

## Formules d'acquisition ?

Vous vivez maritalement et vous envisagez d'acheter ensemble votre résidence principale.

Juridiquement vous n'avez pas de liens avec votre concubin, c'est pourquoi vous ne bénéficiez pas des mêmes dispositions que les couples mariés qui acquièrent un logement.

Vous avez donc particulièrement intérêt à organiser l'acquisition de votre logement pour éviter les déconvenues qui pourraient entraîner la nécessité de vendre, au décès de l'un d'entre vous ou en cas de mésentente.

Les précautions sont d'autant plus importantes que vous avez des enfants avec votre concubin et/ou d'une autre union.

Prenez conseil auprès d'un notaire : il vous aidera à déterminer la solution la mieux adaptée sur le plan juridique et fiscal.

**Plusieurs formules d'acquisition sont possibles, notamment:**

- **l'achat en indivision (formule la plus courante),**
- **la tontine (formule rare en pratique),**
- **ou l'achat en SCI (société civile immobilière).**

Vous devrez opérer un choix délicat, en fonction des incidences fiscales et des personnes que vous cherchez à protéger en priorité, particulièrement au décès de l'un d'entre vous : les enfants ou le concubin survivant.

## Acheter en indivision

**Vous partagez la propriété du logement:**

- **soit à part égale : chacun en possède la moitié,**
- **soit de façon inégale : l'un possède 70%, l'autre 30%.**

Veillez à ce que la répartition qui figure dans l'acte de vente corresponde à la contribution de chacun d'entre vous au financement du logement.

Vous ne pouvez vendre ni prendre une décision concernant le logement sans l'accord de l'autre : par exemple, si le logement est situé dans une copropriété, vous devez vous mettre d'accord sur celui qui aura pouvoir de voter en assemblée générale.

Si l'un d'entre vous veut mettre un terme à l'indivision et demande le partage, l'autre ne peut pas le refuser. En cas de refus, il est nécessaire de recourir au tribunal.

**Vous pouvez passer une convention d'indivision entre vous:**

Elle est établie par acte notarié, dans l'acte d'acquisition ou séparément, elle prévoit les modalités de gestion de l'indivision et la situation en cas de séparation ou de décès.

La convention peut être établie pour une durée déterminée, dans la limite de 5 ans maximum, renouvelable d'un commun accord, ou pour une durée indéterminée.

## Cette convention peut prévoir:

- ° la désignation de l'un des indivisaires comme gérant ou bénéficiaire du droit de vote à l'assemblée des copropriétaires ;
- ° au décès de l'un, la faculté d'acquisition par le survivant de la quote-part du défunt.

### Au décès de l'un d'entre vous:

En l'absence de convention, l'autre n'a aucun droit sur l'héritage : ce sont les héritiers du concubin décédé qui deviennent propriétaires de sa part ; le survivant sera donc en indivision avec eux. Pour éviter, en cas de conflit, d'être dans l'obligation de vendre le logement, vous et votre concubin pouvez vous léguer chacun par testament l'usufruit de votre part. Sur le plan fiscal, la succession sera imposée au **taux maximum**.

Si vous avez établi une convention, elle peut prévoir qu'au décès de l'un, le survivant pourra acquérir la quote-part du défunt soit (en usufruit ou en nue-propriété) et que la gérance sera confiée au survivant.

Pour financer l'acquisition, renseignez-vous sur les avantages que pourrait présenter, dans votre cas, un contrat d'assurance-vie.

### En cas de séparation:

Si vous êtes d'accord pour vendre le logement, vous vous partagerez le prix, proportionnellement à vos quotes-parts respectives.

Celui qui désire conserver le bien immobilier a un droit de priorité pour racheter sa part à l'autre. Vous pouvez aussi décider de maintenir l'indivision et convenir que l'un d'entre vous restera dans les lieux en contrepartie d'une indemnité dont vous fixerez ensemble le montant.

En l'absence de convention, en cas de désaccord c'est le tribunal de grande instance qui ordonne le partage ou la poursuite de l'indivision pendant 2 ans maximum.

### Si vous avez passé une convention d'indivision (à durée déterminée)

Vous êtes théoriquement liés jusqu'à son expiration : celui d'entre vous qui désire un partage immédiat peut exceptionnellement demander au juge de mettre fin à la convention, de façon anticipée ;

### Si vous avez passé une convention d'indivision (à durée indéterminée)

Le partage peut alors être provoqué plus facilement, à tout moment pourvu que ce ne soit pas de mauvaise foi ou à contretemps.

## Tontine ou pacte tontinier

Lorsque vous achetez en commun votre résidence principale, il s'agit d'une convention insérée dans l'acte d'acquisition, appelée clause de tontine, qui, au décès de l'un d'entre vous, rend le survivant, seul propriétaire du logement, quelle que soit sa part versée lors de l'achat.

De votre vivant, vous bénéficiez l'un et l'autre d'un droit de jouissance commun sur le logement.

### En cas de mésentente:

A défaut d'accord pour renoncer à la clause et vendre le logement, la situation est bloquée jusqu'au décès de l'un d'entre vous. Le tribunal ne peut pas vous départager.

A la différence de ce qui est possible en indivision, aucun d'entre vous ne peut exiger le partage.

### **En cas de décès:**

Lors du décès du premier d'entre vous, le survivant se retrouve seul propriétaire du logement et il est considéré l'avoir été depuis la date d'acquisition du logement. Le coacquéreur décédé est réputé n'avoir jamais été propriétaire du logement : **ses héritiers n'ont aucun droit sur le logement.**

Si le bien acquis constitue la résidence principale des deux acquéreurs, au jour du premier décès et si sa valeur globale à cette date est inférieure à un certain montant (76 225 € au 1.6.1997), la transmission est taxée comme une vente. Si le prix du bien excède ce chiffre, le survivant devra acquitter des droits de succession au taux de 60% sur la moitié de sa valeur.

## **Acheter un logement en SCI (Société Civile Immobilière)**

### **Vous constituez une SCI, par contrat**

Il est conseillé d'en confier la rédaction à un professionnel, un notaire, par exemple. Les frais d'acte sont fixés librement : renseignez-vous auprès du notaire, sur leur montant.

**Vous recevrez des parts sociales proportionnelles à vos apports respectifs. C'est la SCI qui achète et devient propriétaire du logement ; vous êtes l'un et l'autre locataires ou occupants à titre gratuit de la société. Vous devez tenir des assemblées et une comptabilité régulière. Vous êtes chacun indéfiniment responsable des dettes de la SCI, Proportionnellement à votre quote-part.**

Si l'un des associés est déjà propriétaire d'un logement, il peut l'apporter en nature à la SCI constituée à cet effet : en contrepartie, il reçoit des parts pour une valeur équivalente. Il peut apporter à la SCI la pleine propriété du bien ou la seule nue-propriété.

Les statuts peuvent prévoir que, de votre vivant, vous n'avez pas le droit de céder vos parts à une personne extérieure à la SCI, même à vos ascendants ou descendants. L'un des associés (vous ou votre concubin) peut toutefois racheter les parts de la société de celui qui souhaite céder.

### **En cas de décès:**

Les statuts de la SCI peuvent prévoir qu'en cas de décès du premier d'entre vous, la société sera dissoute ou qu'elle continuera avec le seul associé survivant ; le survivant pourra dans ce cas racheter aux héritiers, sans qu'ils puissent s'y opposer, la valeur de leurs parts.

### **En cas de mésentente:**

#### **Il est difficile de sortir de la SCI (sa durée peut atteindre 99 ans)**

- soit, celui d'entre vous souhaitant se retirer dans les conditions prévues par les statuts, peut obtenir le rachat de ses parts par la société ou l'attribution du Logement ;
- soit, vous et votre concubin votez la dissolution de la SCI dans les conditions prévues par les statuts et le logement partagé à moins d'un accord pour sa vente.

En cas de désaccord, vous devrez saisir le tribunal qui peut prononcer la dissolution, celui qui habite le logement pourra demander au juge qu'il lui soit attribué en priorité.

- Votre notaire vous conseillera peut être de procéder à une acquisition ou à un démembrement croisé: chacun d'entre vous achète la nue-propriété d'une moitié indivise des titres et l'usufruit de l'autre moitié.

Lors du décès du premier d'entre vous, l'usufruit du défunt s'éteint ; le survivant se retrouve avec la moitié en pleine propriété sans droit de succession à payer et conserve l'autre moitié en usufruit.

**Les héritiers ne récupèrent que la moitié en nue-propiété du défunt ; le concubin survivant évite ainsi le risque d'être évincé du logement par les héritiers du défunt.**

**Au décès du second concubin, la pleine propriété de la moitié des parts va aux héritiers du premier défunt, l'autre moitié aux héritiers du second défunt.**

**La décision de dissoudre la SCI est prise dans les conditions prévues par les statuts (à la majorité ou l'unanimité). S'agissant d'une SCI avec deux concubins, chacun possède la moitié des parts et l'usufruit de l'autre moitié et peut s'opposer à la vente de l'immeuble.**

**L'acquisition d'un logement en SCI ne bénéficie pas de certains des avantages accordés aux personnes physiques qui acquièrent leur résidence principale.**

**Les associés de la SCI ne peuvent, ni bénéficier d'un prêt à taux zéro, ni des réductions d'impôts pour intérêts d'emprunt ou travaux, ni utiliser leur plan d'épargne logement pour l'acquisition.**

### **Fiscalité de la SCI:**

**Deux options fiscales apparaissent également pour la SCI (impôt sur les sociétés ou la transparence fiscale).**

**Dans le cadre de la seconde option (transparence fiscale), les associés paient l'impôt sur le revenu pour la fraction de bénéfice correspondant au pourcentage de capital qu'ils possèdent dans la SCI.**

**Pour les contribuables assujettis à l'impôt sur la fortune, la SCI est un montage astucieux puisqu'il permet de minorer l'ISF et ce, en contractant un emprunt.**