

Nous achetons un bien ensemble

quelle forme de propriété choisir ?

Des questions à éclaircir

- Nous sommes mariés en séparation de biens et désirons acquérir notre domicile familial. Nos apports financiers sont inégaux. La copropriété à parts égales est-elle adaptée à notre situation personnelle ?
- Nous vivons ensemble en concubinage. Mon concubin a trois enfants d'un précédent mariage. S'il décédait, qu'advierait-il de sa part de notre villa achetée en copropriété ?
- Nous sommes professionnellement associés et cherchons à acquérir un local pour y établir notre activité. Vaut-il mieux conclure un contrat de société simple ou acheter en copropriété ?
- Nous sommes mariés sans contrat de mariage. Un ami nous a conseillé d'acheter notre appartement en société simple. Un tel contrat est-il justifié ? Quels avantages présente-t-il ?
- Nous avons acheté il y a vingt ans notre villa en communauté universelle. Ma femme n'a jamais travaillé ; elle n'a donc pas contribué à l'achat de la maison. Aujourd'hui, nous divorçons : peut-elle prétendre à la moitié de la valeur de cet objet ?

Consultez le notaire
C'est plus sûr

Autres dépliants sur l'immobilier :

- Financer l'achat de mon logement, comment dois-je m'y prendre ?
- J'ai trouvé l'objet de mes rêves, dois-je conclure une promesse de vente ?
- Je suis étranger, puis-je acheter un bien immobilier en Suisse ?
- L'appellation *frais de notaire* est trompeuse, que cache-t-elle en réalité ?
- Faire don d'un bien immobilier, est-ce une bonne idée ?

Autres sujets disponibles :

- Union
- Successions
- Sociétés
- Généralités

www.notaires-geneve.ch

Permanence de la Chambre des notaires
13, rue Verdaine
CH-1204 Genève
Téléphone : 022 781 08 28
Consultations tous les jeudis de 10h à 18h30, sans rendez-vous

Secrétariat de la Chambre des notaires
10, rue Farel
CH-1204 Genève
Téléphone : 022 310 72 70
Fax: 022 310 72 86
info@notaires-geneve.ch

Nous achetons ensemble

Lorsque deux personnes souhaitent acheter ensemble un bien immobilier, la forme de propriété qu'elles choisissent détermine la manière dont elles pourront disposer chacune de leur bien. La propriété peut ainsi prendre l'une des formes suivantes :

- la copropriété
- la propriété commune

La copropriété

Dans ce cas, chacune des deux personnes devient propriétaire d'une part – on parle alors de quote-part – d'un tout matériellement indivisible. Ainsi figurent dans l'acte d'achat le nom des deux personnes et la quote-part du bien qui leur appartient. Chaque quote-part est juridiquement considérée comme un bien immobilier en soi. Cela implique que le copropriétaire peut disposer de sa quote-part à sa guise, en la vendant ou en la mettant en gage par exemple (cette liberté est en partie théorique : il n'y a souvent que l'autre copropriétaire qui entre en ligne de compte en tant qu'acheteur potentiel).

La propriété commune

Dans ce deuxième cas, l'objet immobilier est un tout indissociable. Le nom des deux acquéreurs figure dans l'acte d'achat sans qu'aucune part précise du bien ne leur soit attribuée. Le droit de propriété de chacune des deux personnes s'étend donc à l'objet entier : impossible de disposer librement d'une quote-part du bien.

Dans la propriété commune, on distingue en pratique deux formes principales : le régime matrimonial de la communauté (devenu rare) et la société simple.

Quelle forme juridique choisir ?

Cela dépend des liens qui unissent les deux personnes. Forment-elles un couple marié et, alors, sous quel régime matrimonial (participation aux acquêts, séparation de biens ou communauté de biens) ? Sont-elles associées ? Vivent-elles en concubinage ou en partenariat enregistré ? Comment envisagent-elles leur relation ?

Chaque cas est particulier : aucune généralité ne peut remplacer le conseil personnalisé du notaire. Suivent toutefois quelques situations fréquentes :

- Un couple marié sous le régime de la participation aux acquêts (régime légal, sans contrat de mariage) choisira le plus souvent la forme de la copropriété à parts égales, même si les apports des deux conjoints sont inégaux. En effet, en cas de liquidation du régime matrimonial, les règles de la participation aux acquêts rééquilibreront en général les parts de façon satisfaisante. Par exemple, en cas de divorce, l'époux ayant apporté 70 % de la somme due pour l'achat d'un bien immobilier reprendra la même proportion de la valeur du bien, en profitant de la plus-value éventuellement liée à cette part.
- Un couple marié sous le régime de la séparation de biens choisira souvent la copropriété à parts égales, même si les apports des deux époux sont différents. Ce choix est essentiellement psychologique : l'idée de partage du domicile familial l'emporte sur toute

autre considération. En réalité, il faut savoir que la loi n'organise pas la séparation de biens : en cas de divorce, il n'y a aucun partage de biens, puisque ceux-ci ont toujours été séparés. L'époux qui aurait contribué à 70 % de l'achat du logement en copropriété à parts égales ne profiterait pas de la plus-value éventuellement liée au montant qu'il a avancé pour son conjoint. Il ne récupérerait que le montant nominal de son avance, voire – au pire ! – se verrait opposer l'idée que l'avance était en fait une donation, donc non récupérable...

Il est possible de corriger cet effet :

- en fixant expressément les modalités d'un prêt entre époux ;
 - en adoptant la forme de la copropriété proportionnelle aux apports ;
 - voire en acquérant l'objet en société simple entre époux.
- La situation de deux concubins est assez comparable à celle d'époux mariés en séparation de biens. Leur lien juridique est toutefois plus faible, puisqu'ils ne sont même pas héritiers légaux l'un de l'autre. Ainsi, en cas de décès de l'un des concubins, le survivant n'hériterait pas la part du concubin défunt ; en présence d'un testament, il devra payer des impôts successoraux très élevés. Il est notamment possible d'éviter cette fâcheuse situation en adoptant lors de l'achat la forme de la copropriété avec usufruits croisés.
 - La situation patrimoniale de deux partenaires enregistrés est régie, à défaut de choix contraire, par les règles de la séparation de biens. Les partenaires qui souhaitent une solution mieux adaptée à leur cas particulier peuvent conclure devant notaire une « convention sur les biens ».