

LE CONSEIL DES NOTAIRES

Acheter à deux : les précautions à prendre

Devenir propriétaire de sa résidence principale est souvent le but recherché par un couple envisageant un avenir commun. Mais l'achat diffère selon qu'il soit marié, pacsé ou en union libre, explique la Chambre des notaires du Haut-Rhin.

Dans un régime de communauté légale, ce qui est le cas des couples mariés après le 1^{er} février 1966 sans contrat de mariage, le bien appartient automatiquement aux deux époux car il constitue un acquêt de communauté. Les économies et le salaire perçus pendant le mariage appartiennent aux deux époux également.

Si le financement n'est assuré que par un seul des époux au moyen de sommes reçues par donation, ou détenues avant le mariage ou encore héritées, le bien acquis peut devenir propre à l'époux qui finance (article 1406 du Code civil). Si ce financement représente moins de 50 % de l'investissement, une indemnité (récompense) pourra être réclamée si le couple se sépare ou en cas de décès. La preuve étant parfois difficile à rapporter, il est important d'en parler à votre notaire avant l'achat.

Dans un régime de séparation de biens, les époux acquièrent le bien, sous le statut juridique de l'indivision, le plus souvent à proportion de leur part dans le financement. Par exemple, celui qui

finance 25 % du bien sera propriétaire à hauteur de 25 % de l'immeuble. Attention, les charges et les travaux devront ensuite être payés dans les mêmes proportions pour éviter d'avoir à décompter des créances entre époux.

Pour tous les époux mariés, le survivant bénéficie de différents droits sur la succession et est titulaire d'un droit viager portant sur le logement de la famille.

Pacsés : faire le bon choix

Il existe deux régimes juridiques appliqués au pacs : la séparation de biens et l'indivision. Le choix se fait lors de la signature du pacs que le notaire peut établir. Le régime légal est le régime de la séparation. L'acquisition a lieu, comme pour les époux mariés sous une séparation de biens, c'est-à-dire en proportion en principe du financement de chacun lors de l'acquisition. Dans le régime de « l'indivision », chacun des partenaires est réputé propriétaire de la moitié et ce, quel que soit le financement réel de chacun. Cette conséquence est souvent mal connue des couples pacsés.

En cas de décès, contrairement aux couples mariés, les partenaires n'ont pas vocation à hériter l'un de l'autre. Si l'acquéreur souhaite mettre à l'abri son partenaire, il faut prévoir un testament car le



Sous quel régime juridique faut-il acheter ?

Archives L'Alsace/Denis Sollier.

pacs ne procure que le droit d'occuper gratuitement le logement durant un an.

Union libre : souplesse mais incertitude

Le couple en union libre acquiert un bien sous le statut de l'indivision classique, comme sous le régime de la séparation de biens des couples mariés. Mais les créances entre concubins ne sont pas revalorisées comme pour des époux. En cas de décès, le survivant n'est pas héritier de son partenaire. La part de propriété du défunt revient aux héritiers légaux. Mais la loi offre la possibilité de désigner d'autres héritiers, avec plus ou moins de contraintes selon la situation familiale du défunt, toujours par la voie d'un

testament. Reste la possibilité de recourir à une société civile immobilière ou à un pacte tontinier.

En résumé, les régimes juridiques pour acheter à deux étant très variés, il est indispensable de bien préparer en amont le projet. L'apport financier respectif de chacun devra être arrêté, tout comme les objectifs de transmission en cas de décès et enfin les règles de détermination de toutes les éventuelles créances.

SE RENSEIGNER Conseils gratuits des notaires du Haut-Rhin tous les premiers samedis du mois, de 9 h à 11 h, à Colmar à l'Amandine, à Saint-Louis au Galopin et à Mulhouse au Guillaume-Tell. Prochains rendez-vous le 6 février.



Chambre des notaires
du Haut-Rhin