

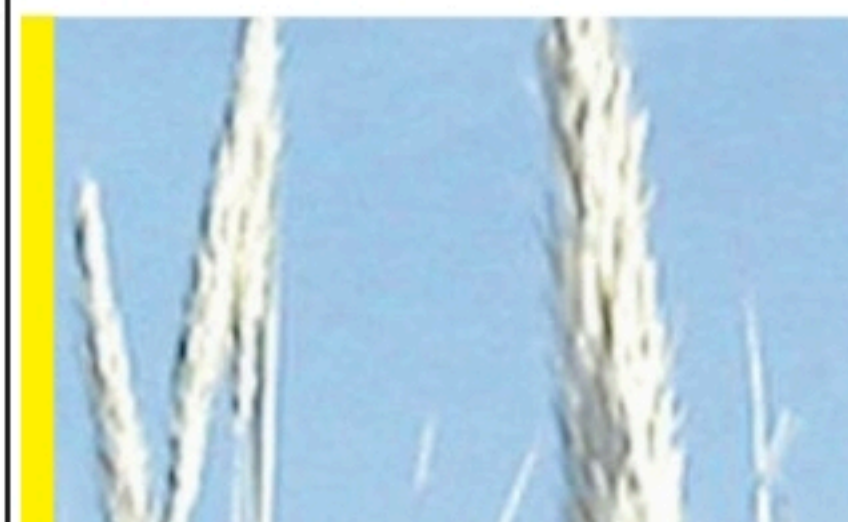


## Rénovation énergétique

### Les copropriétés mettent un coup d'accélérateur

NOTRE DOSSIER EN PAGES 6 À 8

Vendre son bien  
immobilier seul, bonne  
ou mauvaise idée ?  
Nos conseils **PAGES 10 ET 11**



Position, nature, prix,  
activités : 4 bonnes  
raisons d'habiter  
à Saint-Omer **PAGE 12**

Achat immobilier  
et PACS : quelle  
protection en cas  
de séparation ? **PAGES 18 ET 19**

## MISSION VIAGER

Votre expert viager sur les Hauts-de-France

Expertise gratuite



Héritez de vous-même, vendez en viager

- ✓ Complément de revenus
- ✓ Cadre fiscal favorable
- ✓ Possibilité de rester chez soi

# Acquisition par des partenaires de PACS : quelle protection en cas de séparation ?

**DROIT.** Comment clarifier l'acquisition entre partenaires ? Quelle protection en cas de décès ? Quelles différences entre les deux régimes possibles ? M<sup>e</sup> Legrain, notaire à Faches-Thumesnil répond à ces questions qui se posent lors de l'achat d'un bien par un couple pacsé.



Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, un couple pacsé est automatiquement soumis au régime de séparation des biens. Il peut toutefois opter pour l'indivision conventionnelle d'acquêts. Photo Unsplash

La convention de votre pacte civil de solidarité (PACS) est un document qu'il convient de conserver : elle vous sera demandée lors de l'acquisition d'un bien immobilier en raison des informations importantes qu'elle contient. Sachez que si votre PACS a été signé chez un notaire, celui-ci en conserve l'original pendant... soixante-quinze ans ! « *Tout d'abord, il y a lieu de rappeler que si votre convention de PACS a été conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007, le bien immobilier acquis sera présumé indivis par moitié entre vous et votre partenaire, quand bien même celui-ci n'est pas intervenu à*

*l'acte de vente* », explique M<sup>e</sup> Virginie Legrain, membre de la chambre interdépartementale des notaires du Nord - Pas-de-Calais dont elle est responsable de la déontologie. Toutefois, il sera toujours possible de déclarer, dès le compromis de vente puis dans l'acte de vente, que vous procédez à cet achat immobilier pour votre compte personnel. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, les partenaires de PACS sont automatiquement soumis à un régime de séparation des biens. Ils peuvent, dans leur convention de PACS, décider de soumettre leurs biens à venir soit à ce régime de la séparation, soit au régime de l'indivision

## Séparation des biens : un exemple de détermination des quotités

M. Durand et M<sup>me</sup> Dupont achètent un bien immobilier à 180 000 €, avec une provision sur frais d'acte d'un montant de 13 900 €, une commission d'agence de 9 000 € et une enveloppe de travaux évaluée à 20 000 €, soit un montant total de 222 900 €. M. Durand et M<sup>me</sup> Dupont déclarent que le financement s'effectue par un prêt de 180 000 € qui sera remboursé à 60 % par M. Durand et à 40 % par M<sup>me</sup> Dupont. Les frais, la commission d'agence et les travaux seront, eux, financés par un apport personnel de M. Durand d'un montant de 42 900 €. M. Durand finançant 150 900 € et M<sup>me</sup> Dupont 72 000 €, les quotités d'acquisition et de propriété sont donc déterminées de la manière suivante : 67,7 % pour lui et 32,3 % pour elle.

conventionnelle d'acquêts. « *Le choix entre les deux régimes est important car il n'emporte pas les mêmes conséquences sur le bien immobilier que vous achèterez* », précise la notaire de Faches-Thumesnil.

#### Séparation des biens...

Dans l'hypothèse de la séparation des biens, il sera important de déterminer, au plus tard le jour de l'acte authentique de vente, le financement du prix et des frais d'acquisition, voire l'enveloppe prévisionnelle des travaux envisagés. Il faut également préciser le montant des apports personnels de chacun, mais aussi exprimer ses volontés quant au remboursement du prêt immobilier contracté par les partenaires ensemble auprès d'un établissement bancaire (*lire en page précédente*). « *Il est important de tenir, autant que faire se peut, cette répartition tout au long de la propriété commune* », conseille M<sup>e</sup> Virginie Legrain. Selon la jurisprudence, et sauf clause contraire, les partenaires de PACS s'engagent à une aide matérielle selon leurs facultés respectives. « *La conséquence de cet engagement est que celui ayant moins de revenus n'aura pas l'obligation de rem-*



M<sup>e</sup> Legrain souligne l'importance de se protéger en cas de décès d'un des partenaires de PACS. « *Le pacte civil de solidarité n'est pas créateur de droits au profit du partenaire survivant* », rappelle-t-elle. Photo I.S.

*bourser les échéances du prêt contracté ensemble pour l'achat de la résidence principale et payées par celui ayant une meilleure rémunération* », précise la notaire.

#### ... ou indivision ?

Dans l'hypothèse de l'indivision, le bien immobilier acheté ensemble ou séparément sera

réputé indivis pour moitié chacun. Toutefois, et par exception, certains biens demeurent la propriété exclusive des partenaires. Le sachant, le notaire vous proposera d'insérer dans votre acte de vente une clause « d'emploi » des sommes vous appartenant. Sera alors personnel l'argent vous appartenant avant l'enregistrement du PACS

ou encore l'argent que vous pouvez avoir reçu par donation ou dans le cadre d'une succession (selon l'article 515-5-2 du Code civil). « *Si cette clause n'était pas prévue, votre bien immobilier sera alors acquis pour moitié, sans possibilité de remboursement par l'autre partenaire de PACS* », conclut M<sup>e</sup> Virginie Legrain.

## Quelle protection en cas de décès ?

La protection en cas de séparation ne sera pas le seul sujet abordé lors de l'achat d'un bien immobilier par des partenaires de PACS. « *On nous pose souvent la question de la protection en cas de décès. Il ne faut pas oublier que le pacte civil de solidarité n'est pas créateur de droits au profit du partenaire survivant : ce dernier n'est pas un héritier* », note M<sup>e</sup> Virginie Legrain. Il vous sera donc fortement conseillé de prévoir des dispositions testamentaires pour transmettre vos biens – comme la résidence principale, les comptes joints, le véhicule – à votre partenaire de PACS, tout en s'assurant que cette transmission soit réalisable, notamment en présence d'enfants.



# SÉCURISER VOS PROJETS

# AYEZ LE RÉFLEXE NOTAIRE !

**NOTAIRES**  
ORD • PAS-DE-CALAIS

Notaires  
de France

