

Vos crédits au meilleur taux

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.Financelmmo.com

Le statut matrimonial (mariés, concubins, pacsés, SCI ou tontine)

- 1** Généralités.
- 2** Couple marié.
- 3** L'union libre.
- 4** Le PACS.
- 5** SCI et Tontine.
- 6** Questions / Réponses.

1 - Généralités.

Mariés, concubins ou Pacsés, l'achat d'un logement ne pose aucune difficulté aux couples. Cependant, en cas de séparation ou de décès, les droits de logement et de succession varient beaucoup selon le statut des intéressés au moment de l'achat.

Partenaires mariés.

Les problèmes de patrimoine pouvant survenir en cas de séparation ou de décès sont réglés par le contrat de mariage s'il existe. Ce contrat régit la répartition des biens acquis avant et pendant le mariage, ainsi que les droits du survivant en cas de décès.

Partenaires non mariés.

Pour le patrimoine commun des concubins, seule l'application des règles d'indivision est applicable.

Partenaires pacsés.

Depuis 1999, le PACS est un contrat qui permet d'établir entre deux personnes les droits et obligations de leur vie commune, notamment en matière de soutien matériel, de logement et de patrimoine.

Remarque :

Quelle que soit la situation légale du couple, il est toujours possible d'organiser son patrimoine de préférence avec l'aide d'un notaire.

2 - Couple marié.

Lorsqu'un couple se marie, plusieurs choix de régime matrimonial s'offrent à eux, permettant plus ou moins de souplesse dans la gestion :

- de leur patrimoine (respectif et commun) ;
- de succession (de leurs parents ou pour leurs enfants);
- des dettes passées ou futures.

Le régime de la communauté légale réduite aux acquêts.

Depuis 1966, si les époux ne prennent aucune disposition pour leur patrimoine, les règles de la communauté légale réduite aux acquêts s'applique. Ce régime distingue les biens et dettes de chacun des époux, obtenus avant ou pendant le mariage, ainsi que le patrimoine acquis en commun.

La séparation de biens.

Ce régime est souvent utilisé lorsque l'un des membres du couple exerce une profession pouvant comporter des risques pour leur patrimoine. Chacun d'eux est responsable de ses dettes et propriétaire de ses biens (qu'ils soient acquis avant ou pendant le mariage). Néanmoins, il est toujours possible d'acquérir un bien en commun.

La clause de réemploi.

Cette clause permet d'exclure de la communauté un bien financé par l'un des membres du couple marié sous le régime de la communauté, avec l'aide de ses biens propres (donation, succession, ...). Pour ce faire, il faut spécifier dans l'acte d'achat une clause de réemploi de bien propre.

La communauté universelle.

Cette option permet aux époux de mettre tous leurs biens présent et à venir en commun, qu'ils soient issus d'une succession, d'une donation ou d'un achat.

La participation aux acquêts.

Celle-ci permet aux époux de récupérer leurs biens propres et la moitié du patrimoine commun en cas de divorce ou de décès.

Modification du contrat de mariage.

D'un commun accord, le contrat de mariage peut être modifié à tout moment. Cette modification devra être présentée par un avocat au juge du tribunal de grande instance afin de vérifier que le couple ne lèse aucun des intérêts des personnes concernées (enfants, créancier, ...).

Le divorce.

Le divorce entraîne le partage des biens communs par la vente ou le rachat des parts de son conjoint. Celui qui aura la garde des enfants pourra demander de conserver le logement familial. En 2005, le divorce à été réformé, ce qui simplifie le sort des donations consenties pendant le mariage, laissant le choix aux époux entre leur révocation et leur maintien (même en cas de divorce pour faute grave).

Dissolution de la communauté et liquidation du régime matrimonial.

La convention de liquidation est une opération juridique et comptable, établie par un notaire, permettant la répartition des biens communs en évaluant les dettes et bénéfiques de la communauté. En cas de conflit, le notaire établira un procès-verbal qui sera soumis au juge.

| **Note :** chaque époux récupèrera ses biens propres.

3 - L'union libre.

L'union libre ou concubinage est définie comme une union de fait, caractérisée par une vie commune stable et continue entre deux personnes vivant en couple. Chacun conserve la propriété de ses biens propres et assume ses dettes propres.

Indivision et convention d'indivision.

Dans le cas d'une union libre, chacun conserve la propriété de ses biens et est responsable de ses dettes. Si le couple décide d'acheter en commun un logement, celui-ci appartiendra pour moitié à chacun d'eux (sauf précision dans l'acte de propriété). Toutes les décisions concernant le patrimoine commun devront être prises d'un commun accord (sauf si l'un des partenaires décide de vendre le bien ou que celui-ci est en péril).

Séparation des concubins propriétaires.

Pour les couples non mariés propriétaires en commun d'un logement, le problème du partage se pose forcément en cas de séparation.

Dès lors, le bien peut être :

- vendu d'un commun accord ;
- vendu de force dans l'intérêt commun après autorisation judiciaire ;
- partagé à l'amiable (répartit en parts égales avec dédommagement si nécessaire) ;
- partagé judiciairement (un notaire est nommé comme liquidateur et un juge-commissaire pour vérifier le bon déroulement de la liquidation).

4 - Le PACS.

Le PACS permet à un couple d'organiser légalement sa vie commune. Ce contrat enregistré au greffe du tribunal d'instance du lieu de domicile est conclu entre deux personnes majeures. Il est résiliable unilatéralement avec 3 mois de préavis par un acte d'huissier ou prendra fin naturellement après le mariage ou un décès. Ce contrat fait naître une obligation d'aide mutuelle et matérielle (solidarité pour les dettes de logement et de la vie commune).

PACS et achat immobilier.

Après signature du PACS, les biens achetés seront automatiquement de propriété commune, qu'ils soient ou non achetés par les deux personnes (sauf spécifications dans le contrat de PACS ou dans l'acte d'acquisition). Cependant, les biens antérieurs à la signature, ainsi que ceux acquis par héritage ou donation durant le contrat, resteront la propriété exclusive du propriétaire (sauf si spécifié au contrat de vie commune).

Lors de la vente d'un bien commun, si les deux intéressés sont d'accord pour vendre, le montant de la vente sera réparti proportionnellement aux quotes-parts de chacun. En cas de désaccord un droit de priorité pour le rachat des parts est accordé au partenaire ne voulant pas vendre. Néanmoins l'indivision peut être maintenue et l'un des deux copropriétaires pourra rester dans le logement, moyennant le versement d'une indemnité.

5 - SCI et Tontine.

La SCI.

Qu'un couple soit marié, PACSE ou vivant en concubinage, la SCI permet de simplifier les éventuels problèmes patrimoniaux liés au décès, à la succession ou à la séparation. Les actionnaires de cette société se verront attribués des parts de la SCI en fonction de leur participation au capital social.

L'achat en tontine.

Ce type d'achat permet, suite à un décès, de transférer la propriété du bien au conjoint restant, excluant ainsi les héritiers du défunt, mais favorisant la transmission de patrimoine au conjoint. Le survivant devra payer des droits de succession de 60 % ou de 7 % si le logement vaut moins de 76.000 € et est sa résidence principale.

En savoir plus :

Consultez notre dossier sur la SCI.

6 - Questions / Réponses.

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne (www.Financelmmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

