

# VOUS ACHETEZ UNE MAISON À DEUX, SANS ÊTRE MARIÉS ?

Faites entrer votre bien dans le patrimoine commun grâce à la déclaration d'apport anticipé.



Julie & Esteban ne sont pas mariés et décident d'acheter une maison à 50/50.

Que se passera-t-il s'ils décident de se marier un jour ?



**Le notaire peut prévoir une déclaration d'apport anticipé dans l'acte d'achat.**

S'ils décident de se marier plus tard, la maison intègrera alors directement le patrimoine commun le jour de leur mariage.

## Economie d'argent

Il ne sera plus nécessaire de prévoir cet apport dans le contrat de mariage, ce qui vous permet de faire une belle économie.



## Patrimoine commun

### Avantages

- 1. La gestion est commune** : les époux ont besoin de l'**accord** de l'autre pour toute décision importante. Ils ne peuvent pas décider seuls de vendre, hypothéquer ou mettre en location le bien commun.
- 2. Les époux sont solidaires entre eux** : ils sont tous les deux tenus au remboursement des dettes et au paiement des taxes.
- 3. Le partage des biens sera facilité** en cas de séparation ou de décès.

### Inconvénients

- 1.** En cas de **dettes**, les créanciers pourraient se servir dans le patrimoine commun.
- 2.** Se mettre d'accord n'est pas toujours évident. **Une gestion difficile peut entraîner des conflits...**

## Enfin, vous ne vous mariez pas ?

Aucun souci ! Le bien reste en **indivision** entre les cohabitants : chacun reste propriétaire de la moitié de la maison. Ils ont tous les deux les mêmes droits.

Penser à votre avenir et à celui de votre partenaire est important lors de l'acquisition d'un logement ! Le notaire vous conseillera autant que possible.





## LA DÉCLARATION D'APPORT ANTICIPÉ

### Qu'est-ce qu'une déclaration d'apport anticipé (optionnel) ?

Si vous êtes partenaires non mariés (cohabitants de fait ou cohabitants légaux) et que vous souhaitez acheter un bien immobilier ensemble, vous deviendrez copropriétaires : n'étant pas mariés vous n'avez pas de « patrimoine commun » au sens de la loi sur le mariage.

Si vous décidez plus tard de vous marier et intégrer le bien immobilier dans le patrimoine commun, il sera nécessaire de signer un contrat de mariage chez un notaire. Rédiger cet acte peut vous coûter quelques centaines d'euros.



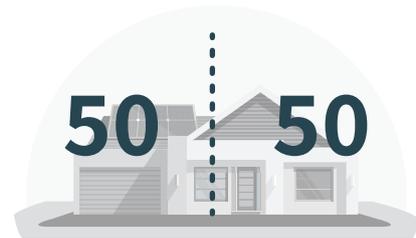
### Quelle est la solution ?

Si vous voulez éviter le contrat au moment du mariage et que le régime légal de communauté (prévu par défaut par la loi) vous convient, le notaire peut ajouter une clause d'apport anticipé dans le contrat de vente.

Grâce à cette clause, le bien sera, au moment du mariage, automatiquement intégré dans votre patrimoine commun. L'apport ne devra donc plus être prévu par contrat de mariage, ce qui, dans certains cas, permettra d'éviter des coûts supplémentaires pour les couples.

### Mais... il y a des conditions :

- Les partenaires doivent acheter le bien à parts égales (50/50) ;
- Les partenaires doivent acheter le bien en pleine propriété <sup>1</sup> (c'est-à-dire ne portant pas uniquement sur l'usufruit <sup>2</sup> ou la nue-propriété <sup>3</sup>).



### Attention !

Le fait que l'apport ne doit plus obligatoirement être prévu par contrat de mariage ne signifie pas pour autant que les couples fassent l'impasse d'une visite chez le notaire avant de se marier. Si vous souhaitez prévoir certaines clauses afin de protéger vos droits patrimoniaux et successoraux l'un envers l'autre, un contrat de mariage est toujours nécessaire. Il en est de même si vous souhaitez vous écarter du régime légal de communauté applicable par défaut (et opter pour un régime de séparation de biens par exemple), un contrat de mariage est obligatoire.

De plus, le notaire pourra vous conseiller en vous donnant un avis sur mesure, afin que vous puissiez adopter un régime matrimonial adapté à votre situation, vos besoins et vos souhaits, de façon correcte et complète. N'hésitez pas à le contacter !



#### **1** Pleine propriété :

La pleine propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de manière la plus absolue.

#### **2** L'usufruit :

Le droit de jouir de (profiter, utiliser) quelque chose dont un autre a la propriété.

#### **3** Nue-propriété :

le droit de disposer de quelque chose (le vendre, l'améliorer,..) mais pas d'en jouir, d'en user.