Partenaires ou concubins en indivision

Le sort du logement en cas de séparation

S'ils se séparent, les concubins ou partenaires de pacs doivent régler eux-mêmes, au mieux de leurs intérêts réciproques, les conséquences matérielles de leur séparation. Ils doivent ainsi résoudre la délicate question du sort de leur logement acheté en indivision.

Quand les partenaires de pacs ou les concubins achètent en commun leur logement, ils en sont en général propriétaires en indivision, quelle que soit la quote-part de chacun. Si le couple décide de se séparer, et même si cela n'est pas obligatoire, la décision est généralement prise de mettre fin à l'indivision. L'idéal est de trouver ensemble une solution amiable. L'alternative qui s'offre au couple est simple: la vente du bien ou sa conservation par l'un, à charge pour lui de racheter la part de son ex-compagnon.

La vente du bien est préférable

Si le couple en désunion s'entend pour vendre le bien, la situation est relativement simple. Ils trouvent un acquéreur, signent l'acte de vente et se répartissent le prix. Bien entendu, les fonds sont ventilés selon les proportions indiquées dans l'acte d'acquisition initial, d'où l'importance en amont de quantifier les quotes-parts en fonction des contributions financières réelles de chacun des partenaires ou concubins.

L'achat par l'un de la part de l'autre

Le montant de la soulte

La situation se complique un peu si l'un des deux désire conserver le logement. Il va devoir verser une contrepartie financière, appelée soulte, à l'autre. Elle se chif-



La rupture entre concubins ou pacsés entraîne fréquemment la revente du bien acheté en commun.

fre de la même façon que si le bien était vendu. Il convient de retrancher le solde du prêt immobilier (s'il en existe un) sur la valeur du logement. Puis la soulte est calculée sur ce solde en fonction de la quote-part d'indivision (par exemple, la moitié de ce montant si le couple était dans une indivision égalitaire où chacun détenait 50 % du bien).

La délicate estimation du bien

Il est essentiel d'estimer précisément la valeur du logement familial au jour du partage, bien entendu sans tenir compte du prix d'acquisition. Le marché immobilier a pu évoluer depuis l'achat. Le couple en désunion doit donc s'entendre sur cette valeur. On comprend combien cette étape peut être source de conflits, les intérêts respectifs étant aux antipodes. Celui qui souhaite conserver le bien veut minimiser sa valeur afin de réduire le prix de la soulte. À l'inverse, le concubin qui entend vendre sa part souhaite en retirer un maximum d'argent. Cette estimation est un vrai point d'achoppement pour le couple en pleine rupture. Ce contexte est plus que défavorable pour trouver un terrain d'entente. Chacun peut mettre un point d'honneur à ne pas concéder un iota à son ex-compagnon. Il est recommandé aux partenaires ou concubins de rencontrer rapidement un notaire. Ses conseils avisés vont souvent permettre de désamorcer le conflit (voir témoignage).

La désolidarisation du prêt immobilier

La situation se complique si le prêt immobilier, souscrit pour financer l'acquisition, est toujours en cours de remboursement. Celui qui souhaite conserver le logement doit se questionner sur sa capacité financière. Il devra non seulement payer la soulte, mais également assumer seul le remboursement de l'emprunt bancaire jusqu'à son terme. Or, l'établissement financier a analysé le risque en tenant compte de l'ensemble des revenus du couple. Ces derniers ont servi à calculer la capacité d'endettement des emprunteurs et le niveau de la mensualité. Un seul salaire sera-t-il suffisant pour assumer l'emprunt? D'ailleurs, au regard de la banque, les deux co-emprunteurs demeurent solidairement tenus au paiement de l'emprunt, et cela même après le partage. Par conséquent, la solidarité ne prend pas fin au sortir de l'indivision. Celui qui cède sa part doit comprendre qu'il n'a plus aucun droit sur le logement, mais qu'il reste tenu au paiement du crédit.

Bien entendu, le notaire va demander systématiquement à la banque une désolidarisation du prêt. Mais elle est libre d'accepter ou non. En pratique, il est difficile de l'obtenir, sauf si le capital restant dû est faible, ou si celui qui garde le logement percevait l'essentiel des revenus du couple. En cas de refus, il est préférable de revenir sur le projet de partage et de vendre purement et simplement le bien, tant il est risqué de demeurer responsable d'un prêt dont on ne profite plus.

Envisager un nouveau prêt

Une autre option consiste à rembourser le premier prêt immobilier grâce à un nouvel emprunt souscrit par celui qui a vocation à devenir le seul propriétaire. Cette option permet de faire refinancer l'opération par sa banque (solde de l'ancien prêt auquel peut s'ajouter la soulte) en établissant un nouveau dossier de prêt avec un seul emprunteur. Il faudra certes renégocier le taux d'intérêt et payer, le cas échéant, des pénalités de remboursement anticipé.

Si elle est financièrement possible, cette solution est préférable pour l'indivisaire qui cède ses droits sur le bien. Il se trouve

Alexandra MIGNON-GUZMANN, notaire

« Bien souvent, les concubins ou les partenaires de pacs ont déjà une idée du sort qu'ils réservent au logement familial lors de leur rencontre avec le notaire. Dans 50 % des cas environ, l'un d'entre eux souhaite le conserver. Ils ont généralement commencé à discuter d'un arrangement financier et rencontré la banque si un prêt immobilier est en cours de rem-



boursement. Mais généralement, ils ne sont pas tombés sur un véritable accord. Leur arrangement est parfois déséquilibré. Dans notre bureau, les tensions sont palpables. Nous jouons, dans ce contexte difficile, un rôle essentiel: apaiser les esprits et clarifier la situation. Les partenaires ou les concubins n'ont pas conscience de leurs droits et obligations respectives, ni des règles légales et fiscales du partage de l'indivision. Nous leur fournissons toutes ces explications et les aidons à calculer le montant de la soulte. Le partage doit être équilibré et les intérêts respectifs de chacun respectés.»

Propos recueillis par R.M.

ainsi désengagé. Car comment imaginer, quinze ans après une séparation, devoir payer un prêt immobilier vieux de vingt ans, car son ancien compagnon, que l'on a complètement perdu de vue, n'assume plus le paiement des mensualités?

Le coût de l'opération n'est pas à négliger

En sus des difficultés juridiques qu'il convient de surmonter, la licitation (terme juridique pour définir la cession de droits indivis à un autre indivisaire) entraîne des frais. Fiscalement, elle donne lieu aux droits revenant au Trésor public qui sont différents selon qu'il s'agit d'une union libre ou d'un pacs.

Dans le premier cas, il s'agit des droits de vente à 5,09 % et dans le second, des droits de partage à 2,5 %. Ces taux s'appliquent sur l'actif net partagé, c'est-à-dire qu'il est calculé sur la valeur réelle des biens diminuée des charges (le capital restant dû du prêt immobilier par exemple), sans déduction de la soulte.

Imaginons un couple propriétaire d'une maison d'une valeur de 300000 € et sur laquelle il reste un emprunt de 120 000 €. Monsieur reprend la maison à charge de rembourser le solde du prêt et de payer à son ex-compagne une soulte de 90000 €.

- S'il vit en union libre, le couple devra verser 12500 € de frais d'acte
- S'il est pacsé, ce montant sera de 7700 €. Dans les deux cas, ce montant comprend la rémunération de l'office notarial de 2000€ hors taxes.

Par ailleurs, le nouveau titre de propriété comprenant désormais un seul et unique propriétaire nécessite l'intervention du notaire et une publication au bureau des hypothèques, ce qui génère d'autres frais.

Bien mesurer les difficultés

Quelle que soit l'option qu'ils envisagent, les deux indivisaires se doivent d'analyser la faisabilité des opérations et de comprendre l'étendue de leurs obligations présentes et à venir.

Rosine Majolo