Conseils P. 9

Acheter en couple sans être mariés, attention aux pièges

Immobilier

LE PROGRÈS Jeudi 12 février 2026 - Ne peut être vendu séparément

CÉSAR & BRUTUS
IMMOBILIER
04 82 53 99 88
TRANSACTION - GESTION - LOCATION - SYNDIC - FINANCEMENT
480665600

Notre dossier

Rhône : nos solutions pour acheter moins cher !



Dans le quartier de la Confluence (Lyon 2e), plusieurs programmes neufs proposent à l'offre des logements en bail réel solidaire, qui permet d'acheter un bien autour de 40 % moins cher qu'un logement neuf en accession libre. Photo AdobeStock

Pages 6 à 8

10-31-3546



VINCI IMMOBILIER
04 80 14 74 80
vinci-immobilier.com

*Lot LA106. Prix stationnement inclus. VINCI Immobilier Promotion, Société par Actions Simplifiée au capital de 21.600.000 euros - 339 788 309 RCS Nanterre Intracommunautaire : FR87339788309 - APE 4110A - Carte professionnelle N°CPI 92012016 000 006 420 Délivrée par CCI de Paris Île de France. Garant : HSBC Continental Europe Immatriculée à l'ORIAS sous le n°13006782 en qualité de Mandataire non-exclusif en opérations de banque et en services de paiement. Siège social : 2313, boulevard de la Défense 92000 Nanterre. Illustration non contractuelle : HIVE & CO. Conception : Agence PLM 02/2026.

487363000

Conseils

Acheter à deux sans être mariés : les pièges à éviter selon un notaire

Acheter en couple sans passer devant le maire est fréquent et cela concerne aussi bien des primo accédants que des familles recomposées. Mais en cas de séparation, des problèmes insoupçonnés peuvent émerger… quand les règles par défaut du droit s'imposent.



Attention au piège de l'indivision en cas de séparation.
Phto AdobeStock

Visiter ensemble, avoir le coup de cœur pour un bien, imaginer la déco, choisir la cuisine pour enfin emménager… C'est souvent un projet de vie aux airs de lune de miel.

Pardon de casser l'ambiance, mais de nombreux couples achètent sans s'être posés les bonnes questions. Et notamment celle cruciale du lien juridique qui les unit… ou pas ! Car en cas de problème, comme une séparation, les conséquences peuvent être catastrophiques.

Or, si 72 % des personnes vivant en couple sont mariées, 21 % vivent en union libre et 7 % sont pacsées. Les couples entrant dans les deux dernières catégories doivent particulièrement s'interroger selon Me Estelle Rousseau-Breton, membre de la Chambre des notaires du Rhône : « En concubinage, chacun est juridiquement un tiers pour l'autre. Et même pacsé, le partenaire n'est pas héritier par défaut, ce qui oblige à anticiper la transmission. »

Ainsi, à l'achat, nombre de couples deviennent par défaut propriétaires en indivision, sans mesurer la rigidité de ce mode de propriété. « D'un point de vue juridique, lorsque deux personnes acquièrent le même bien immobilier, elles l'acquièrent automatiquement sous le régime de l'indivision : elles sont propriétaires ensemble pour le tout et chacune à concurrence de leur contribution dans le financement total de l'opération (soit le prix de vente, les frais de vente et d'éventuels travaux) », détaille Me Rousseau-Breton. « Il faut rappeler qu'à défaut de précision dans l'acte notarié de vente, les indivisaires sont présumés acquérir par moitié chacun et ce même s'ils investissent dans des proportions différentes. »

Une solution, la convention

La solution la plus courante est la convention d'indivision intégrée à l'acte d'achat ou régularisée peu après. Son intérêt est d'éviter que le droit applique mécaniquement une indivision par moitié, alors même que les apports et les remboursements ne sont pas équivalents. « Le minimum de précautions, c'est de définir précisément les quotités d'acquisition de chacun en fonction du prix de vente, des frais et des travaux projetés », explique la notaire. Concrètement, cette convention permet d'écrire noir sur blanc qui finance quoi, à partir de l'apport initial et de la faculté contributive au remboursement du prêt, tout en rappelant un point souvent oublié : même si les quotités diffèrent, le prêt est généralement signé avec une clause de solidarité, ce qui peut exposer l'un si l'autre cesse de payer. La convention sert aussi à organiser la vie du bien dans la durée, en fixant la répartition des charges, des impôts et des travaux, puis les règles de sortie, notamment la façon de partager le prix en cas de revente ou de calculer un rachat de parts. Elle réduit ainsi les contestations au moment d'une séparation en donnant une base contractuelle, à condition de pouvoir prouver les flux réels. D'où le conseil pratique martelé par la notaire : « Il faut s'aménager la preuve de son investissement », en conservant factures et relevés de compte, notamment pour un remboursement anticipé ou de gros travaux payés avec des fonds personnels.

● **Yann Foray**

Zoom sur la conjoncture immobilière Rhône

février 2026*

Retrouvez **tous les mois** sur notre site internet **les chiffres de l'Ain, de la Loire et du Rhône** pour en savoir plus sur les prix de l'immobilier !

cin-lyon.notaires.fr

Le saviez-vous ?

les notaires **alimentent et détiennent** la seule base de données qui compile **toutes les transactions immobilières** sous le nom de PERVAL.

C'est une source d'informations essentielle qui permet d'**analyser le marché immobilier de manière détaillée** en fonction de la localisation géographique, du type de biens, des surfaces etc

Appartements anciens	Maisons anciennes	Appartements neufs
Prix au m² médian :	Prix de vente médian :	Prix au m² médian :
RHÔNE	RHÔNE	RHÔNE
3 680 €	350 400 €	4 830 €
surf. hab. médiane : 64 m²	surf. hab. médiane : 111 m²	surf. hab. médiane : 65 m²
NOUVEAU RHÔNE**	NOUVEAU RHÔNE	NOUVEAU RHÔNE
2 550 €	309 100 €	4 210 €
surf. hab. médiane : 66 m²	surf. hab. médiane : 109 m²	surf. hab. médiane : 65 m²
MÉTROPOLE DE LYON***	MÉTROPOLE DE LYON	MÉTROPOLE DE LYON
3 810 €	410 000 €	5 210 €
surf. hab. médiane : 64 m²	surf. hab. médiane : 114 m²	surf. hab. médiane : 65 m²

* (Base du 1 er décembre 2024 au 30 novembre 2025)
Source : Notaires de France
** L'ensemble du département sans les 58 communes de la Métropole de Lyon
*** Les 58 communes de la Métropole de Lyon

W6909 - V0

486372500