
Comment acheter un bien en indivision ?

Publié le 20/03/2012



Quelles différences entre les époux, les partenaires, et les concubins ?

Comment acheter à deux?

Acheter en étant mariés

Le régime matrimonial des époux est déterminant pour la propriété du bien acquis par le couple.

Régime de la communauté

Si vous êtes mariés sous le régime de la communauté, le bien est commun s'il est totalement financé avec des fonds communs (économies du couple ou emprunt souscrit par les époux).

Lorsqu'un époux a financé l'achat avec des fonds propres (reçus par donation, succession ou provenant d'économies antérieures au mariage) :

- le bien sera considéré comme propre s'il a payé l'intégralité du prix de vente ou si son apport constitue plus de 50 % du prix, sous condition qu'il ait fait une déclaration de emploi dans l'acte d'acquisition. Pour le surplus financé par la communauté, l'époux devra indemniser cette dernière lors de sa dissolution (par divorce ou par décès). On parle alors de récompense.

- le bien sera considéré comme commun si l'apport effectué est inférieur à 50 % du prix. C'est alors la communauté qui devra indemniser l'époux apporteur lors de la dissolution du mariage.

Régime de la séparation de biens

Si vous êtes mariés sous le régime de la séparation de bien, vous pouvez acheter un bien seul ou ensemble en indivision.

Lorsqu'un époux achète seul, le bien lui est personnel ; le conjoint n'est donc pas tenu de rembourser le prêt souscrit.

Lorsque les époux achètent à deux, le bien leur appartient dans les proportions définies dans l'acte,

qui doivent refléter la réalité des investissements respectifs.

Chaque conjoint peut souscrire un prêt pour régler sa part. Dans ce cas, la banque demande le plus souvent aux époux qu'ils se portent mutuellement cautions l'un de l'autre. Si les époux souscrivent un seul prêt, ils sont solidaires du remboursement.

Pour les époux mariés sous le régime de la participation aux acquêts, les règles sont identiques.

Acheter en étant pacsés

Quand on est pacsés, le sort du bien dépend du régime choisi par les partenaires.

Pour les PACS conclus avant le 1er janvier 2007, le régime par défaut était l'indivision. Les partenaires devaient alors préciser dans l'acte leur quote-part d'apport respectif. A défaut, ils étaient considérés propriétaires chacun pour moitié.

Pour les PACS conclus depuis le 1er janvier 2007, le régime par défaut est la séparation de biens. En revanche, il est possible d'opter pour le régime de l'indivision : tous les biens acquis à compter de l'enregistrement du PACS appartiennent à chaque partenaire pour moitié, sans possibilité de faire valoir une créance l'un contre l'autre en cas de financement inégal.

Acheter en étant concubins

Les concubins qui achètent ensemble un bien relèvent des règles relatives à l'indivision prévues par le Code civil. Ils sont propriétaires des quotes-parts indiquées dans l'acte dressé par le notaire.

Bon à savoir

Je suis marié sous le régime de la communauté. J'achète un logement au moyen d'un prêt. Le banquier exige la signature de ma femme. Pourquoi ?

Un époux, même marié sous le régime de la communauté, peut souscrire seul un prêt. Dans ce cas, il doit personnellement le rembourser puisqu'il n'y a pas de solidarité entre époux pour ce type de dette. Il n'engage que ses biens propres et ses salaires. Par la suite, la banque ne peut pas saisir le logement des époux qui est commun. C'est pourquoi le banquier demande l'engagement de votre épouse afin de pouvoir saisir les biens communs et donc ce logement que vous avez acheté, si vous ne remboursez pas vos échéances.

En outre, afin d'assurer la sécurité juridique de l'acte de vente, le notaire demande la signature des deux époux.

Nous pensons bientôt devenir propriétaires mais aussi nous pacser. Vaut-il mieux acheter notre logement avant de conclure notre convention ?

Que vous achetiez avant ou après avoir conclu un Pacs, vous êtes en indivision puisque vous investissez à deux.

Si vous vous pacsez sous le régime de la séparation des patrimoines, vous pouvez acheter à quotes-parts égales ou inégales.

Dans ce dernier cas, il est préférable que le financement de chacun corresponde à sa part de

propriété.

En revanche, si vous optez dans votre convention pour le régime de l'indivision spécifique au Pacs, le bien vous appartient par moitié sans recours l'un envers l'autre au titre d'une contribution inégale.

Si l'un des partenaires utilise des fonds qui lui sont propres (reçus par donation, succession), il doit en être fait mention dans l'acte d'achat. À défaut, le bien est réputé indivis par moitié et ne donne lieu qu'à une créance de somme d'argent entre les partenaires.

Quel est le sort du toit familial en cas de séparation ou de décès ?

En cas de séparation

Si vous êtes mariés

En régime de communauté, lorsque le bien est propre à un époux, celui-ci le reprend. Si le bien est commun, le couple a plusieurs possibilités : vendre le bien, le garder en indivision après le divorce ou le partager en l'attribuant à l'un d'eux moyennant le versement de sa part à l'autre (soulte). Dans ce dernier cas, celui qui rachète le bien doit avoir la capacité financière de reprendre le prêt en cours et de financer le paiement de la soulte. Toutefois, s'il a droit à une prestation compensatoire, son conjoint peut lui payer cette soulte en lui abandonnant sa part du logement.

Si les époux sont séparés de biens, le propriétaire du bien le reprend. Si le logement familial est un bien indivis, les époux doivent s'entendre pour vendre et partager le prix ou pour que l'un d'eux conserve le bien. Ils peuvent également décider de le maintenir en indivision.

Si l'un des époux veut absolument conserver le logement et que l'autre s'y oppose, le premier peut demander au juge l'attribution préférentielle de ce logement. Le juge peut également lui permettre d'y rester pour une certaine durée en lui accordant un bail ou en lui attribuant la jouissance gratuite selon des modalités qu'il fixe.

Si vous êtes pacsés

Après la vente, la répartition du montant de la vente est différente selon les termes de votre convention de PACS :

- si vous êtes soumis au régime de la séparation, le prix de vente du bien est partagé en fonction des quotes-parts indiquées dans l'acte. En l'absence de toute indication, le prix est partagé en deux, à moins que l'un d'entre vous puisse établir l'existence d'une contribution financière supérieure.

- si vous avez opté pour le régime de l'indivision, le prix est partagé par moitié, quelque soit le financement de chacun.

Les partenaires peuvent également décider de rester en indivision ou que l'un d'eux rachète la part de l'autre.

Si vous êtes concubins

Si les concubins vendent leur bien immobilier, le prix est partagé selon les quote-parts indiquées dans l'acte d'achat. Toutefois si l'un doit de l'argent à l'autre, la somme due est égale à son

montant d'origine (sans réévaluation) sauf clause particulière.

L'un des concubins peut également racheter la part de l'autre, évaluée à la date de ce rachat si ses moyens financiers le lui permettent (rachat de la quote-part et solde du prêt initial).

En cas de décès

L'époux survivant

Il peut continuer à habiter sa résidence principale gratuitement et à utiliser le mobilier pendant un an à compter du décès de son époux (droit temporaire au logement). Puis il peut réclamer un droit viager d'occupation (sa vie durant) de ce logement s'il appartenait au défunt ou au couple, sauf si son époux l'en a privé par testament authentique (rédigé par un notaire).

Le partenaire pacsé

Au décès de l'un des partenaires, le survivant peut, sauf testament contraire, bénéficier de la jouissance gratuite de sa résidence principale et du mobilier la garnissant pendant un an.

Le concubin

Il n'existe pas de droit au logement à son profit. Un testament pourrait lui accorder un droit d'usage et d'habitation ou d'usufruit, sous réserve que ce legs n'excède pas la quotité disponible. Cependant la fiscalité entre concubins est très désavantageuse : le montant des droits de succession dont devra s'acquitter le concubin survivant sera de 60 % de la valeur transmise !

Bon à savoir

La vente d'un bien indivis

Quel que soit le statut de votre couple, à partir du moment où vous possédez un bien indivis, vous devez vous entendre pour le vendre. À défaut une autorisation du juge doit être obtenue. S'il existe une convention d'indivision à durée déterminée, la vente du bien est impossible avant le terme prévu, sauf accord entre vous.

Un époux peut-il acheter seul pendant la procédure de divorce ?

S'il est marié sous le régime de la séparation de biens, c'est possible.

S'il est marié sous un régime de communauté, c'est déconseillé. En effet, le bien acquis est commun si le divorce n'est pas prononcé ou si l'un des conjoints décède pendant l'instance. Pour être absolument sûr d'être seul propriétaire, le conjoint doit acheter au moyen de fonds propres.