



# Concubins + bien immobilier + enfants : comment se protéger ? bin

publié le 24/05/2013, vu 185815 fois, Auteur : [Maillys DUBOIS](#)

**Le concubinage est une « union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple. » (Article 515-8 du Code civil). Dans l'hypothèse du décès de l'un des concubins, qu'advient-il du concubin survivant ? Bénéficie-t-il d'une protection particulière ? Comment améliorer sa situation notamment quant au logement commun ? Le concubin survivant ne bénéficie d'aucune protection particulière. En effet, juridiquement, les concubins sont des étrangers. Le survivant ne bénéficie donc pas d'un statut particulier ni même d'une quelconque part dans la succession du défunt.**

*Le concubinage est une « union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple. » (Article 515-8 du Code civil).*

**Dans l'hypothèse du décès de l'un des concubins, qu'advient-il du concubin survivant ? Bénéficie-t-il d'une protection particulière ? Comment améliorer sa situation notamment quant au logement commun ?**

Le concubin survivant ne bénéficie d'aucune protection particulière. En effet, juridiquement, les concubins sont des étrangers. Le survivant ne bénéficie donc pas d'un statut particulier ni même d'une quelconque part dans la succession du défunt.

## **I- Les droits du concubin survivant**

### **? Sur le logement**

Lorsque le logement qu'occupaient les concubins était loué, le survivant peut, si le bail a été établi au nom des deux, obtenir la poursuite du bail à son seul nom.

En revanche, si le logement appartenait exclusivement au défunt, le survivant n'a aucun droit.

### **? Fiscalement**

L'administration fiscale ne fait aucune différence entre une personne célibataire et une personne vivant en concubinage. Les enfants mineurs du couple peuvent être rattachés à l'un ou à l'autre de leurs parents. Contrairement à un partenaire pacsé ou à un conjoint, le concubin ne bénéficie d'aucune exonération notamment sur les biens qu'il pourrait recevoir par testament. Pour la personne qui vivait en union libre avec le défunt, les droits de succession sont de 60%, après abattement de 1.594 € car elle est considérée comme étrangère à la famille.

Le concubin n'a aucun autre droit particulier. C'est pour cela que les couples vivant en concubinage doivent penser à l'éventualité d'un décès prématuré, notamment quant aux questions relatives à leur logement commun (tant à son acquisition qu'à sa transmission après le décès).

## **II- Les améliorations envisageables à la situation du concubin**

*Seront étudiés successivement l'indivision simple, le PACS, le mariage, la SCI et la tontine*

### **L'INDIVISION SIMPLE**

Chaque concubin va devenir propriétaire d'une partie du bien. Il sera propriétaire d'une quote-part dans l'indivision. Le plus souvent, chaque concubin est propriétaire de la moitié du logement.

Cependant, il est tout à fait possible de prévoir une répartition différente, au regard des apports financiers de chacun ou de la participation au remboursement de l'emprunt souscrit par exemple. Une telle répartition adaptée à la situation particulière du couple acquéreur est conseillée puisqu'elle protégera au mieux les parties en cas de séparation : chacun disposera d'une partie du bien en adéquation à sa participation.

#### **? Le sort de l'indivision en cas de séparation**

Dans l'hypothèse d'une séparation, une solution amiable peut être trouvée entre les concubins indivisaires. Ils décideront alors de vendre le logement et de récupérer la somme correspondant à leur quote-part sur le prix. L'un des concubins peut également préférer racheter la quote-part de l'autre : il deviendra alors seul propriétaire du bien.

Si les concubins ne parviennent pas à s'entendre, le bien pourra être partagé judiciairement. C'est alors le juge qui procédera au partage du bien.

#### **? Le sort de l'indivision en cas de décès**

Lorsque l'un des concubins décède, ses biens sont répartis entre ses héritiers. Lorsqu'une indivision existait entre les concubins, le survivant deviendra coindivisaire avec les héritiers du concubin décédé, c'est à dire qu'une nouvelle indivision va se créer comprenant les héritiers du défunt et le concubin survivant.

Le plus souvent, un partage judiciaire du bien va intervenir et le bien sera vendu puisqu'il est impossible de contraindre une personne de demeurer dans l'indivision. Par conséquent, l'un des héritiers ne peut pas contraindre le concubin survivant à rester dans l'indivision s'il ne le souhaite pas et inversement.

**Cependant**, lorsque les concubins étaient les parents d'enfants mineurs, le survivant peut demander au juge le maintien dans l'indivision.

De plus, les concubins peuvent se léguer mutuellement leur quote-part mais dans la limite des réserves légales prévues pour les héritiers du défunt. Il ne faut pas négliger non plus les frais de succession à payer par le survivant qui seront calculés en fonction de la valeur des biens reçus.

Enfin, il est possible de stipuler une **clause de rachat** dans l'acte de vente. Cette clause permet au survivant de racheter la quote-part du défunt afin d'éviter l'indivision avec ses héritiers. Il pourra

ainsi conserver le logement et la succession sera désintéressée du montant de la quote-part.

## LE PACS

Le Pacte civil de solidarité est un contrat conclu entre deux personnes majeures, de sexe différent ou de même sexe et a pour objectif l'organisation de leur vie commune. Pour conclure un PACS, les futurs partenaires doivent simplement rédiger une convention et la faire enregistrer. La convention peut soit simplement constater la conclusion du PACS soit organiser plus précisément l'organisation de la vie commune.

Les partenaires s'engagent à une vie commune, à une aide matérielle proportionnelle à la capacité financière de chacun (sauf disposition contraire de la convention) et à une assistance mutuelle.

La conclusion du PACS entraîne une **solidarité entre les partenaires pour les dettes** contractées par l'un pour les besoins de leur vie courante. Cependant, **la solidarité n'existe plus pour les dépenses manifestement excessives.**

A défaut de précision dans la convention, les partenaires sont soumis au régime légal de la **séparation des patrimoines** en ce qui concerne la gestion de leurs biens, à la différence des époux dont le régime de base est la communauté réduite aux acquêts.

Cependant, les partenaires peuvent opter, soit dans la convention initiale, soit dans une convention modificative, pour le régime de communauté.

### ? Les droits du partenaire sur le logement en cas de décès

Conclure un PACS permet aux partenaires d'obtenir des droits dont ils ne bénéficieraient pas en tant que concubins. Ainsi, en cas de décès de l'un des partenaires, si le logement occupé par eux était loué, le survivant bénéficie du transfert du contrat de location. Si le partenaire décédé était propriétaire du logement constituant leur résidence principale, le survivant a, de plein droit, pendant la durée d'un an, la jouissance gratuite de ce logement.

### ? Les avantages fiscaux

Le PACS produit les effets suivants :

- L'imposition au titre de l'impôt sur le revenu, de l'ISF et des impôts directs ou locaux est commune dès la première année de conclusion du PACS

<b>Droits de successions entre les époux et entre partenaires d'un PACS</b>	Exonération totale	

- En matière de donation, ils bénéficient d'un abattement

<b>Droits de donation : entre époux et entre partenaires PACS</b>			
	Tranches (après abattement)	Taux	A soustraire pour un calcul rapide
Abattement:  80 724 €	? 8 072€	5%	0 €
	de 8 073€ à 15 932€	10%	404 €
	de 15 933€ à 31 865€	15%	1 200 €
	de 31 866€ à 552 324€	20%	2 793 €
	de 552 325€ à 902 838€	30%	58 026€
	de 902 839€ à 1 805 677€	40%	148 310 €
	Au delà 1 805 677€	45%	238 594 €

**La situation fiscale des partenaires pacsés est donc bien plus avantageuse que celle des concubins** qui ne bénéficient que d'un abattement de 1.594€ et qui se voient imposer un taux de 60%.

La conclusion d'un PACS est donc une démarche simple et efficace pour la protection du couple et de ses enfants. Et ce d'autant plus qu'il est très simple de dissoudre un PACS puisqu'il se termine soit par la mort de l'un des partenaires, soit par le mariage de l'un des deux ou par simple déclaration de l'un ou des deux partenaires.

## **LE MARIAGE**

Le mariage produit les effets les plus efficaces en matière de protection des époux. Parallèlement, il met à la charge des époux des devoirs personnels (communauté de vie, devoir de respect, fidélité, assistance) mais aussi des devoirs pécuniaires (devoir de secours, de contribution aux charges du mariage, de gestion du logement familial).

## ? Les effets en cas de décès d'un conjoint

S'agissant du logement constituant la résidence principale, le conjoint survivant peut toujours bénéficier de la jouissance gratuite du lieu pendant un an. Si le bien était loué par les époux, le survivant peut continuer de bénéficier du contrat de location à son nom.

S'agissant de la succession du défunt, le conjoint survivant, contrairement au concubin survivant, en fait pleinement partie. Cependant, il ne bénéficie pas de la totalité des biens faisant partie de la succession dans la mesure où une partie de ces biens est nécessairement réservée aux enfants du défunt s'il y en a ou à ses parents dans le cas contraire.

## ? Le plan fiscal

Sur le plan fiscal, l'imposition sera commune. Les enfants sont rattachés au foyer fiscal du couple, ce qui constitue un avantage fiscal puisque chaque enfant à charge augmente le nombre de parts du quotient familial et permet de réduire le montant de l'impôt sur le revenu.

Le couple marié bénéficie d'une exonération totale des droits de succession.

## ? La séparation

Contrairement au PACS qui se dissout facilement et rapidement, il est mis fin au mariage par le divorce qui peut être une procédure longue et pénible.

En dehors du PACS et du mariage, il existe d'autres moyens d'acquérir un logement entre concubins afin de sécuriser cette opération et de protéger chacune des parties concernées.

## CREATION D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

La création d'une telle société provoque plus de formalisme mais il s'agit d'un mécanisme plus élaboré et efficace que l'indivision. Les deux concubins souhaitant acquérir un logement vont créer une SCI laquelle sera propriétaire du bien, soit dès l'acte d'achat, soit par apport. Chaque concubin va alors recevoir des parts sociales de la société en proportion de son investissement dans la société. La SCI doit alors conclure un contrat de bail avec l'occupant du bien et le versement de loyers.

## ? Le sort de la SCI en cas de séparation des concubins

Lorsque le couple décide de créer une SCI pour acquérir leur bien, le bien sort de leur patrimoine pour entrer dans celui de la SCI.

Le concubin sortant, selon les conditions prévues aux statuts, récupérera ses parts mais le bien restera la propriété de la SCI. Il peut très bien rester associé de la SCI tout en mettant un terme à sa relation avec l'autre associé-concubin.

## ? Le sort de la SCI en cas de décès de l'un des concubins

Tout dépend des statuts. Lorsqu'un concubin décède, ses parts sociales sont transmises à ses héritiers, sauf clause particulière prévu aux statuts :

### - La clause d'agrément

Cette clause doit être stipulée dans les statuts de la SCI lors de sa création. Elle permet aux associés d'autoriser ou de refuser l'entrée dans la société de nouveaux associés. Dans

l'hypothèse du décès de l'un des concubins, le survivant pourra empêcher les héritiers du défunt de devenir associés à la condition de racheter leurs parts obtenues par succession.

#### - **Le démembrement croisé de propriété**

Ce mécanisme consiste à ce que chaque concubin achète la moitié des parts de la société en nue-propriété<sup>[1]</sup> et l'autre moitié en usufruit<sup>[2]</sup>. Ainsi, lorsqu'un concubin décède, l'autre récupère l'usufruit des parts qu'il possède en nue-propriété. Il possède alors la pleine propriété de la moitié des parts et l'usufruit sur l'autre moitié.

Les héritiers du défunt obtiendront la nue-propriété de la moitié des parts que possédait le défunt et le concubin pourra continuer d'habiter le logement.

***Ce mécanisme permet une véritable conciliation des intérêts du concubin survivant et des héritiers du défunt.***

#### **LA CLAUSE DE TONTINE ou clause d'accroissement**

Il s'agit d'une clause insérée dans l'acte de vente. Cette clause produit l'effet suivant : au décès d'un concubin, le survivant est considéré comme ayant toujours été le seul et unique propriétaire. Il va alors recouvrer l'intégralité de la propriété avec effet rétroactif au jour de l'acquisition. C'est la méthode la plus efficace puisqu'elle va évincer les héritiers du défunt du logement qui sera la propriété exclusive du survivant.

Cependant, cette méthode présente tout de même des inconvénients :

#### - **La fiscalité n'est pas avantageuse.**

En effet, en principe, avec la clause de tontine, il n'y a pas transmission de patrimoine entre le défunt et le survivant. Par conséquent, les droits de successions ne devraient pas s'appliquer. Cependant, pour éviter tout risque de détournement du mécanisme, l'administration fiscale soumet depuis 1980 la tontine aux règles fiscales des successions lorsque la clause est insérée dans contrat d'acquisition en commun.

La seule exception à l'application de ces règles est une exonération lorsque la tontine porte sur l'habitation principale commune aux concubins et dont la valeur globale est inférieure à 76.000 €. Si le logement remplit ces deux conditions, les concubins seront soumis à une taxation de 5%. Dans le cas contraire, le survivant devra supporter une taxation sur la part recueillie, calculée selon le degré de parenté et la valeur de la part. Ici, les droits à payer seront de 60% appliqués à la moitié de la valeur du bien après abattement général de 1.594 €.

Il est également possible d'augmenter le potentiel de ce mécanisme de tontine en **combinant tontine et création de SCI**. Dans cette hypothèse, les concubins vont créer une SCI dont chacun possèdera la moitié du capital dans le but d'acquérir leur logement commun. Une clause de tontine sera insérée dans les statuts prévoyant qu'au décès de l'un, l'autre deviendra

rétroactivement titulaire de l'ensemble des parts sociales. Dans cette hypothèse, l'inconvénient important de la tontine résidant dans une fiscalité non avantageuse sera considérablement réduit. En effet, la clause n'aura pas été insérée dans un contrat d'acquisition en commun donc la loi fiscale désavantageuse ne pourra plus s'appliquer. Par conséquent, la transmission des parts sociales de la SCI par le mécanisme de la tontine sera soumise aux droits de mutations à titre onéreux (et non plus gratuit) ; en conséquence de quoi le concubin survivant n'acquittera que le droit de 5% qui frappe les cessions de parts sociales.

- **Il existe un risque important de blocage.**

En effet, la tontine ne peut prendre fin que par un accord entre les concubins. Si les concubins ne parviennent pas à cet accord, la tontine ne prendra fin qu'au décès de l'un des deux. **Le juge ne peut pas intervenir pour mettre fin au pacte tontinier.**

**En cas de décès successifs des concubins**

Dans l'hypothèse où les concubins sont par exemple victimes d'un accident de voiture ensemble et que l'un décède successivement à l'autre, celui dont le décès interviendra en dernier sera réputé survivant à l'autre. Par conséquent, seuls ses héritiers à lui bénéficieront de la succession alors que les héritiers du premier concubin décédé seront totalement évincés sur le logement.

Cette clause peut également prendre une forme différente : c'est la **clause d'accroissement en usufruit**. C'est vers cette solution que devront se diriger les concubins si leur volonté n'est pas de transférer la totalité de la propriété au survivant en cas de décès de l'un d'eux mais simplement de lui permettre d'occuper le logement jusqu'à la fin de sa vie. Dans cette hypothèse, lorsque le décès survient, le survivant conserve la pleine propriété de sa part et obtient l'usufruit de la part du défunt (et non plus la totalité de la propriété comme dans l'hypothèse précédente.)

Lors de l'achat		Au moment du décès de A
<b>A</b>  <b>½ en usufruit</b>  +  <b>½ en nue-propiété</b>	<b>B</b>  <b>½ en nue-propiété</b>  +  <b>½ en usufruit</b>	<b>B</b>  <b>½ en pleine propriété</b>  (= 1/2 en usufruit + ½ en nue-propiété)  +  <b>+ ½ en usufruit</b>

Ici, les avantages fiscaux vont être plus nets car la réunion de l'usufruit à la nue-propiété ne donne ouverture à aucun impôt ou taxe lorsqu'elle résulte du décès de l'usufruitier (article 1133 CGI). La nue-propiété quant à elle sera taxée de façon habituelle puisqu'elle fera partie de la succession du défunt.

Dans cette hypothèse, les héritiers du défunt ne sont pas délaissés puisqu'ils obtiennent **des droits en nue-propiété** en attendant de récupérer la pleine propriété au décès du survivant. Le concubin survivant quant à lui pourra occuper le logement ou le louer sa vie durant.

**C'est l'hypothèse à privilégier en présence d'enfants puisqu'elle permet de concilier à la fois les intérêts des concubins et ceux des enfants en cas de décès.**

Chaque mécanisme envisagé présente ses avantages et ses inconvénients mais chacun permet aux concubins souhaitant acquérir un logement ensemble de se protéger en envisageant l'avenir du survivant et le cas échéant de leurs enfants en cas de décès de l'un d'eux.

[1] La nue-propiété est un droit de propriété ne conférant à son titulaire que le droit de disposer de la chose mais pas d'en user ni d'en percevoir les fruits.

[2] L'usufruit est le droit de jouir d'un bien dont la propriété appartient à un autre, à charge pour l'usufruitier d'en assurer la conservation