

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-propriété 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.

Le concubin ne doit pas être héritier ou légataire.

■ **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 0 %, ni utiliser leur plan d'épargne logement pour l'acquisition. Toutefois, sous certaines conditions, ils peuvent bénéficier du crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable et de l'Eco prêt.

Seul celui qui figure dans l'acte de vente a un droit sur le logement

• **Si un seul concubin est propriétaire du logement ou s'il achète seul : l'autre n'est protégé par aucun statut**
Le logement peut être vendu sans son accord ; il est sans droit ni titre et peut, en cas de désaccord ou au décès du concubin propriétaire, être expulsé.

Son concubin, propriétaire, peut toutefois lui faire un contrat de location ; il a alors les mêmes droits que tout locataire.

• **En cas de construction d'une maison sur un terrain appartenant à l'un d'entre vous**

Sauf convention contraire, la construction devient "propriété" du propriétaire du sol quand bien-même elle serait financée intégralement par l'autre !

Avant d'engager votre projet, vous aurez donc intérêt à passer un contrat devant notaire pour clarifier les choses et éviter que l'un ne soit lésé.

LE FINANCEMENT DU LOGEMENT ET L'EMPRUNT

Avant de vous prêter de l'argent, l'établissement de crédit pourra apprécier vos revenus séparément et non pas globalement comme il le ferait si vous étiez mariés : il se peut que vous obteniez, de ce fait, un prêt d'un montant inférieur.

■ **Vous et votre concubin pouvez être coemprunteurs :** vous empruntez en principe solidairement pour financer le logement que vous achetez en commun. Chacun d'entre vous est totalement engagé vis-à-vis de l'établissement de crédit pour le montant total prêté.

Vous êtes dans la même situation lorsque l'un emprunte et l'autre est caution solidaire.

■ **Vous pouvez aussi emprunter séparément** (chacun auprès de l'établissement de son choix), mais cette formule est plus rare en pratique ; chacun des contrats de prêt est alors passé sous la condition de la signature du contrat de prêt par l'autre concubin.

S'agissant d'un prêt d'épargne logement, si vous avez chacun droit à un prêt, vous empruntez séparément.

■ **Si l'un d'entre vous participe au financement du logement sans figurer dans l'acte de vente du logement**, il peut être considéré comme donateur ou comme créancier ; à ce dernier titre, il peut se faire rembourser la somme qu'il a prêtée au concubin acquéreur, mais il n'a aucun droit sur la propriété du logement. Il a intérêt à faire signer à son concubin une reconnaissance de dettes pour le prêt qu'il lui a consenti ou pour les charges du logement qu'il a payées.

Que vous soyez ou non coemprunteurs, pour avoir un droit sur le logement, il est impératif que vous soyez coacquéreurs, c'est-à-dire que vos deux noms figurent dans l'acte de vente.

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



☞ **Voir également** : les autres dépliants de la série "Devenir propriétaire"



ADIL / AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL vous conseille, consultez-la !

Construisez votre projet avec votre ADIL



Votre ADIL vous conseille gratuitement

Consultez-la ...

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL, composez le : **08 20 16 75 00**
(0,12 € la minute au 1.12.09)
Internet : **www.anil.org**



Acheter un logement à deux lorsqu'on vit en union libre : des précautions à prendre

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, 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.

VOUS ACHETEZ 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 %, par exemple.

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 le logement sans l'accord de l'autre. Toutefois si l'un de vous détient au moins 2/3 des droits dans l'indivision : il peut accomplir seul les actes d'administration (ex : souscription ou résiliation d'une police d'assurance, engagement de travaux d'entretien sur le bien indivis, engagement d'une action en justice...) ou vendre des meubles indivis pour payer les dettes de l'indivision. Il peut également envisager la vente du logement sans l'accord de l'autre, à la condition de respecter la procédure suivante : il doit solliciter l'intervention d'un notaire en vue de formaliser le refus de l'autre par procès-verbal, puis saisir le juge du tribunal de grande instance sur la base du procès-verbal en vue d'obtenir l'autorisation de vendre le loge-

ment. Le juge doit s'assurer que la vente projetée ne porte pas une atteinte excessive aux droits de celui qui s'oppose à la vente.

■ 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

Etablie 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 tacitement pour une durée déterminée ou indéterminée.

Elle 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 (60%).

■ Si vous avez établi une convention, elle peut prévoir qu'au décès de l'un, le survivant pourra acquérir la quote-part du défunt 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 parta-

gez le prix, proportionnellement à vos quotes-parts respectives. Celui qui désire conserver l'immeuble 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 établi 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 ;
- 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.

LA 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 (76.000 € au

1.12.2009), 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.

L'ACHAT DU LOGEMENT EN SCI

■ Vous constituez une SCI, société civile immobilière, par contrat

Vous avez intérêt à 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 recevez 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 d'entre vous 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 société de celui qui veut céder.

■ En cas de décès

Les statuts de la SCI peuvent notamment 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 plus difficile de sortir d'une SCI que de faire cesser une indivision.

- Soit, celui d'entre vous qui veut 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 est partagé, à moins d'un accord pour sa vente.

En cas de désaccord, vous devrez saisir le tribunal qui peut