



achat d'une maison à 50/50 avant pacs

Par **severinesev**, le **02/02/2009** à **12:29**

Bonjour,

Nous avons déjà signé un compromis de vente pour l'achat d'une maison à 50/50. pour des questions de succession, nous allons certainement conclure un pacs.

faut il que ce pacs est leiu avant l'achat ou les dispositions du pacs s'appliqueront elles automatiquement apres conclusion de ce pacs, y compris sur ce bien commun anterieur au pacs?

Merci d'avance de votre réponse,
cordialement,

séverine

Par **jeetendra**, le **02/02/2009** à **14:39**

bonjour, voici un copié collé de www.droit-finances.commentcamarche.net pour répondre à votre préoccupation relative à l'achat d'un bien immobilier en indivision (en cas de concubinage ou de pacs), [fluo]mon conseil voyez un notaire pour conclure une convention d'indivision, [/fluo]cordialement

En achetant tous les deux le bien immobilier, les concubins deviennent propriétaires indivis du logement familial. Ce qui ne signifie pas qu'ils en détiennent une part égale. L'acte d'achat précise, en effet, dans quelle proportion chacun est propriétaire.

[fluo]Dans la mesure du possible, mieux vaut d'ailleurs que cette répartition légale corresponde à la réalité de l'apport de chacun. En cas de disproportion manifeste, le fisc pourrait, en effet, considérer qu'il s'agit là d'une donation déguisée et réclamer des droits à 60% sur le cadeau ainsi offert.[/fluo]

[fluo]L'indivision présente, on le sait, un inconvénient majeur : chaque propriétaire peut demander à vendre sa part à tout moment puisque d'après le Code Civil, « nul n'est tenu de rester dans l'indivision » (article 815 du Code Civil). [/fluo]

[fluo]Contrairement au mariage, où il faut au moins le divorce pour entraîner la vente du logement familial en cas de désaccord, l'union libre est plus fragile : au moindre litige, le concubin en indivision peut provoquer la vente. (cf. aussi Fiscalité de l'indivision) [/fluo]

[fluo]Pour limiter ce risque, les concubins peuvent signer une convention d'indivision chez un

notaire. D'une durée maximale de cinq ans, cette convention, renouvelable, interdit toute vente ou partage tant qu'elle est vigueur. Elle est particulièrement utile en cas de décès, pour empêcher les héritiers du défunt, nouveaux propriétaires indivis, de demander la vente du bien.[/fluo]

Autre inconvénient de l'union libre par rapport au mariage, la cession de parts entre propriétaires indivis est soumise aux droits d'enregistrement au taux normal.

La signature d'un Pacs entre deux concubins ne change pas grand chose en matière d'achat immobilier : il s'agit purement et simplement d'un achat en indivision, supposé financé à parts égales sauf mention contraire dans l'acte d'acquisition.

En revanche, les concubins "pacsés" bénéficient d'un avantage fiscal en matière de donations et successions.

La part après succession revenant au partenaire pacsé est exonérée de droits.

Le patrimoine transmis par donation est soumis aux droits de mutation, après un abattement de 76 988 euros. Et la part nette taxable, après abattement, est soumise au barème progressif utilisé pour les couples mariés. Alors que la transmission d'un patrimoine entre deux concubins non "pacsés" supporte une taxation de 60% sans abattement.

Par **severinesev**, le **03/02/2009** à **14:07**

merci de votre réponse. en revanche ce que je ne vois pas c'est s'il est nécessaire que le pacs soit conclu avant l'acte de vente ou non?

En bref, notre maison entrera t'elle ds le cadre de la communauté de nos biens apres le pacs ou non?

merci encore,

cordialement,

séverine