

ACHETER son logement à 2 sans être mariés

Si vous êtes concubins ou pacsés, l'achat à deux d'un bien immobilier vous engage l'un à l'autre ! Les modalités de l'achat sont à étudier avec l'aide d'un notaire.

Le plus souvent, l'achat par un couple non marié 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, l'achat via une société civile immobilière créée par les concubins ou les partenaires, éventuellement avec d'autres personnes. Chaque solution présente des avantages et des inconvénients. De plus, si le couple est pacsé, son « régime pacsimonial » (séparation ou indivision) change la donne. Une consultation chez un notaire vous permettra d'y voir plus clair.

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 indivise de propriété 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 discuter et à décider en connaissance de cause. En effet, si l'un des conjoints verse plus qu'il ne devrait, il ne retrouvera pas son compte lors de la revente et du partage du prix de cession, ce qui est source de difficultés en cas de séparation. Par ailleurs, financer l'achat au-delà de sa part revient à avantager son conjoint. Le fisc pourrait requalifier l'opération en donation et exiger le versement de droits de mutation.

Les couples doivent aussi envisager les conséquences d'un décès. En effet, ni les concubins ni les partenaires de pacs n'héritent automatiquement l'un de l'autre : la rédaction d'un testament s'impose ! 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 %.