

OFFICE NOTARIAL

Téléphone : 01 69 31 90 00

Télécopie : 01 60 14 69 99



PALAISEAU

91120

13 rue Edouard Branly

Marcel **HUBERLAND**

André **CAMPRODON**

Déolinda **DE FREITAS BARRETO**

Romain **VIEIRA**

Henri-Paul **JAUFFRET**

Notaires associés

Société titulaire d'un office notarial

Philippe **MAUROY**

Notaire salarié

UNION LIBRE - PACS

ACQUISITION DU LOGEMENT

ATTENTION DANGER !

Après un certain temps de vie commune, et au même titre qu'un couple marié, il est naturel que les concubins ou les partenaires pacsés souhaitent acquérir un logement ensemble.

Ils se trouvent alors dans une situation particulière dont il faut mesurer l'ensemble des risques, pour arrêter, lors de la signature de l'acte d'achat, la formule la plus adaptée.

Cette solution doit assurer :

- pendant la vie commune, une jouissance paisible,
- après le décès, la pérennité du logement au profit du survivant,
- le tout, moyennant un coût fiscal supportable.

Ces conseils, c'est le notaire qui vous les donnera.

Merci de privilégier
l'e-mail pour nous
contacter.

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



e-mail : scp-charle-associes@notaires.fr

Parking en sous-sol - RER B Station Palaiseau

Membre d'une Association Agréée - Le règlement des honoraires par chèque est accepté
RCS EVRY d 300 474 574

I - LA SITUATION

Les concubins ou les partenaires liés par un PACS doivent d'abord définir la quote-part de chacun dans l'acquisition envisagée.

1°) l'achat en indivision :

Un bien est soumis à indivision lorsque **deux ou plusieurs personnes** en acquièrent une partie et possèdent donc sur ce bien un droit qui n'est pas matériellement divisé ou divisible.

Le plus souvent, les concubins ou les pacsés achètent ainsi en indivision.

L'indivision peut être égalitaire (50 % / 50%) ou non.

Elle doit en tout état de cause **correspondre à la réalité du financement effectué** par chacun, afin d'éviter des contestations ultérieures.

Le calcul est le suivant : il faut déterminer l'investissement total :

$$\begin{array}{l} \text{Prix} \\ + \text{Frais d'acte de vente} \\ + \text{Frais d'acte de prêt (si hypothèque)} \\ + \text{Commission d'agence} \\ \hline = \text{Investissement total} \end{array}$$

Ensuite, il est nécessaire de connaître les apports financiers de chacun et le montant des prêts souscrits par l'un et l'autre (ou par l'un ou l'autre).

Puis on détermine le pourcentage de chacun :

$$\text{Part de A} = \frac{\text{apport A} + \text{prêt A}}{\text{Investissement total}} \quad \text{Part de B} = \frac{\text{apport de B} + \text{prêt B}}{\text{Investissement total}}$$

En effet, le fait pour une partie de financer plus que la part qu'elle acquiert peut être assimilé à une donation déguisée au profit de l'autre et entraîner un redressement fiscal, sur les sommes ainsi données. Une solution peut alors être proposée par le notaire pour éviter ce risque de requalification par l'administration fiscale.

L'avantage de l'indivision, mais c'est aussi un inconvénient majeur le cas échéant, est que **nul ne peut être contraint d'y demeurer**.

Chaque indivisaire peut donc demander le partage du bien à n'importe quel moment (*article 815 du Code Civil*).

La convention d'indivision (*article 1873-1 et suivants du Code Civil*) :

Pour faciliter la gestion de l'indivision, **le notaire, dont l'intervention est indispensable**, pourra proposer d'établir entre les concubins une convention d'indivision.

Celle-ci, conclue pour une durée maximum de 5 ans, peut être renouvelée tacitement et sans frais.

Il est même possible de prévoir, outre une gestion du bien en commun, pour le cas de décès d'un des concubins, un véritable droit préférentiel d'attribution au survivant.

Il est encore possible, toujours avec l'aide du notaire, « d'étudier » le coût fiscal d'une transmission au concubin ou au partenaire pacsé survivant afin d'en « assurer », le cas échéant, le paiement ou les moyens de paiement.

* * *

Pour les personnes non mariées (concubins, pacsés), le problème se complique encore par le fait qu'**ils ne sont pas héritier l'un de l'autre**.

Lors du décès d'un concubin ou d'un pacsé, sa part tombe dans sa succession et est transmise à ses propres héritiers (enfants, parents, frères, cousins...) qui, eux aussi, peuvent exiger « la vente » du bien ; notamment pour payer les droits de succession.

Ils peuvent bien sûr se transmettre du patrimoine par testament (mais seulement dans la mesure de la quotité disponible). Cette solution est fortement sanctionnée par sa fiscalité, pour les concubins.

2°) Les concubins:

- Ils ne sont pas héritiers l'un de l'autre.
- Pour être héritier l'un de l'autre, **un testament est obligatoire**.
- Les impôts de succession, en cas de décès, sont élevés : **60 %** d'impôt sur les biens transmis, après un abattement de 1 570 Euros.

3°) Les pacsés:

Si le Pacte Civil de Solidarité (PACS) ouvre certains avantages (fiscaux, sociaux ...), il n'apporte rien quant à la propriété du bien ni même quant à la transmission de cette propriété entre concubins ou « partenaires » :

- Ils ne sont pas héritiers l'un de l'autre,
- Pour être héritier l'un de l'autre, **un testament est obligatoire**,

- Il n'y a **pas d'impôt de succession**, entre partenaires liés par un PACS, depuis août 2007,
- Le partenaire pacsé bénéficie pendant un an du logement du couple, à titre gratuit (*droit temporaire au logement: article 515-6 du Code civil*).

4°) Décès d'un concubin ou d'un pacsé :

En cas de décès, le concubin (ou le pacsé) survivant ne pourra recueillir la part du défunt que si celui-ci la lui a léguée par testament. Mais il devra alors subir les droits prioritaires des éventuels **héritiers réservataires** (enfants, parents).

S'il existe des enfants mineurs, ils pourront exiger la vente des biens indivis, à leur majorité, afin de percevoir leur part dans la succession du défunt. Dans ce cas, le concubin ou pacsé devra **quitter le logement ou racheter la part des enfants**.

Exemple :

A et B sont pacsés et propriétaires d'un bien de 200.000 €, qui constitue leur résidence principale.

Ils ont deux enfants : C1 et C2.

Au décès de A, C1 et C2 héritent ensemble de la moitié du bien (soit 100.000 € pour les deux enfants).

A leur majorité, ils peuvent obliger B à vendre sa résidence principale, afin de récupérer leur part de succession.

Sous les mêmes réserves, le legs pourra être limité au droit d'usage et d'habitation ou à l'usufruit du bien. L'assiette taxable s'en trouvera alors réduite d'autant, mais les prérogatives du survivant aussi.

A partir de ces données, quelles peuvent être les solutions qui s'ouvrent aux concubins et les précautions à prendre ?

* * *

II - LE TESTAMENT

Afin de **créer un lien d'héritier entre concubins ou pacsés** et permettre au survivant de rester dans le logement, après le décès de l'un, nous conseillons à chacun d'établir un testament au profit de l'autre.

1°) Entre concubins:

Nous vous conseillons de léguer l'usage ou l'usufruit du logement en cas de décès.

2°) Entre pacsés:

Le testament peut porter sur l'usufruit ou sur une quote-part en pleine propriété du logement.

Dans les deux cas, le testament ne peut pas porter atteinte aux droits des héritiers réservataires (enfants, parents).

<p>Le testament doit être, pour être valable :</p>

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Ecrit de votre main (si possible sur une feuille blanche et sans rature),- Daté,- Signé. |
|--|

Nous vous conseillons de l'enregistrer à l'étude de votre notaire afin qu'il ne soit ni détruit, ni perdu.

Chaque concubin ou partenaire pacsé doit faire un testament.

Nous sommes à votre disposition pour vous conseiller dans sa rédaction et vous transmettre un modèle de testament, le cas échéant.

Le coût de chaque testament (conseils de rédaction et conservation) est d'environ 170 Euros TTC.

Ce testament peut être modifié ou supprimé à tout instant.

* * *

III - LE MARIAGE

Pour éviter tous ces problèmes de gestion et de succession, une autre solution peut vous être proposée : LE MARIAGE.

Avec le mariage, les époux sont :

- **Héritiers l'un de l'autre**,
- Le conjoint survivant disposera du **droit temporaire au logement gratuit** pendant un an (*article 763 du Code civil*),
- Le conjoint survivant disposera du **droit viager au logement**, c'est-à-dire qu'il pourra rester gratuitement dans le logement de la famille jusqu'à son décès, sauf si son époux l'en a exclu par testament (*article 764 du Code civil*).

* * *

IV- L'ACHAT EN SOCIETE : la SCI

Avertissement :

Quels que soient les avantages qu'est susceptible de procurer une société, il s'agit avant tout d'une structure juridique complexe et sa constitution ne saurait, en aucun cas, être prise à la légère.

La conservation des actes constitutifs, une rédaction précise des statuts en considération du cadre familial, nécessitent, comme pour l'achat en direct du bien, l'intervention du notaire. A défaut, les risques pris seront sans commune mesure avec le profit que les associés pensaient tirer de la société !

Lors de l'acquisition, les concubins ou les pacsés peuvent décider de constituer une société civile immobilière (SCI). C'est elle qui sera alors propriétaire du bien. Les concubins ou les pacsés seront associés. Ils ont apporté les fonds dans la société et seront titulaires de parts sociales en proportion de leurs apports et responsables du passif (emprunt, dettes,...) dans les mêmes proportions.

1°) Les avantages :

Comparée à l'indivision pure et simple, la société présente quelques avantages qui peuvent toutefois se transformer en réels inconvénients.

La société a d'abord une durée de vie potentiellement plus longue, elle peut en effet être constituée pour 99 ans. Cette société peut parfois se transformer en **une véritable « prison »** pour celui qui voudrait en sortir.

En cas de décès, si les parts du défunt tombent bien dans sa succession et reviennent à ses héritiers ; ceux-ci ne peuvent pas exiger la vente du bien. Cette décision appartient en effet aux associés et le concubin ou le pacsé qui dispose de la majorité est donc protégé (à condition toutefois que les statuts soient rédigés avec précision).

2°) Les inconvénients :

Inversement, les héritiers se retrouvent en quelque sorte « prisonniers » de cette société dont ils ne peuvent sortir et qui n'a, de ce fait, plus aucune valeur réelle pour eux (bien qu'ils aient dû payer les droits de succession au décès).

Il est bien sûr possible de remédier à cette situation en prévoyant, dans les statuts, que la société sera dissoute au premier décès. Mais au détriment, alors, de la protection du concubin (ou du pacsé) survivant.

Une autre difficulté tient au fait que **le concubin survivant (ou le pacsé) n'a pas l'usufruit des parts sociales**. La gestion du bien, en présence d'héritiers, peut alors s'avérer extrêmement complexe voire totalement bloquée.

De plus, la constitution de la société a un coût non négligeable et les associés devront se réunir tous les ans en assemblée générale pour délibérer sur la gestion de la société.

Autre inconvénient et non des moindres : l'absence d'avantages fiscaux.

Si le bien acquis constitue la résidence principale des concubins (ou des pacsés), ceux-ci peuvent ne pas bénéficier - selon l'administration fiscale - des avantages fiscaux attachés à ce type de bien (réduction d'impôts diverses...).

C'est pourquoi nous conseillons de moins en moins l'achat en SCI.

* * *

EN RESUME :

	Héritiers l'un de l'autre	Droit temporaire au logement pendant un an	Droit viager au logement	Fiscalité de succession
Concubins	NON (sauf testament)	NON	NON	60 % d'impôt
Pacsés	NON (sauf testament)	OUI	NON	Pas d'impôt
Mariés	OUI	OUI	OUI	Pas d'impôt

* * *

CONCUBINS ou PACSES, soyez prudents.

Une opération bien conçue, bien préparée, avec le concours d'un professionnel qualifié, se déroulera sans difficulté dans l'intérêt de tous.

Les économies de « bouts de chandelles », les accords hâtifs, les papiers bâclés, les engagements mal définis sont le meilleur moyen de perdre beaucoup de temps et beaucoup d'argent.

Consultez votre notaire, **dès l'origine** de l'opération.

Le notaire, officier public, est là pour vous accompagner.

Juillet 2010

* * *
* *
*