

LES CONSÉQUENCES LORS DU DÉCÈS

Le concubin survivant

Il n'a aucun droit légal dans la succession du défunt : il n'est pas son héritier.

Il n'a donc pas le droit d'occuper le bien postérieurement au décès, sauf si les héritiers du concubin décédé l'y autorisent.

Pour éviter que le survivant ne soit contraint de quitter le bien ou de le vendre, le notaire peut proposer plusieurs solutions :

■ **la faculté d'acquisition de l'article 1873-13 du Code civil** : elle permet aux indivisaires de décider par convention, qu'au décès de l'un d'eux, le survivant pourra acquérir la quote-part du défunt. Cette décision doit être prise par le concubin survivant dans le délai d'un mois à compter de la mise en demeure que les héritiers lui adressent ;

■ **le testament** : en cas de décès de l'un des concubins, le survivant reste propriétaire de sa quote-part. Il n'a de droit sur la part du défunt que si ce dernier avait pris des dispositions testamentaires en sa faveur (legs d'un usufruit, d'un droit d'usage et d'habitation, ou de la pleine propriété). Mais le concubin est taxé à 60 % après abattement de 1 564 € sur ce qu'il recueille et son legs ne doit pas porter atteinte à la réserve d'éventuels héritiers réservataires (enfant, conjoint...). Chaque concubin doit rédiger son propre testament et peut le confier à son notaire ;

■ **le pacte de préférence** : il peut être stipulé au profit d'un indivisaire. L'intérêt est d'accorder au concubin survivant, un droit prioritaire en cas de vente par l'autre, de sa quote-part du bien. Il est important de rédiger les clauses avec précaution. Prenez contact avec votre notaire à cet effet.

Le partenaire survivant

Il n'a pas la qualité d'héritier légal. Néanmoins, la loi lui accorde un droit d'usage temporaire d'un an sur le logement constituant son habitation principale au moment du décès, et sur le mobilier le garnissant.

Ce bien doit appartenir soit aux deux partenaires, soit au seul défunt totalement ou partiellement. Cette jouissance est gratuite.

Au delà de ce délai, le partenaire pacsé doit quitter le logement. Les solutions décrites pour les concubins (testament, pacte de préférence, faculté d'acquisition) permettent d'éviter une telle situation.

En cas de testament établi en sa faveur, le partenaire pacsé est exonéré de tout droit de succession (pour les décès survenus depuis le 22/08/07).

VERSION SUR LE SITE DE L'ETUDE CHOLLET



12, avenue Victoria, 75001 Paris - Tél. : 01 44 82 24 00
www.paris.notaires.fr

Chambre des Notaires de Paris - Direction de la Communication - Mars 2009

L'achat d'un bien immobilier à deux sans être mariés



DE PLUS EN PLUS DE COUPLES NON MARIÉS, CONCUBINS OU PARTENAIRES PACSÉS, ACHÈTENT UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE OU SECONDAIRE EN INDIVISION. SOUVENT MAL INFORMÉS, ILS NE MESURENT PAS L'IMPORTANCE DE CET ACTE. POURTANT, LES MODALITÉS DE L'ACHAT ENTRAÎNENT DE NOMBREUSES CONSÉQUENCES TOUT AU LONG DE LEUR VIE.

LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE LORS DE L'ACHAT

Il convient de déterminer la part de propriété de chaque concubin ou partenaire pacsé quand ils achètent un bien ensemble.

L'achat par des concubins

L'acte d'acquisition constate, entre eux, la répartition de la propriété du bien, exprimée en pourcentage.

Pour éviter d'éventuels conflits lors d'une séparation ou d'un décès, cette répartition doit correspondre au financement réel (*par exemple : 50%/50% ; 30%/70%*) en tenant compte de leurs apports personnels et de leur participation au remboursement du ou des prêt(s).

Rappelons qu'à défaut d'indication contraire dans l'acte d'acquisition, les concubins sont propriétaires du bien par parts égales. Si cela n'est pas le cas, il est donc important de préciser leurs quotes-parts dans l'acte d'achat.

En effet, l'administration fiscale pourrait requalifier l'opération en donation déguisée. Elle demanderait alors au concubin gratifié, le paiement des droits de mutation à titre gratuit, au tarif en vigueur (60%), ainsi que des intérêts et des pénalités de retard.

En outre, l'avantage accordé à celui qui n'a pas financé totalement sa quote-part devra être qualifié entre les concubins : s'agit-il d'un prêt, d'une donation ou de l'exécution d'une obligation alimentaire naturelle (c'est-à-dire exécutée volontairement par un des concubins en considération des besoins de l'autre)?

S'il s'agit d'un prêt, le concubin ou bénéficiaire devra rembourser l'autre. Il est préférable dans ce cas d'établir une reconnaissance de dette par acte notarié.

QUEL EST L'INTÉRÊT POUR DEUX CONCUBINS D'ACHETER UN BIEN IMMOBILIER EN TONTINE ?

La tontine est le pacte par lequel deux ou plusieurs personnes acquièrent un bien en commun, dont elles jouissent leur vie durant mais dont la propriété revient intégralement à celle qui survit à l'autre. Fiscalement, cette opération donne lieu au paiement des droits de mutation à titre onéreux sur la part transmise (5,09%) si la valeur totale du bien n'excède pas 76 000€ au décès du premier concubin et si ce bien constitue la résidence principale des acquéreurs à cette même date.

Si sa valeur excède 76 000€ ou si le bien ne constitue pas la résidence principale du couple, le concubin survivant est redevable des droits de mutation à titre gratuit (soit 60% pour des concubins sur la part transmise).

L'achat par des pacsés

■ Les biens immobiliers acquis durant le PACS appartiennent à celui qui les achète ("séparation des patrimoines") mais les partenaires peuvent indiquer dans leur convention de PACS qu'ils souhaitent soumettre les biens qu'ils acquièrent au régime de l'indivision. Dans ce cas, les biens appartiendront pour moitié à chacun d'eux même si l'un finance plus que cette moitié.

Il n'y aura aucun recours entre partenaires au motif d'une contribution inégale au financement.

C'est pourquoi les partenaires peuvent ne pas opter pour le régime de l'indivision dans la convention de PACS, mais décider quand même d'acquérir ensemble dans des proportions indiquées dans l'acte. Les partenaires peuvent ainsi financer le bien dans des proportions différentes définies d'un commun accord (30%/70% par exemple).

LES CONSÉQUENCES LORS DE LA RUPTURE

Aucune règle ne régit la séparation des couples non mariés. Il faut cependant distinguer le cas des concubins et des pacsés :

En cas de concubinage

■ Si le bien immobilier est vendu, le prix est partagé en fonction des droits de chacun, tels qu'ils figurent dans le titre de propriété;

■ Si l'un des concubins justifie d'une créance à l'encontre de l'autre (*financement de travaux par exemple*), son montant sera égal à sa valeur d'origine. En effet, sauf volonté contraire des parties, il n'y a pas lieu à revalorisation.

En cas de PACS

■ Les partenaires ont opté dans la convention de PACS pour le régime de l'indivision : le prix est partagé par moitié.

■ Les partenaires n'ont pas choisi le régime de l'indivision, mais ont acquis un bien ensemble sans indiquer leurs quotes-parts respectives : le prix est également partagé par deux. Mais le partenaire qui a utilisé des fonds personnels et qui peut le prouver, peut prétendre au remboursement de sa créance.

■ Dans les autres cas, le prix est réparti entre les partenaires en fonction de leurs droits tels qu'indiqués dans l'acte de vente.

Si l'un des concubins ou partenaires rachète la part de l'autre, on parle alors de "licitation" faisant cesser l'indivision. L'acquéreur doit pouvoir financer totalement l'achat afin que l'autre ne soit plus tenu solidairement du remboursement du prêt éventuel existant au jour de la séparation.