte d'achat.

Si le Pacs a été conclu après le 1er janvier 2007, les partenaires sont soumis, de plein droit, à un régime séparatiste, assimilable au régime de séparation de biens des couples mariés.

Par contrat, ils peuvent toutefois choisir un régime d'indivision, proche du régime de communauté légale applicable entre époux.

## III - Le mariage

Si les conjoints sont mariés sous **le régime légal** dit de « communauté réduite aux acquêts », chacun est réputé propriétaire du bien pour moitié et ce même si l'un des deux contribue plus fortement au financement.

Si une part du financement provient d'une donation ou d'une succession dont a bénéficié l'un des époux, il est souhaitable de le faire préciser dans l'acte par le biais d'une déclaration d'origine des deniers.

Si les conjoints ont choisi par contrat de mariage **le régime de la séparation des biens**, ils doivent préciser dans l'acte de achat la part de chacun.

## III - Le mariage

Toutefois, pendant le mariage, les époux peuvent choisir d'acquérir un ou des biens en commun.

Pour être propriétaires tous les deux, il faut que l'acte d'acquisition soit établi aux deux noms. Ainsi, le logement acheté par le couple est un BIEN INDIVIS dont chacun des deux époux possédera une **QUOTE PART** qui correspond au pourcentage qu'il finance.

## IV - La dissolution de la communauté, la liquidation du régime matrimonial

Si les époux sont communs en biens et en procédure de divorce, il est conseillé d'attendre le prononcé définitif du divorce en vue d'une future acquisition.

Il n'y a pas de risque quand les époux sont séparés de biens puisque, en absence de communauté, celui qui achète au cours du mariage, a la propriété du bien.

En revanche, en cas d'achat d'un bien par un époux marié sous la communauté légale pendant l'instance en divorce, **la propriété personnelle du bien au nom de l'époux acquéreur est SUSCEPTIBLE d'être remise en cause, suivant la date d'effet du divorce ou bien, s'il est prononcé ou non.**

## IV - La dissolution de la communauté, la liquidation du régime matrimonial

Cette situation rend l'opération aléatoire. En effet, est réputé bien commun, tout bien acquis par un époux commun en biens tant qu'il n'est pas divorcé.

Toutefois, les effets du divorce entre les époux peuvent remonter à une date antérieure à la prononciation du divorce.

Voici les règles relatives à la date des effets du divorce dans les rapports entre époux, en ce qui concerne les conséquences pécuniaires du divorce (et hypothèse du divorce soumis à la nouvelle loi du 26 mai 2004 relative au divorce applicable depuis le 1er janvier 2005).



## V - Le PACS et les règles applicables aux biens achetés en commun

Par rapport à l'union libre, la signature d'un Pacs modifie la donne quand les concubins achètent le logement familial.

Les partenaires restent chacun propriétaires des biens qu'ils possédaient avant la conclusion du PACS. Il en va ainsi des biens que chaque partenaire aurait reçu par donation ou succession. Mais ils ont intérêt à dresser la liste de leurs meubles respectifs et à l'annexer à leur convention de PACS.

A défaut, et en l'absence de justificatif, ces meubles pourront être considérés comme étant leur propriété commune.

## V - Le PACS et les règles applicables aux biens achetés en commun

La loi du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités modifie le régime des biens dans le cadre du PACS. Elle substitue au régime de l'indivision applicable à défaut de dispositions conventionnelles spécifiques, un **REGIME DE SEPARATION DES PATRIMOINES**.

Le nouveau régime s'applique uniquement aux couples qui concluent un PACS à compter du 1er janvier 2007 (mais il est toujours possible de prévoir conventionnellement une option pour l'indivision).

## V - Le PACS et les règles applicables aux biens achetés en commun

Chacun restera propriétaire des biens qu'il acquière et en conserve l'administration, la jouissance et la libre disposition. En cas de contestation sur la propriété du bien, chaque partenaire pourra prouver par tout moyen son droit de propriété exclusive sur tel ou tel bien. Mais s'il n'y parvient pas, le bien sera réputé appartenir indivisément pour moitié aux deux.

Cependant, les partenaires liés par un Pacs en cours à cette date pourront adopter le régime de séparation par convention modificative. Dans ce cas, le nouveau régime s'appliquera aux biens futurs des partenaires.

## V - Le PACS et les règles applicables aux biens achetés en commun

**Toutefois, si les partenaires opte pour un régime d'indivision, la propriété exclusive reste pour :**

- les biens à caractère personnel.
- les biens créés au cours du PACS (fonds de commerce, par exemple) et leurs accessoires
- les fonds perçus par les partenaires (salaires, pensions, etc.) non utilisés pour acquérir un bien.
- les biens acquis avec l'argent qui appartenait à l'un des partenaires avant l'enregistrement de la convention initiale (ou de la convention modificative par laquelle les partenaires adoptent un régime d'indivision) ou avec des fonds reçus par donation ou succession pendant le PACS, à la condition qu'une déclaration d'emploi des deniers soit effectuée dans l'acte d'acquisition. A défaut, les biens acquis seront indivis par moitié, mais celui qui aura investi ses fonds propres disposera **d'une créance sur son patrimoine**.
- les quotes-parts acquises sur un bien dont l'un des partenaires était propriétaire au sein d'une indivision successorale ou par suite d'une donation.

## 1- L'Acquisition par un partenaire



# 32<sup>ème</sup> RENCONTRES NOTARIALES

- **L'achat au nom des deux partenaires :**

Les partenaires sont considérés comme propriétaires indivis du logement. En proportion de leur apports respectifs ou par moitié s'ils se sont placés volontairement sous le régime de l'indivision, auquel cas nul ne peut prétendre au remboursement d'un éventuel trop-versé.

Si l'achat est fait aux deux noms alors qu'un seul apporte les fonds ou rembourse l'emprunt, le fisc pourra considérer qu'il y a donation et taxer en conséquences cette transmission à titre gratuit.

Quand les partenaires n'ont pas choisi le régime de l'indivision, ils sont censés être propriétaires par moitié si leur quote-part n'est pas précisée dans l'acte d'achat. Mais celui qui a versé plus de ses fonds personnels pourra éventuellement obtenir une indemnité en cas de litige.

# 32<sup>ème</sup> RENCONTRES NOTARIALES

- **L'achat au nom d'un seul partenaire :**

Quand un seul partenaire signe l'acte d'acquisition, l'autre n'a aucun droit de propriété sur le logement. Il reste toutefois solidaire du paiement des dépenses courantes et d'entretien du ménage et bénéficie du droit au maintien dans les lieux pendant douze mois en cas de décès.

## Dépenses et crédit

Les deux propriétaires sont solidairement responsables du paiement des charges afférentes (taxe d'habitation, eau, électricité, téléphone, charges de copropriété, taxe foncière, etc.) et des éventuels remboursements d'emprunt, et cela même si l'emprunt n'est souscrit que par l'un des deux intéressés.

Cette solidarité cesse à l'extinction du Pacs.

# 32<sup>ème</sup> RENCONTRES NOTARIALES

Pour éviter tout litige, il est donc recommandé de faire figurer dans l'acte d'achat la répartition correspondant à la contribution de chacun.

Pour administrer leurs droits indivis, les partenaires pourront aussi conclure une **CONVENTION D'INDIVISION**. Celle-ci produira ses effets pendant la durée du Pacs, voire après sa dissolution si les partenaires le décident alors. Si elle porte sur des biens immobiliers, la convention devra être publiée au bureau des hypothèques pour être opposable aux tiers.

En cas **de décès** de l'un des partenaires, la convention pourra prévoir que le survivant pourra acquérir la quote-part du défunt.



## 32<sup>ème</sup> RENCONTRES NOTARIALES

Lorsque l'un des partenaires aura fourni à l'autre de l'argent pour lui permettre d'acquérir, de conserver ou d'améliorer un bien personnel alors qu'ils étaient soumis au régime de la séparation des biens, il pourra en demander le remboursement à la fin du Pacs.

Sauf convention contraire des partenaires, le montant de la somme à rembourser sera déterminé en appliquant les règles prévues à l'article 1469 du Code civil pour les époux mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts. L'argent prêté sera ainsi revalorisé en fonction de la plus-value réalisée par le bien acquis.

La somme pourra être remboursée en argent ou compensée avec les avantages que le partenaire prêteur aura pu retirer de la vie commune, par exemple en ne contribuant pas à hauteur de ses facultés aux dépenses de la vie courante.

## 2- Les incidences d'un décès ou divorce en cas de PACS



# 32<sup>ème</sup> RENCONTRES NOTARIALES

- **Décès :**

En l'absence de testament, le survivant n'a aucun droit sur la quote-part du défunt. Les héritiers de ce dernier pourront donc demander la vente du bien et le partage. Rien n'empêche toutefois les partenaires de se léguer leur parts respectives (ou seulement l'usufruit), dans le respect des droits successoraux des héritiers réservataires.

Cette donation est moins couteuse qu'entre concubins en union libre puisque le couple pacsé bénéficie d'un abattement. Mais elle reste toutefois beaucoup plus taxée qu'une donation entre époux.

La convention d'indivision peut également prévoir la possibilité pour le survivant d'acquérir la quote-part du défunt

## 32<sup>ème</sup> RENCONTRES NOTARIALES

En cas de décès, le partenaire survivant bénéficie d'un droit de jouissance temporaire sur le logement occupé à titre de résidence principale, qu'il soit la propriété du seul défunt ou possédé en indivision. Il peut donc l'occuper gratuitement pendant douze mois.

Quand le logement est loué à un tiers, le survivant peut demander ainsi aux héritiers du défunt le remboursement des douze mois de loyers.

**Contrairement aux couples mariés, ce droit de jouissance peut être remis en cause par le testament du défunt.**

Quand le logement se retrouve en indivision avec tous les héritiers, le partenaire survivant peut revendiquer l'attribution préférentielle du logement, si le défunt l'a prévu par testament, ou la demander au juge.

# 32<sup>ème</sup> RENCONTRES NOTARIALES

## • Séparation :

- Si les deux partenaires sont d'accord pour vendre le logement, ils s'en partageront le prix, proportionnellement à leurs quotes-parts respectives.
- Si l'un des deux veut conserver l'immeuble, il a priorité pour racheter la quote-part de son concubin indivisaire.
- Les deux partenaires peuvent aussi décider de conserver l'immeuble en indivision. A charge pour celui qui en conserve la disposition de verser une indemnité, fixée d'un commun accord, à celui qui part.

# 32<sup>ème</sup> RENCONTRES NOTARIALES

En cas de désaccord, les deux concubins doivent faire appel au tribunal de grande instance, qui pourra décider la fin de l'indivision ou son maintien pour une durée maximale de deux ans.

Si les deux partenaires ont signé une convention d'indivision à durée déterminée, ils sont liés par les modalités de cet accord jusqu'à son terme. Mais l'une des parties peut toutefois demander le partage immédiat au juge dans certaines circonstances exceptionnelles.

Quand la convention est à durée déterminée, le partage peut être demandé à tout moment, sous réserve de ne pas porter atteinte à la valeur du bien.

## 3- Le concubinage et les règles applicables aux biens achetés en commun



# 32<sup>ème</sup> RENCONTRES NOTARIALES

## • Une Acquisition en commun :

L'union libre ou le concubinage est défini comme une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité entre deux personnes de sexe différent ou de même sexe qui vivent en couple.

Chacun conserve la propriété de ses biens et est responsable de ses propres dettes.

Lorsqu'un logement est acheté par deux concubins, chacun participe à l'acquisition dans des proportions variables en fonction de ses capacités financières, l'acte de propriété indiquant alors la **PART RESPECTIVE** de chacun. **ATTENTION**, lorsque rien n'est indiqué dans l'acte d'achat, les coacquéreurs non mariés sont présumés rembourser à part égales les dettes contractées pour l'acquisition du bien.

Dans ce cas, les règles de l'indivision s'appliquent. Pour prévenir toute difficulté, les concubins, généralement conseillés par leur notaire, ont grand intérêt à définir les modalités de gestion et de financement du bien indivis.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, les co-indivisaires représentant les 2/3 des droits indivis peuvent prendre certaines décisions qui étaient auparavant prises à l'unanimité.



# 32<sup>ème</sup> RENCONTRES NOTARIALES

## • Séparation et décès :

Globalement, aucune règle particulière ne régit la séparation du couple non marié :

- 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 ou partenaire d'un PACS 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 ;

- si l'un des concubins ou partenaires d'un PACS 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 décès, le survivant d'un couple non marié n'a aucun droit légal dans la succession du défunt : il n'est pas son héritier. En cas de décès d'un concubin ou d'un partenaire de PACS, ses biens reviennent à ses héritiers légaux et/ou testamentaires. Le logement peut se trouver donc en indivision entre ces derniers et le survivant

lequel n'est pas certain de pouvoir continuer à l'habiter par exemple.

## 32<sup>ème</sup> RENCONTRES NOTARIALES

Pour éviter que le survivant ne soit contraint de quitter le bien ou de le vendre, il existe plusieurs solutions qu'il convient d'adopter selon la situation concrète de chacun et l'avis d'un notaire:

- **la faculté d'acquisition de l'article 1873-13 du Code civil** : elle permet aux indivisaires de décider qu'au décès de l'un d'eux, le survivant pourra acquérir la quote-part du défunt. Cette décision doit être prise dans le délai d'un mois à compter de la mise en demeure adressée par les héritiers au concubin ou partenaire pacsé.
- **le testament** : en cas de décès de l'un des concubins ou partenaires pacsés, le survivant reste propriétaire de sa quote-part. Il n'a de droit sur la part du défunt que si ce dernier avait pris des dispositions testamentaires en sa faveur (legs d'un usufruit, d'un droit d'usage et d'habitation, ou de la pleine propriété). Mais outre que le concubin est taxé à 60 % après abattement de 1 500 € sur ce qu'il recueille, sa gratification ne doit pas porter atteinte à la réserve d'éventuels héritiers réservataires. Les règles sont identiques pour les partenaires pacsés sauf en ce qui concerne l'imposition (**exonération** comme le conjoint survivant). Chaque concubin ou partenaire doit rédiger son propre testament et peut le confier à son notaire.

# 32<sup>ème</sup> RENCONTRES NOTARIALES

- **Le pacte de préférence** : il peut être stipulé au profit d'un indivisaire. L'intérêt est d'accorder au partenaire ou concubin survivant par voie conventionnelle, un droit prioritaire en cas de cession par l'autre, de sa quote-part du bien. Il est important de rédiger les clauses avec précaution avec l'aide du notaire.

- **L'ISF et le couple** : l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) ne concerne que les personnes physiques dont le patrimoine imposable dépasse un certain seuil au 1er janvier de l'année d'imposition.

Le patrimoine est apprécié GLOBALEMENT, en tenant compte de tous les biens imposables détenus par le contribuable, son conjoint et leurs enfants mineurs, y compris les biens situés hors de France.

Les biens des enfants majeurs rattachés au foyer fiscal sont donc exclus de l'assiette imposable.

Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France ne sont imposables qu'à raison de leurs biens situés en France. Mais leurs placements financiers sont exonérés.

Les biens des enfants mineurs font l'objet d'une imposition séparée si les parents n'en ont pas l'administration légale.

## A. Le couple marié :

Les époux sont imposés ensemble au niveau du foyer fiscal.

Les couples mariés font donc l'objet d'une imposition commune à l'ISF, sauf dans deux cas :

- Quand ils sont en instance de séparation de corps ou de divorce et résident séparément.
- Quand ils sont mariés sous le régime de la séparation de biens et ne vivent pas sous le même toit.

## B. Le cas des partenaires d'un PACS :

Les partenaires liés par un pacte civil de solidarité font l'objet d'une imposition commune dès l'année de conclusion du PACS.

En matière d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), l'imposition est également COMMUNE dès la première année de conclusion d'un PACS. Comme dans le cadre du mariage les partenaires sont solidairement tenus du paiement de ces impôts.

## C. Le cas des concubins

Les concubins (concubinage NOTOIRE) ne font pas l'objet d'imposition commune au titre de l'impôt sur le revenu mais ils sont soumis ENSEMBLE à l'ISF sauf s'ils sont mariés par ailleurs auquel cas ils sont en principe imposés avec leur conjoint légal.