

Acheter à deux : Ce à quoi il faut faire attention

Acheter un bien immobilier à deux, au demeurant cela paraît simple.

Pourtant, deux questions doivent impérativement être posées :

1. Dans quelle pourcentage de propriété achète t'on ?
2. Que se passe t'il si un membre du couple décède ?

La quote-part de propriété dans l'indivision

Que les membres du couple acquéreurs soient concubins, pacsés ou mariés sous le régime de la séparation de biens, l'acquisition se fera sous le régime de l'indivision. Les droits de chacun sont en principe fixés par l'acte d'acquisition. Si rien n'est prévu, ils sont chacun propriétaires de la moitié du bien.

Imaginons que les apports de chacun soient différents, imaginons aussi que l'emprunt ne sera pas remboursé moitié/moitié, et les droits de chacun

ne pourront être moitié/moitié.

Si la proportion dans l'acte ne correspond pas au financement, doit-on considérer qu'il y a un prêt, une donation ? Est-ce une manière d'avantager son conjoint ou de le ou la « rémunérer » pour son investissement au foyer.

Autant de questions qu'il y a lieu de se poser.

Deux principes doivent être retenus :

* Les quotes-parts de propriété doivent correspondre au financement. A défaut, il y a lieu d'en indiquer la raison.

* Il y a lieu de déterminer de quelle manière se fera la répartition du prix de vente pour le cas où durant la période d'indivision, les financements ont évolué : un des époux a remboursé l'emprunt plus que ce qui était prévu ou la revente a lieu alors que le prêt n'est pas encore totalement remboursé.

La protection du conjoint (concubin ou partenaire) en

cas de décès

Si en cas de séparation des membres du couple, chacun souhaitera « récupérer » ce qu'il a investi, en cas de décès, il en va généralement autrement.

Protéger celui avec qui on a construit sa vie s'effectue par testament.

Mais attention : le testament, qu'il soit effectué en propriété ou en usufruit (jouissance) peut ne pas être complètement efficace.

En effet, en cas d'existence d'enfants, même communs, selon les situations, le testament n'apportera qu'une sécurité fragile.

Quelle est donc la meilleure ou la moins mauvaise des solutions ?

Et puis, n'oublions pas que les droits fiscaux pourront être très lourds en cas de décès si les membres du couple ne sont que concubins.



Sur tout ces sujets, n'hésitez pas à rencontrer votre notaire pour une consultation personnalisée.

Il vous fournira toutes les informations vous permettant de choisir la solution la plus sûre.

Acheter au travers d'une SCI : pourquoi pas

Les avantages de l'acquisition via une SCI

Si le couple se sépare, aucun membre ne pourra imposer à l'autre le partage (et donc la vente de l'immeuble), puisqu'il n'existe aucune indivision. Le recours à la SCI peut aussi se révéler utile en cas de décès de l'un des concubins. La jouissance du bien a pu aux termes des statuts ou aux termes d'une assemblée générale être consentie au gérant. Le décès d'un associé (un membre du couple) ne prive pas son associé (l'autre membre du couple) de la jouissance du bien si ce dernier est le gérant ou le co-gérant.

Les inconvénients de l'acquisition indirecte

Ils sont liés à l'existence de la SCI, et tout d'abord à la création de cette société. Cela occasionnera en effet des frais (rédaction des statuts et immatriculation de la société). Par ailleurs, la société devra fonctionner effectivement, ce qui nécessitera la tenue d'une assemblée générale annuelle. D'un point de vue fiscal, il peut être craint que la possession d'un bien immobilier sous forme d'une SCI ne confère plus les mêmes avantages que l'acquisition en indivision.

Enfin, ne rêvons pas, on ne peut être prisonnier : cela signifie que quelque soient les clauses, le conjoint ou les héritiers pourront demander « leur part » dans la SCI.

ETUDE DE MAÎTRE VINCENT FLAMENT

1, rue Jean Jaurès—92260 FONTENAY-AUX-ROSES

Téléphone : 01 41 87 04 30—Télécopie : 01 41 87 04 31

Messagerie : etude.flament@paris.notaires.fr

Le standard téléphonique est ouvert tous les jours de 9h. 45 à 12 h.30 et 14 h.00 à 18 h.00 (le vendredi, jusqu'à 17 h.00).

