



## Pacs avant ou après achat d'une maison

Par **Aude**, le **19/06/2008** à **22:23**

Bonjour,

nous allons acheter une maison à 2. Nous allons rédiger un testament afin que si l'un des 2 décède l'autre puisse être propriétaire de la totalité de la maison.

Nous pensons aussi nous pacsés mais est-il important de le faire avant ou après l'achat ? et pourquoi?

Merci de vos lumières.

Aude

Par **Lartiste**, le **19/06/2008** à **23:04**

Bonjour Aude,

Je sais ce n'est pas très digeste, mais cet revue juridique disponible en bibliothèque et que je t'amène sur un plateau t'apportera déjà quelques réponses (la fin notamment, mais le début est tout aussi intéressant).

Quant à mon opinion personnel, ma soeur s'est elle aussi pacsée, après 7 ans elle et son ami sont aujourd'hui en "dispute", mais ce régime me semble très judicieux d'un point de vue fiscal notamment. Ils ont ensemble un bien immo, et s'étaient pacsés avant de l'acheter, à ma connaissance cela est préférable oui.

Cordialement. (ci dessous l'article dont je te parlais)

## **Actualité Juridique Famille 2007 p. 16**

### **Le partenaire survivant**

Didier Coiffard, Notaire à Oyonnax, Président de la 4e commission du 100e Congrès des notaires de France, Membre du groupe de travail sur le pacs

S'il est un domaine où la faveur faite au mariage est la plus forte, c'est bien dans le statut successoral accordé au conjoint survivant. Son évolution a été lente mais progressive. Entré dans le code civil en qualité de successible à défaut d'héritier au 12e degré, le conjoint survivant est devenu un acteur de premier plan après la loi du 3 décembre 2001.

On peut raisonnablement penser qu'il ne faudra pas deux siècles pour que le partenaire survivant se voie reconnaître des droits successoraux plus étendus que ceux accordés par la loi du 23 juin 2006. Son rapprochement avec le mariage tend vers cette direction même s'il demeure dans la famille du concubinage car la libre rupture lui imprime sa marque.

La loi du 23 juin 2006 reconnaît au partenaire certains droits successoraux qui n'en font pas un héritier ab intestat puisque le pacs « ne crée pas de lien de famille en général, ni d'alliance en particulier » ; il demeure un étranger auquel on ne reconnaît qu'un statut successoral de sauvegarde (1re partie).

Toutefois la modernisation de notre droit des successions et des libéralités a levé un certain nombre d'obstacles et permet de mieux organiser les transmissions patrimoniales au profit du partenaire survivant (2e partie).

#### Les droits reconnus

Le groupe de travail dirigé par le professeur Bernard Beignier n'avait pas préconisé d'étendre au partenaire les droits sur le logement reconnus au conjoint survivant par la loi du 3 décembre 2001. La mission d'information de l'Assemblée nationale sur la famille et les droits de l'enfant avait, quant à elle, conseillé la reconnaissance de ces mêmes droits en laissant, ici, plus de place à la volonté du partenaire décédé. C'est entre ces deux voies que le législateur a tranché.

#### L'attribution préférentielle

La loi du 23 juin 2006 n'a pas changé fondamentalement les règles de l'attribution préférentielle, elle les modernise. Au passage le partenaire profite de ce toilettage pour se voir reconnaître des droits nouveaux. Il convient de remarquer à ce stade que le droit de l'attribution préférentielle devrait mécaniquement être d'application moins fréquente entre partenaires dès lors que le régime de l'indivision forcée ne constitue plus le régime légal des partenaires. Qu'elle soit facultative ou de droit, le partenaire survivant devra être copropriétaire pour faire valoir cette attribution préférentielle.

#### L'attribution préférentielle facultative

Le partenaire survivant va pouvoir, comme par le passé, se prévaloir de l'attribution

préférentielle facultative (c. civ., art. 515-6) maintenant codifiée sous :

- l'article 831 du code civil qui concerne les entreprises agricoles, commerciales, industrielles, artisanales ou libérales. A la différence de l'ancien texte le partenaire ne se trouve plus exclu de l'entreprise agricole. Le caractère familial n'est plus exigé et toutes les entreprises détenues sous formes sociales sont admises dans le nouveau dispositif. La condition de la participation du partenaire à l'activité de l'entreprise présente ou passée doit être remplie. Il semble, à la lettre du texte, que cette participation doive être personnelle au partenaire, car celle de ses descendants n'est ouverte qu'à l'héritier, ce que n'est pas le partenaire survivant ;

- l'article 831-2 du code civil qui concerne l'attribution préférentielle de la propriété ou du droit au bail du local d'habitation et de son mobilier, du local à usage professionnel et les objets mobiliers professionnels le garnissant, des éléments mobiliers nécessaires à l'exploitation d'un bien rural.

Le juge peut toujours refuser l'attribution préférentielle en se prononçant en fonction des intérêts en présence. C'est donc in concreto que le juge exercera son pouvoir. Pour une entreprise, le juge tiendra compte de la participation personnelle du partenaire à celle-ci, qu'elle soit actuelle ou passée.

L'attribution préférentielle de droit

La réforme reconnaît au partenaire survivant l'attribution préférentielle de droit de l'article 831-3 du code civil, jusqu'ici réservée au seul conjoint survivant, sur la propriété du local servant effectivement d'habitation s'il y avait sa résidence à l'époque du décès, et sur le mobilier le garnissant (c. civ., art. 515-6).

Toutefois, il n'en sera ainsi que dans la mesure où le partenaire décédé l'aura expressément prévue dans un testament. Le rôle du juge est ici réduit, il se contente seulement de vérifier que les conditions légales sont remplies. A défaut de disposition testamentaire, le juge retrouvera son pouvoir d'appréciation.

En accédant à l'attribution préférentielle de droit, le partenaire bénéficie de la possibilité de payer à terme une soulte ne devant pas représenter plus de la moitié de la valeur du bien attribué. Le délai de paiement maximum est de dix ans et la soulte porte intérêt au taux légal.

Le droit temporaire au logement du partenaire survivant

L'article 515-6 énonce que, « lorsque le pacte civil de solidarité prend fin par le décès d'un des partenaires, le survivant peut se prévaloir des dispositions des deux premiers alinéas de l'article 763 ».

Le partenaire survivant ne bénéficiait d'aucune protection de son cadre de vie hors les dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 qui lui transfèrent le bail d'habitation en cas de décès. Il sera, à l'avenir, assuré du maintien dans son logement pendant une durée d'un an que son habitation résulte d'un bail ou de la propriété des partenaires ou de l'un d'eux seulement.

Une protection de l'habitation principale

En propriété ou en jouissance, le domicile effectivement occupé par les partenaires au

moment du décès se trouve protégé. En cas de séparation des partenaires sans que le pacte ait été dissous, c'est le domicile du partenaire survivant qui bénéficiera de la protection accordée. La notion de résidence effective étant une notion de fait, il conviendra au cas par cas de déterminer celle-ci au regard des éléments propres à chaque situation.

C'est au moment du décès du partenaire qu'il conviendra de se placer pour apprécier la qualification.

Enfin à titre accessoire, le droit temporaire s'exercera sur le mobilier garnissant le logement.

**Le logement détenu en propriété**

Logement appartenant aux partenaires ou à l'un d'eux

Si le logement appartient au seul partenaire décédé, ou en cas d'indivision entre eux, le survivant pourra revendiquer la jouissance de celui-ci.

Ce droit temporaire portant sur le logement, il ne semble pas avoir vocation à s'appliquer lorsqu'il s'exerce au travers d'une société qui le met à disposition gratuite, car la personne morale de la société fait écran. Il en sera de même si le partenaire décédé était seulement titulaire d'un usufruit viager ou d'un simple droit d'usage et d'habitation.

**Logement appartenant en indivision avec un tiers**

La loi du 3 décembre 2001 écartait le droit temporaire quand le logement était en indivision avec un tiers. Avec la réforme du 23 juin 2006 cette restriction se trouve levée de sorte que la succession du partenaire décédé aura la charge de rembourser au partenaire survivant l'indemnité d'occupation due aux co-indivisaires. Le remboursement s'effectue pendant un an, au fur et à mesure de son acquittement par le partenaire survivant.

**Le logement loué**

Le bail continuant de plein droit au profit du partenaire survivant, la succession devra rembourser les loyers au fur et à mesure de leur acquittement. Par contre, les charges personnelles de jouissance comme les factures d'électricité, d'eau, de chauffage seront supportées par le seul partenaire survivant.

**Un droit supplétif**

Le législateur n'a pas traité le partenaire survivant comme le conjoint en faisant du droit temporaire au logement une disposition d'ordre public. En effet, l'article 515-6 du code civil ne renvoie qu'aux deux premiers alinéas de l'article 763.

En conséquence le partenaire survivant pourra toujours être privé de ce droit par testament. Aucune forme particulière n'est requise, de sorte que le testament olographe suffit. On touche ici du doigt la volonté de faire du pacs un statut intermédiaire entre le mariage et le concubinage.

La loi est muette sur le caractère successoral ou non de ce droit. Toutefois, l'article 61 de la loi de finances rectificative pour 2006 prévoit que le droit temporaire n'est pas passible des droits de mutation à titre gratuit et que les remboursements effectués à ce titre sont

déductibles de l'actif successoral.

Les partenaires insouciants se voient reconnaître par ces dispositions des droits a minima. Les partenaires prévoyants vont pouvoir mettre à profit les nouveaux espaces de liberté que la loi du 23 juin 2006 leur offre.

Les obstacles levés

Les transmissions successorales entre partenaires étaient souvent fragilisées par la réserve héréditaire. A l'avenir, il leur sera plus facile d'organiser leur succession.

L'affaiblissement de la réserve héréditaire

La réserve en valeur

Que l'on soit successible ou non, qu'il s'agisse d'une donation ou d'un legs, toute atteinte à la réserve, quelle que soit son importance, sera réduite en valeur (art. 924, al. 1). Les partenaires n'auront donc plus à craindre de voir les dispositions testamentaires qu'ils prendront mises à mal par une réduction en nature pouvant aboutir à la privation ou à la licitation des biens légués ou donnés.

Mieux, si le bien légué ou donné au partenaire peut faire l'objet d'une attribution préférentielle, ce qui sera le cas pour le logement, le disposant peut prévoir que l'indemnité de réduction sera payable dans un délai qui ne peut excéder dix ans à compter du décès, sans que les délais et modalités de paiement soient pour autant considérés comme des libéralités (art. 924-3).

Cette indemnité sera soumise aux dispositions de l'article 828 du code civil, de sorte que toute variation de plus du quart des biens donnés ou légués due aux circonstances économiques fera varier d'autant l'indemnité due. En outre elle sera productive d'un intérêt au taux légal en vigueur à compter de la date à laquelle elle aura été fixée.

Pour autant, il ne faudrait pas en conclure que les libéralités consenties au partenaire survivant se trouvent à l'abri de toute remise en cause. L'article 917 du code civil, en effet, n'a pas été abrogé, de sorte qu'une libéralité en usufruit dont la valeur excède la quotité disponible laisse aux héritiers réservataires la faculté soit d'exécuter cette disposition, soit de faire l'abandon de la quotité disponible si le disposant n'a pas écarté l'application de ce texte. Ainsi, en présence d'un enfant unique, la perspective de se voir priver de la moitié de la succession en cas de non-respect de la libéralité en usufruit peut constituer un moyen de pression de nature à lui faire respecter le choix de son ascendant

Si le disposant écarte l'application de l'article 917, la réduction se fera en valeur puisque tel est le principe instauré par la loi du 23 juin 2006. S'il ne l'écarte pas il laissera l'héritier réservataire devant l'alternative de respecter la libéralité en usufruit ou d'abandonner la quotité disponible.

Le pacte de renonciation à l'action en réduction

Dans les cas les plus difficiles il sera toujours possible, quand aucune autre solution n'est satisfaisante, de recourir au pacte de renonciation à l'action en réduction définie par les articles 929 et suivants du code civil.

Si les héritiers réservataires l'acceptent, ils pourront signer un tel pacte en faveur du partenaire, dans les conditions formelles prévues par la loi. Ainsi une libéralité en usufruit portant sur le logement des partenaires se trouvera à l'abri de toute action en réduction des descendants.

De la même manière, il sera possible de conclure avec les héritiers réservataires un pacte de renonciation portant sur un bien donné ou légué en pleine propriété au profit du partenaire, quitte à consentir une libéralité graduelle au bénéficiaire de ces derniers. En effet, la loi permet maintenant une telle libéralité quelle que soit la qualité du grevé et de l'appelé. Cette technique de transmission successorale, en raison de sa fiscalité avantageuse, est promise à un bel avenir.

Les variations sur le pacte de renonciation sont infinies comme l'a démontré l'enquête effectuée auprès du notariat suisse qui le pratique depuis fort longtemps entre concubins. Son utilité dans toutes les configurations familiales est évidente, elle crée une « loi familiale » et favorise la transparence des rapports familiaux plutôt que de lui préférer les chemins parfois tortueux d'autres techniques juridiques.

#### La suppression de la réserve des ascendants

Dans la majorité des cas, c'est à l'occasion de leur premier achat immobilier, que les partenaires et les concubins découvraient qu'il était fort difficile d'assurer au survivant la jouissance ou la propriété du logement commun.

A ce stade de leur conjugalité, le plus souvent sans enfant, la réserve des ascendants pouvait constituer un obstacle difficilement contournable. L'ancien article 914 du code civil fixait, en l'absence d'enfant, la quotité disponible à la moitié de la succession si le partenaire décédé laissait un ou plusieurs ascendants dans chaque ligne, et des trois quarts s'il ne laissait d'ascendants que dans une seule ligne.

La loi du 23 juin 2006 supprime la réserve des ascendants privilégiés et ordinaires sans distinction de la qualité des héritiers en présence et sans pour autant leur reconnaître un droit à aliment contre la succession en cas de besoin.

Cette mesure va favoriser au premier chef le partenaire survivant en lui permettant de gérer les transmissions successorales sans avoir à composer avec une réserve souvent mal comprise. Elle va simplifier les successions entre partenaires et éviter le recours aux techniques onéreuses classiquement utilisées. Encore faudra-t-il qu'une disposition testamentaire soit prévue en sa faveur, car le partenaire n'est pas un héritier ab intestat. A défaut de le faire, les ascendants et collatéraux exerceront leur vocation légale.

Reste le délicat problème du droit de retour légal des ascendants prévu à l'article 738-2 qui s'exerce en nature ou en valeur sur les biens donnés qui pourra faire échec aux dispositions testamentaires entre partenaires si elles portent sur de tels biens.

La loi du 23 juin 2006, en créant un statut successoral de sauvegarde à parfaire par l'exercice d'une plus grande liberté testamentaire reconnue, marque un premier pas vers une évolution qui dépendra du succès que rencontrera dans l'avenir cette nouvelle conjugalité.

"fin!"

Par **Visiteur**, le **19/06/2008** à **23:08**

Bonsoir,

Que vous soyez pacsés ou non ne change rien sur le plan CIVIL, vous serez en indivision (ou en SCI si vous cloisissez cette option),

La bonne solution, c'est le choix que vous avez fait, le testament.

Par rapport au concubinage, le PACS présente seulement un avantage sur le plan FISCAL (déclaration de revenus commune, exonération de droits de succession).