

## Acheter son logement à deux sans être mariés

Si vous êtes concubins ou pacsés, l'achat à deux d'un bien immobilier vous engage l'un à l'autre !



© iStockphoto - Fotolia.com

### Quelles sont les modalités d'achat pour un couple non marié ?

Le plus souvent, l'achat se fera en indivision, chacun devenant propriétaire du bien à hauteur d'une quote-part (la moitié, le quart...). Du point de vue des formalités, c'est le plus simple, mais d'autres possibilités peuvent être adaptées à votre situation. Notamment, il est possible de constituer une société civile immobilière, éventuellement avec d'autres personnes. Une consultation chez un notaire vous permettra d'y voir plus clair, car chaque solution présente des avantages et des inconvénients. Si le couple est pacsé, son « régime pacsimonial » peut changer la donne, c'est pourquoi les copies de la convention de pacs et de son dépôt au greffe figurent parmi les pièces demandées par le notaire. Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007, par défaut, les pacsés étaient en indivision ; depuis cette date, certains ont préféré ce régime à la séparation de biens. Dans ce cas, les deux partenaires sont

propriétaires à parts égales, quelle que soit leur contribution à l'achat. Si tel n'est pas leur souhait, le notaire peut leur proposer diverses solutions : nouvelle convention de pacs, clause dans l'acte...

### Comment établir la quote-part indivise de propriété inscrite dans l'acte d'achat ?

L'acte d'acquisition indique, de manière définitive, à quelle proportion chacun est propriétaire du bien : moitié chacun, un tiers/ deux tiers, par exemple. Il est préférable de calculer cette quote-part de manière précise et réaliste, en fonction de l'apport initial de chacun et de ses possibilités de remboursement du crédit. C'est en tous cas un point à aborder pour décider en connaissance de cause. En effet, si l'un des conjoints verse plus qu'il ne devrait, il ne retrouvera pas son compte, en cas de séparation, lors de la revente et du partage du prix de cession. Par ailleurs, financer l'achat au-delà de sa part revient à avantager son conjoint. Le fisc peut requalifier l'opération de donation et exiger le versement de droits de mutation.

### Il faut aussi envisager les conséquences d'un décès ?

Les couples doivent aussi envisager les conséquences d'un décès, car ni les concubins ni les partenaires de pacs n'héritent automatiquement l'un de l'autre : la rédaction d'un testament s'impose ! A défaut, en cas de décès, le survivant se retrouvera en indivision avec les héritiers de son compagnon. Une convention d'indivision, rédigée par le notaire, peut conférer au survivant un droit de préférence pour racheter les parts de l'autre en cas de décès. A signaler enfin, les droits de succession : les partenaires pacsés en sont exonérés, mais entre concubins, ils atteignent 60 %.