

L'AVIS DE L'EXPERT

Comment acheter un bien immobilier en étant pacsé

Trop de partenaires se pacsent (1 personne sur 5 de 25 à 34 ans vivant en couple est pacsée) sans avoir lu leur convention et sans connaître la portée de leurs engagements. Quelles sont les conséquences dans l'acquisition par des partenaires pacsés ? Réponse avec Christel George Fraioli, notaire dans l'Ain.

L'âge du Pacs est également souvent l'âge du premier achat. Doit-on se pacser pour acheter ?

« L'âge du Pacs ou du premier achat étant de plus en plus tardif, les apports financiers sont souvent différents et les modalités de remboursement du prêt peuvent également l'être. Quand tout va bien, tout va bien mais quand souffle le vent de la discorde, c'est moins simple. Nous voici donc avec des partenaires pacsés, amoureux, qui souhaitent acquérir un bien immobilier. À ce stade, ils forment une belle famille et souhaitent que l'achat s'effectue à concurrence de moitié indivise chacun. Il faut bien noter que les quotités d'acquisition dans l'acte d'achat sont importantes car elles définissent également comment va se répartir le prix en cas de vente.

Le temps passe et malheureusement le couple décide de se séparer. Naît alors un litige entre les partenaires, l'un d'eux a à rembourser seul ou inégalement les échéances du prêt et demande à son ex-partenaire le remboursement des échéances payées pour son compte. On pourrait penser qu'il existe entre eux une créance de celui qui a le plus payé envers l'autre, mais ce n'est pas le cas.



Me Christel George Fraioli est notaire dans l'Ain, à Miribel. Photo DR

« Il est possible d'insérer une clause indiquant que les dépenses relatives à l'acquisition du logement de la famille ne seront pas considérées comme charges de la vie commune. »

Christel George Fraioli, notaire

La Cour de cassation a rendu plusieurs arrêts, tout d'abord pour des concubins, qui se sont étendus aux partenaires pacsés et même aux époux mariés en séparation de biens.

Ces arrêts refusent l'existence de créances entre partenaires et assimilent le remboursement des prêts immobiliers aux charges courantes du ménage. Par ce fait, il y a solidarité entre les partenaires et absence de créance. »

Comment remédier à cette situation ?

« Premièrement, le contrat de Pacs, lorsqu'il est rédigé par notaire, s'adapte aux parties.

Ce point sera discuté avec le notaire et il sera possible d'insérer une clause indiquant que les dépenses relatives à l'acquisition du logement de la famille, et de toute résidence secondaire, quel qu'en soit le propriétaire, ne seront pas considérées comme charges de la vie commune, et donneront lieu à des comptes entre elles, que ces dépenses aient été ou non financées au moyen d'un prêt.

Deuxièmement, le notaire attirera l'attention des parties au moment de l'achat, sur les risques d'un financement non calé sur les quotités indiquées dans l'acte. Troisièmement, il peut être possible d'insérer dans nos actes des clauses incluant des créances si les remboursements sont différents à ce qui est indiqué. En conclusion, afin d'éviter de mauvaises surprises et d'anticiper les éventuels problèmes, il est toujours préférable de consulter son notaire et de lui indiquer tous les éléments de l'acquisition. Et il est surtout important de respecter au mieux ce qui est indiqué dans l'acte. »

Propos recueillis par Sylvain LARTAUD

REPÈRES

« Le Pacs a été créé par une loi de 1999 modifiée en 2006, c'est un contrat de solidarité entre les partenaires. Il régit les rapports patrimoniaux entre les partenaires. Ceux-ci ont l'impression d'officialiser leur union, on fixe les droits et obligations de chacun. Les partenaires s'engagent à une vie commune, une aide matérielle et une assistance réciproque pendant la durée du pacte. Depuis 2006, le régime légal est celui de la séparation de biens. Ainsi, chacun des partenaires conserve respectivement la propriété, l'administration, la jouissance, la disposition des biens qu'il possède au jour de l'enregistrement du Pacs, ainsi que de ceux qu'il pourra acquérir ensuite.

En contrepartie, chaque partenaire conserve les dettes existantes au jour de l'enregistrement du pacte ou celles qui pourront lui advenir. Ce contrat ressemble à celui que l'on conseille au chef d'entreprise lors du

mariage. Des aménagements peuvent être apportés à ce régime comme la souscription d'un contrat en indivision. Dans ce régime, les biens acquis par les partenaires sont réputés indivis par moitié, sans recours de l'un des partenaires contre l'autre au titre d'une contribution inégale.

Toutefois, les aménagements ne sont possibles que dans certaines limites, celles du Code civil. Par exemple, il y a une solidarité entre les partenaires. L'article 515-4, deuxième alinéa du Code civil, mentionne que les partenaires sont tenus solidairement à l'égard des tiers des dettes contractées par l'un d'eux pour les besoins de la vie courante. Il existe également une solidarité fiscale avec une obligation de souscrire une imposition commune et ils sont tenus solidairement au paiement de l'impôt sur le revenu et de l'impôt sur la fortune immobilière. »

L'ÉCONOMIE

C'est tous les **mardis** dans **VOTRE QUOTIDIEN** et sur le **Web**

www.leprogres.fr - www.lejsl.com - www.bienpublic.com

Entreprises Bourse Interview Enjeux Enquête Social