

**GENEVIÈVE BRÉAU - MARIANNE BÉNASSE – THOMAS BÉNASSE
CHRISTIAN BÉNASSE
NOTAIRES ASSOCIÉS**

**KAREN FELDMANN-LEVY
NOTAIRE**



**CHRYSTELLE BOIZOT
NOTAIRE**

Office Notarial des Buttes Chaumont

Collaboratrices

Stéphanie BRUNEAU
Corinne HOFMANN
Claudine LEVADOUR
Raphaële FAUVEL

ACHETER UN BIEN IMMOBILIER EN COUPLE

Quels enjeux et quelles solutions ?

LE CONCUBINAGE

Quel est le statut du bien acquis par un couple de concubin ?

L'acquisition du bien est faite en indivision. Chacun est propriétaire d'une partie du bien correspondant à sa part dans le financement de l'acquisition.

Pour calculer cette part, il faut tenir compte notamment des apports personnels faits par chaque concubin ainsi que des quotes-parts estimées de remboursement de l'éventuel prêt immobilier.

A défaut de précision, le bien est réputé appartenir à chacun par moitié.

Comment calculer les quotité d'acquisition?

Vous achetez un bien en indivision avec un financement différent. La fixation des quotes-parts dans l'acte de vente est définitive et ne pourra pas être corrigée par la suite.

La formule type pour calculer la quotité d'acquisition pourrait être :

Deniers personnels investis + quote – part de remboursement du prêt

Prix de vente + commission d'agence + droit d'enregistrement + emolument du notaire

En cas de non-respect des quotités annoncées, le concubin qui aura contribué plus que sa part aura seulement un droit de créance sur l'autre qui lui permettra d'être dédommagé du manque à gagner à condition de rapporter la preuve par tout moyen (exemple par la production des relevés bancaires)

Cette créance devra être prise en compte au moment de la revente du bien ou en cas de séparation du couple si le remboursement n'est pas intervenu auparavant

Quelles conséquences en cas de séparation ?

Deux possibilités :

* Le bien peut être vendu d'un commun accord et le prix sera partagé suivant les quotités figurant dans l'acte sauf production de la preuve d'un financement différent.

*La part de l'un peut être rachetée par l'autre.

Quelle protection en cas de décès?

Il n'existe aucune protection pour le concubin en cas de décès. Les concubins ne sont pas héritiers l'un de l'autre et cela quelque-soit la durée de la vie commune.

Dans l'hypothèse où le défunt a rédigé un testament léguant la quote-part du bien au survivant, celui-ci

22, AVENUE DE LAUMIÈRE - 75019 PARIS

TÉL. 01 42 02 14 14 - FAX 01 42 02 26 84

E-mail : benasse-breau@paris.notaires.fr

ÉTUDE FERMÉE LE SAMEDI - MÉTRO LAUMIÈRE - PARKING A DISPOSITION

SOCIÉTÉ CIVILE

PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL

RCS PARIS D 312 799 877

subira une taxation égale à 60% de la valeur du bien légué. La conclusion d'un PACS permettrait au partenaire survivant d'être exonéré de tout droit de succession.

A retenir

Au moment de l'acquisition, il est important d'indiquer les quotités d'acquisition correspondant au financement réel de chacun ou au moins au financement probable en cas de recours à l'emprunt.

En premier lieu, l'Administration Fiscale pourrait considérer que la différence entre le financement annoncé et le financement réel constitue une donation indirecte taxée à 60%.

En second lieu, dans l'hypothèse d'une mésentente, seul un juge pourrait obliger celui qui a financé moins que la quotité annoncée à rembourser son ex-conjoint.

La meilleure protection du concubin en cas de décès consiste avant tout dans le choix d'une forme d'union juridique comme le PACS (avec l'adjonction d'un testament) ou le mariage.

D'autres solutions existent pour protéger le survivant mais nécessitent une étude préalable pour vérifier si elles sont adaptées à votre situation pour cela, il n'y aura lieu de nous consulter.

**GENEVIÈVE BRÉAU - MARIANNE BÉNASSE – THOMAS BÉNASSE
CHRISTIAN BÉNASSE
NOTAIRES ASSOCIÉS**

**KAREN FELDMANN-LEVY
NOTAIRE**



**CHRYSTELLE BOIZOT
NOTAIRE**

Office Notarial des Buttes Chaumont

LE PACS

Quel est le statut du bien acquis par un couple de partenaires ?

* Le PACS est conclu avant le 1er janvier 2007 :

Le bien est présumé indivis par moitié, sauf indication différente mentionnée dans l'acte d'acquisition

* Le PACS conclu à partir du 1er janvier 2007 sous le régime de l'indivision :

Le bien est indivis à hauteur de 50% chacun, même si l'un a financé plus que sa quote-part. Aucune indemnisation future n'est possible, sauf si l'acquisition a été financée en partie par des fonds personnels d'un partenaire ayant fait l'objet d'une déclaration d'emploi de fonds propre et que cette déclaration est contenue dans l'acte d'acquisition.

* PACS conclu à partir du 1er janvier 2007 sous le régime de la séparation de biens :

Le bien est acquis en indivision. Ce qui a été indiqué quant au statut des biens acquis en indivision vaut également dans ce cas.

Quelles conséquences en cas de rupture du PACS ?

Deux possibilités :

* Le bien peut être vendu d'un commun accord et le prix sera partagé suivant les quotités figurant dans l'acte sauf production de la preuve d'un financement différent.

* La part de l'un peut être rachetée par l'autre.

Quelle protection en cas décès?

La conclusion d'un PACS ne donne aucune vocation légale à l'héritage de son partenaire de PACS. La seule protection légale est le droit temporaire au logement constituant le logement de la famille pendant un an.

La rédaction d'un testament est indispensable pour donner au partenaire survivant une vocation à l'héritage.

D'un point de vue fiscal, les biens reçus par le partenaire survivant du fait du testament sont exonérés de tout droit de succession.

A retenir

Si l'objectif est la protection du partenaire survivant afin qu'il reçoive a minima une quote-part du bien acquis à deux, il convient de rédiger un testament.

Toutefois, si vous avez des enfants, ces derniers ont vocation à une part minimale de votre patrimoine (la moitié si vous avez 1 enfant, le tiers si vous avez deux enfants, un quart si vous avez trois enfants ou plus)

22, AVENUE DE LAUMIÈRE - 75019 PARIS

TÉL. 01 42 02 14 14 - FAX 01 42 02 26 84

E-mail : benasse-breau@paris.notaires.fr

ÉTUDE FERMÉE LE SAMEDI - MÉTRO LAUMIÈRE - PARKING A DISPOSITION

SOCIÉTÉ CIVILE
PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL
RCS PARIS D 312 799 877

Dans cette hypothèse, il conviendrait de nous consulter pour faire le point sur votre situation familiale et vérifier que l'attribution d'une quote-part du bien par testament est la meilleure protection possible. En effet, d'autres solutions sont envisageables mais nécessitent une appréciation au cas par cas.

**GENEVIÈVE BRÉAU - MARIANNE BÉNASSE – THOMAS BÉNASSE
CHRISTIAN BÉNASSE
NOTAIRES ASSOCIÉS**

**KAREN FELDMANN-LEVY
NOTAIRE**



**CHRYSTELLE BOIZOT
NOTAIRE**

Office Notarial des Buttes Chaumont

LE MARIAGE

Quel est le statut du bien acquis par les époux ?

* Mariage sous le régime de la communauté réduite aux acquêts :

Le bien appartient à la communauté formée entre les époux. Celle-ci est présumée se liquider par moitié à la dissolution du mariage et cela même si l'un des époux a plus participé au financement d'un ou plusieurs biens de communauté.

Toutefois, il est possible au moyen d'une clause de déclaration d'origine de fonds et de remploi de fonds insérée dans l'acte d'acquisition d'indiquer que l'acquisition a été faite en toute ou partie au moyen de deniers propres (venant d'une succession, d'une donation, d'économies réalisées avant le mariage...).

Suivant l'importance du financement propre d'un des époux, le bien sera :

- soit commun à charge d'une récompense au profit du conjoint déclarant le remploi de ses fonds contre la communauté. Cette récompense est un droit de créance qui sera exigible au moment de la liquidation de la communauté.
- soit propre au conjoint déclarant le remploi si sa contribution est supérieure à 50% du budget global de l'acquisition. Dans ce cas, la communauté aura droit à une récompense sur le conjoint propriétaire.

Les modalités de calcul d'une récompense sont définies par le Code Civil et ses modalités de calculs peuvent varier en fonction des circonstances. N'hésitez pas à nous consulter sur ces questions.

* Mariage sous le régime de la séparation de biens

Comme en concubinage ou en PACS, les époux seront propriétaires selon les quotités indiquées dans l'acte. Ce qui a été indiqué quant au statut des biens acquis en indivision vaut également dans ce cas.

Quelles conséquences en cas de divorce ?

* Mariage sous le régime de la communauté de biens :

Le bien immobilier fait partie de la communauté. Lors de la liquidation de la communauté, le bien pourrait :

- Soit être vendu et le produit de la vente partagé entre les époux,
- Soit être attribué intégralement à un des époux, l'autre se faisant attribuer d'autres biens dépendant de la communauté ou en se faisant verser une soulte par l'époux attributaire,

*Mariage sous le régime de la séparation de biens :

22, AVENUE DE LAUMIÈRE - 75019 PARIS

TÉL. 01 42 02 14 14 - FAX 01 42 02 26 84

E-mail : benasse-breau@paris.notaires.fr

ÉTUDE FERMÉE LE SAMEDI - MÉTRO LAUMIÈRE - PARKING À DISPOSITION

SOCIÉTÉ CIVILE
PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL
RCS PARIS D 312 799 877

Chaque époux reste propriétaire de la quotité mentionnée dans l'acte d'acquisition.

Si un ex-époux a financé plus que la quotité annoncée dans l'acte, il pourra en demander le remboursement auprès de son ex-conjoint.

Comme pour le PACS et le concubinage, en cas de mésentente, l'époux ayant financé plus qu'annoncé aura la possibilité d'agir en justice en apportant la preuve du financement plus important.

Attention : Dans cette hypothèse, le juge pourra considérer que la différence de financement est une **contribution normale aux charges du mariage** et ainsi dispenser l'autre conjoint du remboursement.

Quelle protection en cas de décès ?

Le conjoint survivant reste propriétaire de la quotité acquise (ou de la moitié en cas de mariage sous le régime de la communauté).

L'autre partie du bien fait partie de la succession et est transmise aux héritiers. Les héritiers diffèrent suivant la composition de la famille :

- Si le défunt ne laisse ni enfant, ni parent, le conjoint survivant hérite de la totalité,
- Si le défunt avait uniquement des enfants communs avec le conjoint survivant, celui-ci aura le choix entre hériter d'un quart en pleine propriété du bien ou de la totalité en usufruit.
- Si le défunt laisse des enfants de différentes unions, le conjoint survivant héritera directement d'un quart en pleine propriété du bien, ce qui aboutira à être indivision avec les enfants de son conjoint. Ce qui aboutira à une indivision avec les enfants de son conjoint.

Par ailleurs, le conjoint survivant bénéficie d'un droit temporaire gratuit d'un an de la résidence principale et d'un droit viager au logement sauf s'il en a été privé par testament authentique.

D'un point de vue fiscal, les biens reçus par le conjoint survivant sont exonérés de tout droit de succession.

A retenir

il est possible d'augmenter les droits du conjoint survivant en rédigeant un testament ou en signant une donation entre époux.

Dans l'hypothèse d'une famille recomposée, il s'agira de concilier la protection du conjoint survivant et la préservation du patrimoine familial. Il est indispensable de prendre des dispositions testamentaires adaptées.

Enfin, il est possible de donner plus de protection au conjoint par le biais d'un changement de régime matrimonial.

Chacune de ces solutions doivent être adaptées à votre situation familiale et évoluer en fonction des aléas de la vie. N'hésitez pas à nous consulter pour nous trouvions ensemble la solution la plus adaptée à votre situation.