

# L'ACQUISITION PAR DES COUPLES NON MARIÉS

La question de la protection du survivant, lors de l'acquisition d'un immeuble par des couples non mariés, est rarement posée.

Toutefois, la question mérite d'être systématiquement étudiée, le survivant, hormis le bénéficiaire d'un vague droit d'occupation temporaire au profit du partenaire pacsé, n'ayant en l'absence de testament, aucun droit dans la succession du prémourant

*Les choix  
que vous faites AVANT  
évitent que d'autres choisissent  
pour vous APRÈS.*

*Agir AVANT, c'est prévoir.  
Réagir APRÈS, c'est subir.*

*Pourquoi se dit-on toujours APRÈS  
qu'il aurait fallu  
s'en occuper AVANT ?*

## ● Les quotités d'acquisition

Il est conseillé de faire réaliser les acquisitions en proportion des financements assurés par chacun des acquéreurs, en tenant compte du prix d'acquisition et des frais. A défaut, l'opération pourrait s'analyser en une donation indirecte ou un prêt.

Au décès de chaque acquéreur la part dont il est propriétaire reviendra à ses héritiers, à savoir en priorité à ses enfants, et à défaut, à ses parents et frères et sœurs.

## ● La succession

En présence d'enfants, seule une partie de la succession, la quotité disponible, pourra être léguée au co-acquéreur. Les enfants devant recevoir leur part de réserve en pleine propriété, un legs d'usufruit de la part du prédécédé dans

le bien acquis pourrait être remis en cause, et le survivant pouvant alors être amené soit à racheter la part des enfants, soit à vendre l'immeuble avec eux.

## Fiscalité

A condition d'être bénéficiaire d'un testament :

- le survivant des concubins devra s'acquitter de droits successoraux au taux de 60% sur la valeur du bien reçu au jour du premier décès et ce après l'application d'un abattement de 1.564 €
- le survivant des partenaires pacsés ne paiera aucun droit de succession.

Afin d'organiser la protection du survivant et de pacifier les rapports interfamiliaux en cas de famille recomposée votre notaire peut proposer aux partenaires et concubins différentes solutions d'ordre financier et/ou juridique.



**Notaires**  
du Nord-Pas-de-Calais

Sûrement et pour longtemps

## Les solutions

### - **Solution d'ordre financier**

Le survivant peut vouloir disposer d'une trésorerie suffisante pour acquérir la part des héritiers du prédécédé, notamment en présence d'héritiers réservataires et pour acquitter les éventuels droits de succession.

Pour ce faire, les concubins ou partenaires peuvent souscrire des assurances croisées, chacun étant bénéficiaire de l'assurance décès souscrite par l'autre. Ainsi, au premier décès, le survivant recevra le capital assuré dont le montant sera calculé sur la valeur du bien, lui permettant de procéder au paiement des droits de succession et au rachat de la part des héritiers.

### - **Solutions d'ordre juridique**

Le testament : A défaut de testament le concubin ne disposera d'aucun droit dans la succession du prémourant, le partenaire pacsé ne disposant que d'un droit au logement d'un an.

Par testament chaque partenaire ou concubin pourra léguer à l'autre l'usufruit ou la pleine propriété de sa part, sous réserve des droits des éventuels héritiers réservataires.

Le plus souvent le testament prend la forme d'un testament olographe c'est-à-dire d'un écrit rédigé daté et signé de la main du testateur.

La convention d'indivision : Les acquéreurs peuvent conclure une convention d'indivision, ayant pour vocation le règlement d'éventuels problèmes de gestion du bien, et de permettre d'organiser au profit du survivant une faculté de rachat des droits du prédécédé.

La clause de tontine : Aux termes de cette clause, les deux acquéreurs acquièrent le bien pour le compte du survivant d'entre eux. Celui-ci sera réputé, au premier décès, en être le seul propriétaire dès l'acte d'acquisition, et ce même en présence d'enfants du prédécédé.

Toutefois, cette clause nécessite que les acquéreurs aient la même espérance de vie et que chacun d'entre eux finance le bien dans la même proportion.

La Société Civile Immobilière : Les acquéreurs peuvent opter pour l'acquisition du bien par le biais d'une société civile immobilière.

En cas de séparation, l'associé voulant se retirer pourra soit faire procéder au rachat amiable de ses parts par l'associé restant, soit utiliser la procédure de retrait qui lui permet d'obtenir une « sortie forcée » de la société.

Par ailleurs, au premier décès, le transfert des parts du prédécédé au profit de ses héritiers pourra être soumis à l'agrément de l'associé survivant, qui dispose ainsi du contrôle sur l'identité de ses futurs associés.

Enfin, lorsqu'il est prévu un usufruit au profit de l'associé survivant, les statuts de la société pourront prévoir que l'usufruitier votera pour le compte des nus-proprétaires, à l'exception des décisions entraînant soit une augmentation des engagements des associés, soit la disparition de la société.



Ainsi, différentes solutions s'offrent aux couples non mariés, lors de l'acquisition d'un immeuble afin de prévoir la gestion du bien en cours de vie commune et la protection du survivant lors du premier décès. Chacune de ces solutions ayant des conséquences civiles et fiscales tant vis-à-vis des co-acquéreurs que de leurs héritiers, la solution adoptée doit être mûrement réfléchie. Il est donc fortement conseillé d'étudier cette question avant la signature de l'acte authentique et si possible avant celle du compromis.

**Renseignez-vous auprès de votre notaire.**



*Sûrement et pour longtemps*