



8 erreurs à éviter quand on achète à deux

L'ESSENTIEL À SAVOIR POUR PRÉSERVER SES INTÉRÊTS TOUT EN PROTÉGANT LES DROITS DE SON PARTENAIRE EN CAS DE DÉCÈS.
Par Laurence Ollivier

1 PASSER TROP VITE À L'ACTION

Acheter un bien immobilier à deux constitue souvent le plus gros investissement d'une vie. Y penser en amont est la clé de la réussite.

➤ **À faire** : consulter un notaire avant toute recherche d'un bien. « *Ce devrait être un passage obligé, surtout pour les concubins, les pacésés, les familles recomposées avec des enfants ou les couples mariés sous un*

régime de séparation », précise Nathalie Giraud, juriste au sein du groupe De Particulier à Particulier.

2 CROIRE QUE « QUAND ON S'AIME, ON NE COMPTE PAS »

À la signature, beaucoup de couples affirment acheter à 50-50, même quand l'un finance en réalité 60 à 100 % de l'opération. « *C'est une bombe à retardement en cas de séparation,*



LES IMPACTS DU STATUT MARITAL SUR LE LOGEMENT			
	Concubins	Pacsés	Mariés
Régime d'un bien immobilier acheté à deux	Indivision : le bien est géré à deux. En cas de séparation, impossibilité de vendre sans l'accord de l'autre, sauf à saisir le tribunal.		Suivant le régime matrimonial : communauté ou indivision.
Protection du logement familial en cas de séparation	Non	Non	Oui, y compris lorsqu'il s'agit d'un bien détenu par un seul des époux. Il ne peut pas le vendre sans l'accord de l'autre.
Droit du survivant sur la résidence principale du couple en cas de décès de l'un	Aucun	Droit de l'occuper pendant un an gratuitement, sauf testament contraire.	Droit de l'occuper pendant un an gratuitement Droit d'habitation et droit d'utiliser le mobilier, sa vie durant. Leur valeur s'impute sur les droits successoraux.
Héritage légal	Rien à défaut de testament.		¼ en pleine propriété ou 100 % en usufruit en présence d'enfants communs.
Droits de succession au sein du couple	60 % au-delà d'un abattement de 1594 euros.	Exonération totale.	

56%

des futurs acquéreurs achètent à deux, augmentant ainsi leur pouvoir d'achat immobilier et leur capacité de remboursement.

Source : étude publiée par Logic-Immo.com en collaboration avec Mysweetimmo.com, le 14 février 2016.

met en garde Barbara Thomas-David, notaire à Paris. *Car seul l'acte de vente fait foi. Celui qui aura réglé la plus grosse part risque, des années plus tard, de rencontrer les plus grandes difficultés pour se faire rembourser.*»

➔ **À faire** : « Indiquer les quotes-parts de chacun, correspondant aux contributions financières réelles, recommande Nathalie Giraud. Pour les couples mariés, préciser l'origine des fonds en cas de emploi de **biens propres*** [voir lexique p. 83] si chacun veut pouvoir récupérer ces sommes en cas de séparation. »

3 NÉGLIGER LA PROTECTION APPORTÉE PAR LE MARIAGE

47 % des Français estiment qu'acheter un bien immobilier à deux est plus engageant que le mariage (1). Le mariage n'en demeure pas moins la formule la plus protectrice.

➔ **À faire** : « Rédiger un contrat de mariage sur mesure avant même d'acheter », conseille Jean-Michel Boisset, notaire à Bretteville-l'Orgueilleuse (Calvados).

(1) Sondage réalisé les 25 et 26 janvier 2017 par OpinionWay pour Vousfinancer.com.

4 NE PAS RÉDIGER DE TESTAMENT QUAND ON N'EST PAS MARIÉ

Les personnes vivant en union libre ou pacsées sont considérées comme des étrangers l'une pour l'autre. En cas de décès, si elles n'ont rien prévu, ce sont leurs parents, frères et sœurs qui hériteront, obligeant éventuellement le survivant à quitter le logement du couple.

➔ **À faire** : rédiger un testament pour désigner son compagnon comme héritier, lui attribuer



préférentiellement le logement ou lui léguer sa quote-part de propriété. Pour bien respecter le droit successoral des enfants, l'aide d'un notaire est utile.

5 TOUT MISER SUR LA TONTINE

Parfois évoquée comme une solution pour ceux vivant en union libre, l'achat en **tontine*** est vivement déconseillé par Sylvie Le Botmel, juriste à l'Agence départementale d'information sur le logement de Meurthe-et-Moselle (ADIL 54). Elle rappelle que *« dès que la valeur du bien dépasse 76 000 euros au moment du décès, l'avantage fiscal disparaît. Et en cas de séparation, si votre ex-partenaire refuse de vendre, vous ne pourrez pas l'y contraindre, même devant le tribunal »*.

➊ **À faire** : préférer un achat démembré (voir L'Avis d'expert), couplé à la souscription d'un contrat d'assurance-décès ou d'assurance-vie.

6 FAIRE CONSTRUIRE SUR LE TERRAIN DU CONCUBIN

Attention, sur le plan du droit, la construction appartient au propriétaire du terrain ! De même, financer des travaux dans la maison de son concubin sans figurer dans l'acte de vente ne donne aucun droit en cas de séparation.

➋ **À faire** : anticiper en consultant un notaire. *« Suivant les cas, on préconisera l'achat de la moitié du terrain avant de construire ou la création d'une société civile immobilière (SCI) dans laquelle l'un apportera le terrain, l'autre les liquidités nécessaires au financement des travaux »*, décrypte Jean-Michel Boisset. Le notaire pourra vous inciter à rédiger une reconnaissance de dette si vous financez seul les travaux.

7 ATTENDRE DE DIVORCER POUR VENDRE

Lors d'une vente post-divorce, les droits de partage atteignent 2,5 % de la valeur totale du bien. Soit 3 750 euros sur un bien estimé à 150 000 euros !

➌ **À faire** : vendre avant de signer la convention de divorce.

⌘

L'AVIS D'EXPERT

Barbara THOMAS-DAVID
Notaire à Paris



« Comment assurer l'usage du domicile familial à l'autre »

Vous pouvez, dès l'acquisition, effectuer un achat croisé, également appelé démembrement de propriété. Chacun achète la nue-propriété de la moitié du bien et l'usufruit de l'autre moitié. L'intérêt : au premier décès, le survivant devient pleinement propriétaire de la moitié du bien et reste usufruitier de l'autre moitié, ce qui lui assure de conserver l'usage du logement jusqu'à son propre décès. Autre option : l'achat du domicile familial par le biais d'une société civile immobilière (SCI) en pleine propriété ou de façon démembrée également, (voir article p. 81). Si vous n'aviez rien prévu au moment de l'achat, vous pouvez encore rédiger un testament croisé. Chacun établit un testament et lègue à l'autre la quote-part dont il est propriétaire. Cela permet au survivant de récupérer la totalité du bien soit en pleine propriété, soit en usufruit si l'on ne veut pas déshériter les enfants.

8 NÉGLIGER L'ASSURANCE EMPRUNTEUR

Les banques imposent souvent de souscrire le prêt à deux, avec une clause de solidarité, chacun étant tenu de rembourser la totalité du prêt en cas de défaillance de l'autre.

➍ **À faire** : adapter l'assurance emprunteur (décès, invalidité, perte d'emploi) à vos ressources respectives : 100-100, 70-30, 50-50... Les concubins ont intérêt à compléter cette garantie par une assurance-décès au bénéfice de chacun, afin de permettre au survivant de racheter la part de l'autre. Et en cas de séparation ? Demander la désolidarisation auprès de la banque.