



Retranscription de la vidéo

SAYNÈTE – L'INDIVISION

Personnages : Jean, Marie, M^{me} Etienne (conseiller de la banque)

Jean

Bonjour M^{me} Etienne, ma femme et moi nous vous remercions de nous recevoir. En effet, nous avons quelques questions en lien avec notre situation familiale.

M^{me} Etienne *(conseiller de la banque)*

Et bien, je vous écoute.

Marie

Oui, actuellement nous vivons en **union libre** et n'avons pas encore d'enfant. En cas de séparation, que se passerait-il ?

M^{me} Etienne *(conseiller de la banque)*

Si vous souhaitez acheter et financer votre projet en restant en union libre, il existe effectivement certains risques pour un **achat en indivision**.

J'ai rencontré par le passé un cas de litige, cela devrait vous sensibiliser. Un de mes clients, vivant maritalement, avait financé une part du bien plus importante que celle indiquée dans l'acte d'acquisition. Quelques temps plus tard, malheureusement une séparation est survenue. Or le code civil n'organise pas les rapports patrimoniaux des concubins. Ils ne peuvent même pas s'appuyer sur une obligation de contribuer aux charges du ménage à hauteur de leurs revenus respectifs, cette obligation n'étant pas prévue par la loi. Il n'a donc pu récupérer que la quote-part du bien indiquée dans l'acte. C'est pourquoi, il est impératif de bien prévoir dans l'acte, une **répartition juste**, répartition qui correspondra à l'effort de chacun pour l'acquisition du bien immobilier.

Jean

Et, en cas décès ?

M^{me} Etienne (*conseiller de la banque*)

Si vous n'êtes ni mariés ni pacsés, acheter conjointement un logement oblige à s'interroger, notamment, sur les conséquences du décès de l'un pour le survivant. Si l'achat est fait sans dispositions particulières, le logement devient votre propriété indivise, chacun de vous ayant des droits proportionnels à votre apport financier. Au premier décès, le survivant se trouvera alors en **indivision avec les héritiers** du défunt (par exemple, ses enfants d'une précédente union, ou bien ses parents s'il n'y a pas d'enfant) ; une situation potentiellement conflictuelle. Chacun peut certes léguer par testament sa quote-part à l'autre, mais à condition que cela n'entame pas la part de son patrimoine que la loi réserve à ses héritiers (les enfants). Et, par ailleurs, ce legs sera taxé à **60 %**.

Une façon possible d'éviter ces difficultés est de créer une **SCI**, dont chaque membre du couple détiendra la nue-propriété d'une partie des parts et l'usufruit de l'autre partie grâce à une donation, technique dite "**démembrement croisé**". Dans ce cas, en effet, vos héritiers ne recevront que la **nue-propriété** de vos parts, ce qui ne leur permettra pas d'évincer le survivant. Aujourd'hui, fiscalement, le démembrement croisé est avantageux, car seules les deux donations initiales d'usufruit sont taxables, à 60 %, certes, mais pour un **montant plus faible**. Si un emprunt est contracté pour l'acquérir, son montant vient en déduction.

Marie

N'y a-t-il pas une autre solution ?

M^{me} Etienne (*conseiller de la banque*)

Si, une autre solution existe. Pour sécuriser l'acquisition, il est possible d'établir une **convention d'indivision** à l'achat. Conclue pour une durée maximale de 5 ans, et renouvelable d'un commun accord, elle permet d'écarter le risque d'une demande de partage judiciaire du bien pendant sa durée, sauf motif légitime. Sans cette convention, chaque indivisaire peut, à tout moment, demander le partage, c'est l'article 815 du code civil. Il est conseillé de prévoir aussi

■
dans la convention, qu'en cas de décès, la part du défunt soit attribuée par préférence à l'autre, s'il a les moyens de dédommager financièrement les héritiers.

Quoiqu'il en soit, les meilleures solutions restent malgré tout soit de se **pacser avec un testament**, soit de se **marier avec une donation au dernier vivant**, et ceci pour une protection optimale.

À votre place, je profiterais de votre prochain rendez-vous chez votre notaire pour évoquer ce sujet avec lui.

Jean

À propos, quel est le rapport entre le crédit et le statut familial ?

M^{me} Etienne (*conseiller de la banque*)

Bonne question, quel que soit votre statut familial, un financement à deux engage **solidairement** les deux emprunteurs. C'est-à-dire que la dette est indivisible, la banque pourra poursuivre indépendamment l'un ou l'autre des emprunteurs. Pour éviter ceci, il faudra alors se **désolidariser** de l'emprunt. Solution que l'on rencontre en cas de séparation lorsque l'un des deux veut conserver le bien et le crédit. Du coup, l'autre se désolidarise du crédit en cours car il récupère une soulte et laisse la pleine propriété à celui qui a la charge du crédit.

Marie

Et bien, maintenant nous savons ce qu'il nous reste à faire. Dès la semaine prochaine je prends rendez-vous avec notre notaire. Je pense qu'il est temps de prendre une décision.