



Acheter un bien immobilier sans être marié : quelles options ?

1. Achat en indivision

Fonctionnement :

- Chaque acquéreur finance le bien à hauteur de sa contribution (ex. 50/50).
- Il est important de garder une preuve écrite des paiements de chacun.

En cas de séparation :

- Les indivisaires doivent se mettre d'accord pour gérer ou vendre le bien.

En cas de décès :

- Les parts du défunt reviennent à ses héritiers légaux (enfants, parents, frères/sœurs).
- Le survivant peut se retrouver en indivision avec des personnes non choisies, ce qui peut compliquer la jouissance du logement.

Solutions possibles :

- Prévoir une convention d'indivision qui attribue la quote-part du défunt à son concubin.
- Insérer une clause de faculté de rachat pour le survivant.
- Rédiger un testament en faveur du concubin, mais attention aux droits réservataires des enfants et aux droits de succession (jusqu'à 60 %).

2. Achat par une société civile

Principe :

- Les concubins créent une société civile (SCI) qui acquiert le bien.
- Chacun détient des parts sociales proportionnelles à son apport.
- La société contracte éventuellement un emprunt pour financer l'achat.

Avantages :

- En cas de décès, la gestion et transmission du bien sont plus faciles pour le survivant.
-

**OFFICE NOTARIAL
BEZANNIER-BOUQUET & EMONET**

23 rue de la Vallée Maillard - 41000 BLOIS
Tél. 02 54 74 00 31

<https://bbe.notaires.fr>

**OUVERT DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H À 12H ET DE 14H À 18H
LE SAMEDI DE 9H À 12H30 SUR RENDEZ-VOUS**

*Membre d'une association agréée
Le règlement des honoraires par chèques est accepté*





3. Achat en tontine (pacte tontinier)

Fonctionnement :

- Clause insérée dans l'acte d'achat.
- Au décès de l'un des concubins, le survivant devient automatiquement propriétaire unique du bien, sans avoir à racheter la part du défunt.

Inconvénients :

- En cas de séparation, aucun juge ne peut trancher : la vente ou le partage ne peut se faire qu'avec l'accord unanime des deux indivisaires.
- Fiscalité lourde : la part recueillie par le survivant est taxée au taux maximal (60 %), sauf si la valeur du bien est inférieure à 76 000 €.

4. Spécificités Pacs et mariage

- Pour les partenaires pacsés, il est conseillé de rédiger un testament pour sécuriser la transmission du logement.
- Aucune de ces solutions (indivision, SCI, tontine) n'offre la même protection que le mariage.
- Le mariage permet la transmission automatique du logement au conjoint survivant, sans coût fiscal, que ce soit en pleine propriété ou en droit d'usage (jouissance).

En conclusion :

Le choix de la formule dépend de votre situation personnelle, de vos attentes en matière de protection juridique et fiscale, et de vos projets à long terme. Il est vivement recommandé de consulter un notaire pour choisir la meilleure option adaptée à votre situation.

**OFFICE NOTARIAL
BEZANNIER-BOUQUET & EMONET**

23 rue de la Vallée Maillard - 41000 BLOIS
Tél. 02 54 74 00 31

<https://bbe.notaires.fr>

**OUVERT DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H À 12H ET DE 14H À 18H
LE SAMEDI DE 9H À 12H30 SUR RENDEZ-VOUS**

*Membre d'une association agréée
Le règlement des honoraires par chèques est accepté*

