

ACHETER EN COUPLE



Vous souhaiteriez acheter
à deux mais ne savez pas
ce que cela engage selon
votre type de relation ?



Que vous soyez en
concubinage, pacsés ou
mariés, faisons le point
ensemble !

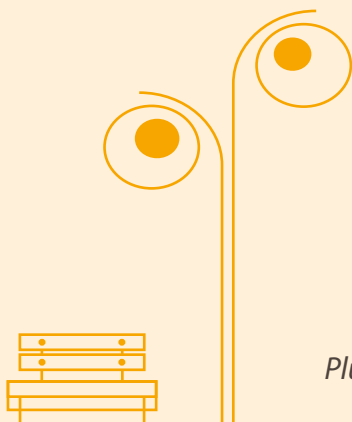


ADIL DES YVELINES

**80 bis avenue du Général Leclerc
78220 Viroflay**

**Tél. : 01.39.50.84.72
contact@adil78.org**

Plus de renseignements sur www.adil78.org



Il existe aujourd'hui plusieurs façons de vivre en couple avec des niveaux d'engagements juridiques différents :

- # **L'union libre ou encore concubinage** : union de fait entre deux personnes qui vivent ensemble de manière stable et continue. Chacun des concubins possède donc son propre patrimoine.
- # **Le PACS** : contrat conclu pour permettre à ces deux mêmes personnes d'organiser par écrit certains pans de leur vie commune. Outre les mentions déjà prévues par la loi, la gestion du patrimoine peut intégrer ce pacte.
- # **Le mariage** : contractualisation plus poussée de la vie commune, plusieurs régimes juridiques sont proposés aux époux.

Les deux formes les plus récurrentes sont :

- » La communauté réduite aux acquêts ;
- » La séparation de biens (contrat de mariage).



? Une question en droit de la famille ? Contactez les juristes du **CIDFF** ou un notaire !

Quel impact de ces différentes formes de vie commune sur les projets d'achat ?

En union libre : la règle est donc la possession propre. Mais si les deux concubins veulent acquérir ensemble, la banque étudiera leur capacité respective pour l'obtention d'un prêt.

Ils pourront acquérir **sous deux formes** :

- # **En indivision** : la propriété est alors partagée en droits égaux* sur le bien mais en parts soient égales soient proportionnées à l'investissement.

**à la différence du démembrement de propriété où chacun (nu propriétaire ou usufruitier) a des droits différents sur le bien (louer, vendre, ...).*

- # **En SCI** : le couple constitue alors une société et c'est cette dernière qui achètera le bien. Ceux-ci ne sont donc plus propriétaires mais actionnaires, ce qui facilite la transmission du patrimoine aux descendants, qui pourront recevoir des parts de la SCI.

Les notaires sauront vous renseigner sur la création de SCI.



Dans le cadre d'un PACS : tous les biens acquis précédemment restent la propriété de chacun ; mais pour les biens futurs cela dépendra du contenu du PACS.

Si la convention prévoit que les biens acquis seront la propriété des deux partenaires (indivision), même si un seul l'achète, ce régime s'appliquera d'office.

Si par contre la convention est muette, les partenaires auront le choix.

Attention, **deux infos à retenir** :

- # Si aucun des deux partenaires **ne peut prouver que le bien lui appartient exclusivement**, il sera réputé indivis, que cela soit ou non prévu dans la convention ;
- # Même si un seul a acquis la résidence du ménage, le second partenaire sera solidaire des dettes non excessives, telles que les factures de consommation par exemple.

Dans le cadre d'un mariage, si vous ne mettez pas en place de contrat de mariage, vous serez sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, l'achat se fera aux noms des deux époux.

La propriété sera le bien de la communauté, quand bien même un seul aurait financé cet achat. Seuls les biens acquis avant le mariage ou reçus par héritage ou donation resteront la propriété du seul époux concerné.

L'accord des deux époux est donc nécessaire pour vendre le bien acquis durant le mariage.

En séparation de biens, là encore le choix s'offrira à vous, achetez seul ou ensemble (indivision).

Mais qu'est-ce qu'implique l'indivision évoquée ici à plusieurs reprises ?

Puisqu'il s'agit d'un mode de propriété partagée de fait (par un achat à deux ou par un héritage) où les droits sont identiques, les deux ont une capacité de disposition limitée sur le bien.

L'indivisaire peut :

- ✓ Prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence, aux frais de l'indivision ;
- ✓ Jouir du bien dans le respect des autres indivisaires.



L'indivisaire (qui n'aurait pas les 2/3 des parts) ne peut pas :

- ✗ Donner à mandat la gestion du bien ou conclure des baux ;
- ✗ Vendre l'immeuble (que ce soit pour apurer les dettes ou par volonté).



[Si la personne a les 2/3 des parts, il peut effectuer ces démarches mais doit informer l'autre indivisaire].

En cas de séparation, si un des indivisaires souhaite occuper le bien, il devra verser une indemnité d'occupation au second.

Et si un des deux venait à décéder ?

En **indivision**, les héritiers du défunt deviennent propriétaires de sa part, sur laquelle le propriétaire restant n'a normalement aucun droit. Pour pallier cela, il est possible de :

- # Prévoir dans le **testament** que l'usufruit sera légué au propriétaire restant, afin de sécuriser ses droits ;
- # Insérer une **clause de tontine** dans l'acte d'acquisition permettant au concubin survivant d'être considéré comme le seul propriétaire au décès de l'autre et ce rétroactivement (considéré comme le seul acquéreur dès l'achat) ;

Attention, la tontine repose sur un aléa et un risque :



- ! Le décès n'est pas prévisible sous peu : l'âge des acquéreurs et possiblement leur état de santé pourront être pris en compte et être estimés comme une façon de spolier les héritiers ;
- ! Un risque financier doit exister : il faut donc que les deux aient participé à l'achat, sans quoi cela serait un enrichissement indu pour le survivant.
- # Prévoir dans la **convention d'indivision**, que les partenaires de pacs se donnent mutuellement usufruit ou nue propriété au décès de l'autre, et gérance du bien acquis ;
- # Prévoir une **attribution préférentielle** au dernier survivant contre l'indemnisation des héritiers (*entre partenaires ou époux uniquement*).

Les **partenaires et les époux** ont également une **protection supplémentaire**, car ils peuvent bénéficier d'un **an de gratuité d'occupation**, sans indemnisation des héritiers à prévoir.

En cas de tontine, si le bien est **d'une valeur inférieure à 76 000 euros** et est la résidence principale du dernier survivant, pas de fiscalisation. Au-delà de ce montant, l'obtention de la part sera fiscalisée à hauteur de 60% comme toute succession immobilière, outre les taxes de vente classique.



Les régimes les plus protecteurs :

Lors d'un achat en SCI, les statuts peuvent prévoir que la SCI sera dissoute au décès de l'un ou que l'autre récupérera les parts du défunt.

Pour les époux en communauté de biens, le survivant a automatiquement un droit sur le bien et celui-ci ne peut être vendu sans son accord.

L'ADIL (Agence départementale pour l'information sur le logement) vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, fiscales et financières concernant votre logement. L'ADIL réunit l'État, le Département, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des associations.

Publication © ADIL78 - novembre 2025

Association agréée par le Ministère du logement et membre d'un réseau national animé par l'ANIL



80 bis av. du Général Lederc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org
Tél. : 01 39 50 84 72
www.adil78.org
SIRET : 494 578 206 000 42