

Mariés ou pas, comment acheter en couple ?

Les modalités d'un achat immobilier à deux dépendent de la situation du couple : êtes-vous mariés, pacsés, en concubinage ? Dans chaque cas, vous devez envisager les conséquences d'un décès ou d'une séparation.

Quand un couple marié achète son logement, le bien devient-il commun ?

C'est le cas si le couple n'a pas établi de contrat de mariage et est donc placé sous le régime légal. Et cela, quel que soit l'époux qui rembourse effectivement le prêt.

Il peut en être autrement si l'un des conjoints apporte des

fonds propres, qui proviennent par exemple de ses économies accumulées avant le mariage, d'une donation ou d'un héritage. Dans ce cas, il peut se ménager la preuve de l'origine personnelle des fonds en faisant établir par le notaire une déclaration d'emploi. Cela lui permettra, en cas de divorce, de revendiquer la propriété du bien s'il l'a entièrement financé. Si une partie du prix est payée par un emprunt ou des économies communes, il aura droit à ce que l'on appelle une récompense, ce qui lui permettra de récupérer sa mise.

Il peut en être autrement si l'un des conjoints apporte des fonds propres, qui proviennent par exemple de ses économies accumulées avant le mariage, d'une donation ou d'un héritage. Dans ce cas, il peut se ménager la preuve de l'origine personnelle des fonds en faisant établir par le notaire une déclaration d'emploi. Cela lui permettra, en cas de divorce, de revendiquer la propriété du bien s'il l'a entièrement financé. Si une partie du prix est payée par un emprunt ou des économies communes, il aura droit à ce que l'on appelle une récompense, ce qui lui permettra de récupérer sa mise.

Qu'en est-il si le couple est marié sous le régime de la séparation de biens ?

Dans le cas d'époux séparés de biens, chacun sera propriétaire à hauteur de la part indiquée dans l'acte d'acquisition. Il est conseillé de quantifier cette quote-part en

fonction de la participation réelle de chacun, en termes d'apport et de remboursement du prêt. A défaut, des conflits pourraient apparaître en cas de divorce. Même si le sujet est délicat, n'hésitez pas à l'aborder et à prendre conseil auprès d'un notaire.

Quelle est la situation des couples pacsés ?

La plupart des couples pacsés sont placés sous un régime séparatiste. Dans ce cas, les modalités d'un achat immobilier sont proches de celles des époux séparés de biens, mais ils doivent également anticiper les conséquences d'un décès. En effet, les partenaires d'un pacs ne sont pas héritiers l'un de l'autre. La solution est que chacun établisse un testament pour léguer sa part à l'autre. A défaut, le survivant se retrouverait en indivision avec les héritiers de l'autre, par exemple ses enfants d'une première union ou ses père et mère.

Les concubins peuvent-ils acheter ensemble ?

Bien sûr, mais au regard de la loi ils sont des étrangers. La question de la protection du survivant est ici importante. Si le défunt lui a légué sa part – il faut un testament – le survivant devra verser des droits de succession à hauteur de 60 % (les époux et les partenaires de pacs en sont exonérés). En plus de l'indivision, certains montages - SCI, tontine... - peuvent parfois être mis en place, avec l'aide du notaire. À moins d'envisager d'officialiser son union !



ACTUS

Dans la Lettre Conseils de juin

Depuis le 25 mai 2018, tous les acteurs proposant des biens ou services sur le marché européen

doivent respecter une nouvelle législation plus protectrice sur la protection des données. Une véritable avancée pour les particuliers.

2017, année notariale

« Vivre et innover ensemble » : le rapport des notaires de France 2017 retrace toutes les missions et les activités des notaires de France. De plus, il indique les chiffres clefs et les temps forts de la profession notariale en 2017. A découvrir sur le site Notaires.fr.

Cachet de l'office



Plus-values immobilières
Comment calculer le montant à payer ?

IMMOBILIER : PACTE DE BIENS COMMUNS ET EMPLOIS EA
CONJUGAL : COMPAGNE DE BIENS COMMUNS EA
VISUALISER : OCCUPATION DE BIENS COMMUNS EA
IMMOBILIER : PACTE DE BIENS COMMUNS ET EMPLOIS EA

DONNÉES PERSONNELLES
Votre vie privée enfin mieux protégée!

277 000
mètres carrés de biens en vente en mai 2018

45,3 %
du PIB

Tel est le bilan de la Profession de France en 2017