

LE FINANCEMENT DU LOGEMENT ET L'EMPRUNT

Avant de vous prêter de l'argent, l'établissement de crédit apprécie vos revenus séparément, et non 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 pouvez :

- **être coemprunteurs** : vous empruntez en principe solidairement. Chacun de vous est 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.
- **emprunter séparément** (chacun auprès de l'établissement de son choix). Chacun des contrats de prêt est alors passé sous la condition de la signature du contrat de prêt par l'autre concubin.

Prenez en compte toutes les charges liées à l'achat d'un logement (taxe d'habitation, taxe foncière, charges de copropriété, ...).

Lorsque vous décidez de constituer ou d'acheter des parts de SCI, vous ne pourrez en tant qu'associé de la SCI bénéficier d'un prêt à 0 %. Vous ne bénéficiez pas non plus du délai de rétractation, après la signature d'une promesse de vente.

LES + D'UN CONSEIL EN ADIL

Un plan de financement qui intègre l'ensemble des aides mobilisables

+

Des conseils juridiques sur tous les aspects du projet

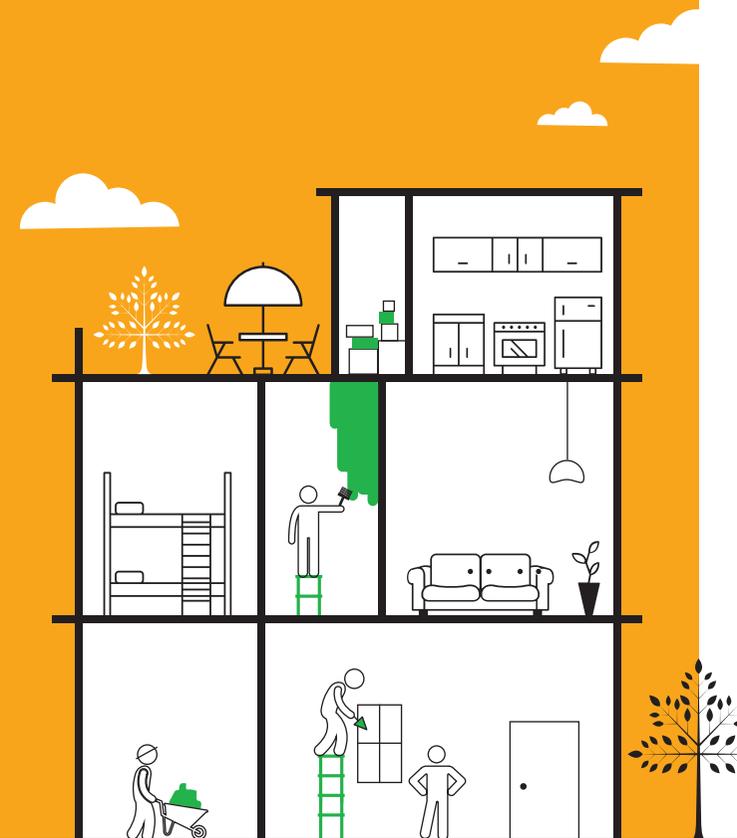
+

Des conseils sur tout ce qui concerne l'opération à court, moyen et long terme

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

ACHAT & VENTE

ACHETER UN LOGEMENT EN UNION LIBRE



Février 2022

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

Pour contacter votre ADIL

0 806 704 604

Service 0,06 € / min
+ prix appel

www.anil.org

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

Vous envisagez d'acheter votre résidence principale avec votre concubin. Vous êtes considérés comme n'ayant aucun lien juridique. Les dispositions qui s'appliquent à votre projet diffèrent de celles applicables aux couples mariés.

Pour avoir un droit sur le logement, il est impératif que vous soyez coacquéreurs : vos deux noms doivent figurer dans l'acte de vente. Si l'un d'entre vous participe au financement du logement sans figurer dans l'acte de vente, il peut être considéré comme donateur ou comme créancier. Il convient alors de signer une reconnaissance de dettes.

Plusieurs solutions juridiques et fiscales existent. Prenez conseil auprès d'un notaire pour trouver la solution la mieux adaptée notamment pour prévoir des règles particulières en cas de mésentente ou de décès de l'un de vous.



ATTENTION

Si vous construisez une maison sur un terrain appartenant à l'un de vous, sauf convention contraire, elle appartiendra au propriétaire du sol, même si elle est financée intégralement par l'autre.

L'ACHAT EN INDIVISION

Vous partagez la propriété du logement à hauteur de votre contribution financière lors de l'achat (50/50, 70/30...).

Si les contributions de chacun ne sont pas précisées dans le contrat de vente, l'indivision sera considérée comme étant à parts égales.

Celui d'entre vous qui détient au moins 2/3 des droits dans l'indivision peut :

- accomplir seul les actes d'administration : souscription ou résiliation d'une police d'assurance, engagement de travaux d'entretien sur le bien...
- vendre des meubles indivis pour payer les dettes de l'indivision,
- envisager la vente du logement malgré l'opposition du concubin, sous réserve de solliciter l'intervention d'un notaire et d'obtenir l'autorisation du juge du tribunal judiciaire.

Dans le cas d'un logement en copropriété, vous devez choisir celui qui aura pouvoir de voter en assemblée générale. Avant tout, vérifiez dans le règlement de copropriété si des règles particulières s'appliquent à l'indivision.

En cas de séparation

- si vous êtes d'accord pour vendre le logement, vous vous partagez le prix proportionnellement à vos quotes-parts respectives,
- si l'un d'entre vous souhaite conserver le logement, il peut racheter en priorité sa part à l'autre,
- vous pouvez maintenir l'indivision et convenir que l'un de vous restera dans les lieux en contrepartie d'une indemnité.

En cas de désaccord, c'est le tribunal judiciaire qui ordonne le partage ou la poursuite de l'indivision.

En cas de décès de l'un d'entre vous

Ce sont les héritiers du défunt qui deviennent propriétaires de sa part et le survivant n'a aucun droit sur l'héritage. Il est cependant possible de léguer par testament l'usufruit de sa part à l'autre concubin, ce qui évitera la vente du logement en cas de conflit avec les héritiers. Sur le plan fiscal, la succession sera imposée au taux maximum (60 %).



À RETENIR

La convention d'indivision permet de protéger les concubins, en particulier en cas de séparation ou de décès de l'un d'eux. Rédigée par un notaire, elle peut par exemple prévoir la faculté d'acheter la quote-part du concubin décédé pour le survivant.

LA TONTINE

Appelée également pacte de préférence ou clause de tontine, il s'agit d'une clause insérée dans l'acte d'acquisition. Elle prévoit qu'au décès de l'un d'entre vous, le survivant est le seul propriétaire du logement et il est considéré l'avoir été depuis la date d'acquisition du logement, quelle que soit sa part versée lors de l'achat. Le coacquéreur décédé est réputé n'avoir jamais été propriétaire du logement et ses héritiers n'ont aucun droit. Si le logement constitue votre résidence principale et si sa valeur globale à la date du décès est inférieure à 76 000 €, aucun droit de succession n'est dû. Sinon, vous paierez des droits de succession au taux de 60 % sur la moitié de la valeur du logement et la transmission sera taxée comme une vente.

En cas de mésentente entre les concubins

À défaut d'accord pour renoncer à la clause et vendre le logement, la situation est bloquée jusqu'au décès de l'un de vous. Le tribunal ne peut pas vous départager. Contrairement à l'indivision, aucun de vous ne peut exiger le partage.

L'ACHAT EN SCI

Vous pouvez constituer une **Société civile immobilière (SCI)** pour acheter votre logement en commun. C'est la SCI qui achète et devient propriétaire. Vos parts sociales sont proportionnelles à vos apports respectifs. Vous êtes chacun indéfiniment responsable des dettes de la SCI, en fonction de votre quote-part.

Vous pouvez être locataires de la SCI ou occupants à titre gratuit du logement. Vous devez tenir des assemblées générales et une comptabilité régulière.

Mieux vaut confier la rédaction du contrat et des statuts de la SCI à un professionnel (notaire...). Renseignez-vous sur le montant des frais d'acte.

En cas de séparation

Il est plus difficile de sortir d'une SCI que de faire cesser une indivision. Selon les conditions prévues par les statuts :

- celui qui veut se retirer peut obtenir l'attribution du logement ou le rachat de ses parts par la société,
- vous pouvez voter ensemble la dissolution de la SCI et partager ou vendre d'un commun accord.

En cas de désaccord, vous devrez saisir le tribunal qui peut prononcer la dissolution de la SCI.

En cas de décès de l'un d'entre vous

Les statuts de la SCI peuvent prévoir que la société sera dissoute ou qu'elle continuera avec le seul associé survivant. Celui-ci pourra dans ce cas racheter aux héritiers, sans qu'ils puissent s'y opposer, la valeur de leurs parts.



À RETENIR

Démembrement croisé des parts de SCI

Cette procédure, à réaliser avec un notaire, permet d'éviter l'éviction du logement du survivant (pas d'ingérence des héritiers) et offre une fiscalité allégée.

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.