



Le concubinage, protéger son concubin

Fiche pratique publié le **26/02/2014**, vu **3088 fois**, Auteur : [veronique levrard avocate](#)

Dans le vide statutaire qui le caractérise, le concubinage peut être la solution la plus radicale pour protéger son patrimoine des aléas personnels ou familiaux. Mais à l'inverse, peut on l'organiser pour protéger son concubin ou sa famille de l'aléa économique ?

Dans le vide statutaire qui le caractérise, le concubinage peut être la solution la plus radicale pour protéger son patrimoine des aléas personnels ou familiaux.

Mais à l'inverse, peut on l'organiser pour protéger son concubin ou sa famille de l'aléa économique ?

Quels sont les moyens de protection possibles ?

Vivre en union libre n'a aucun effet sur le plan patrimonial et n'entraîne aucune obligation personnelle, si ce n'est celle de vivre ensemble ! Mais cette liberté n'est pas sans conséquences. Il appartient donc aux concubins de s'organiser pour assurer une protection à l'autre.

Les relations des concubins n'étant pas réglées par un statut légal, elles peuvent être réglées par contrat entre eux.

A- L'organisation de la vie courante

La vie courante des concubins peut être organisée.

1- La convention de concubinage

Chaque couple non marié ou non PACSé peut rédiger une convention de concubinage dont le contenu est entièrement libre.

Il est en effet possible de formaliser par avance certains aspects de la vie commune et les conséquences d'une éventuelle séparation dans un contrat. Elle peut prévoir des dispositions concernant les enfants, notamment les conditions dans lesquelles serait versée une contribution à l'entretien et à l'éducation des enfants mineurs.

Sur les aspects financiers, une convention de concubinage peut dresser un inventaire précis des possessions de l'un et de l'autre, et prévoir leurs rapports, ce qui évite toute ambiguïté. En ce qui concerne les biens acquis pendant la vie commune, les factures feront foi de celui qui en a réglé le prix, et donc de celui à qui ils appartiennent.

Un tel contrat entre les concubins ne doit pas être rédigé à la légère. Il est nécessaire de s'entourer de conseil et il peut être rédigé sous la forme d'un Acte d'Avocat.

Pour faciliter la vie courante, les concubins peuvent avoir un compte joint.

2- Le compte joint, avantages et inconvénients

Pour régler les dépenses communes, l'utilisation d'un compte bancaire joint est la solution la plus pratique. Il permet de bénéficier d'un chéquier qui peut être utilisé indifféremment par l'un ou l'autre, s'il est libellé au nom de Mademoiselle Y OU Monsieur X.

Les fonds déposés sur le compte commun sont réputés appartenir à parts égales aux deux titulaires de ce compte. En conséquence, les biens achetés via ce compte seront présumés être des biens communs. Mais il ne s'agit là que d'une simple présomption, qui peut être renversée en apportant une preuve contraire.

(par exemple, l'un des concubins peut prouver que le compte n'est approvisionné qu'avec ses seuls deniers)

Il peut être préférable de limiter l'usage du compte joint aux seules dépenses réellement communes. Cela suppose que chacun des deux concubins dispose, par ailleurs, d'un compte courant individuel qu'il utilisera pour ses dépenses personnelles.

En cas de mésentente, chacun peut dénoncer le compte joint, sans demander l'autorisation du deuxième concubin.

Le compte joint : pratique mais risqué

Pratique, le compte joint est très répandu.

En contrepartie, aux yeux de la banque, tous deux sont responsables. Concrètement, l'un des concubins peut être amené à régler un découvert même s'il n'est pas à l'origine des dépenses qui ont fait basculer le compte dans le rouge.

Pire encore, il peut être interdit bancaire en raison d'un chèque sans provision émis par l'autre concubin.

3- Le versement d'une pension alimentaire pour les enfants

Avec ou sans convention de concubinage, lorsque les concubins ont des enfants communs, ils peuvent convenir du versement d'une pension alimentaire pour contribuer à l'entretien et à l'éducation des enfants. Ce versement permet d'assurer les dépenses des enfants, et peut être déduit fiscalement par celui qui le verse, à charge pour celui qui le reçoit de le déclarer.

L'organisation de la vie courante concerne également le lieu où résident les concubins. Comment assurer la protection du logement ?

B- La protection du logement

L'absence de statut dans le concubinage ne permet pas de garantir des droits sur le logement, s'ils ne sont pas prévus par un contrat.

Si les concubins vivent dans une location. A la différence du mariage qui présume une co-titularité du bail, seul le concubin qui a signé le bail a un droit sur le logement.

Il est donc préférable que les deux concubins soient titulaires du contrat de bail.

Ils seront ainsi solidaires du paiement du loyer, mais leurs droits respectifs sur le logement seront garantis.

Si les concubins achètent un bien immobilier, ils doivent nécessairement s'entourer de conseils, pour trouver la forme juridique qui convient le mieux à leur situation : indivision, achats croisés, en créant une SCI ou en prévoyant dans l'acte d'achat une clause de tontine.

Les concubins sont juridiquement des étrangers, s'ils ne prennent pas des dispositions, seul celui qui figure dans l'acte d'acquisition de leur résidence sera considéré comme propriétaire. L'autre ne dispose d'aucune protection en cas de séparation ou décès, même s'il a participé au financement.

Mais à l'inverse, la vente de biens ou de droits entre concubins est aussi possible, alors qu'elle est interdite entre les époux.

1- L'indivision

L'indivision est sûrement le régime le plus courant. Cela consiste à acheter ensemble en apposant les deux noms sur l'acte notarié : chacun des concubins devient propriétaire d'une quote-part variable : 50/50 si l'acte ne précise rien, ou un autre rapport en fonction de leur contribution financière réelle (apport, remboursement du crédit).

Il est imprudent de prévoir une indivision où chacun possède 50 % du bien alors qu'un seul contribue, par exemple, au remboursement du prêt immobilier, pour éviter d'éventuels litiges entre les concubins. Préciser l'apport exact de chacun, permet également d'éviter que l'administration fiscale puisse y voir une donation déguisée.

Quelle que soit la participation de chacun à l'achat du bien immobilier, toutes les décisions doivent être prises à l'unanimité, même en cas de mésentente ou de séparation.

L'un peut aussi racheter la part de l'autre, et devenir seul propriétaire.

Et si une des parties ne veut pas vendre, la vente peut néanmoins être ordonnée judiciairement, car, selon l'article 815 du Code civil, "nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision".

En prévision d'un décès, le couple peut insérer dans la convention d'indivision une clause de rachat prioritaire de la quote-part du concubin décédé (les héritiers ne peuvent s'y opposer).

La convention peut également prévoir que le concubin survivant assurera seul la gestion de l'indivision ; il peut ainsi prendre des décisions sans avoir à obtenir l'accord des héritiers. La convention peut encore prévoir que la révocation du gérant ne sera possible qu'à l'unanimité et uniquement pour faute de gestion.

Chacun peut aussi effectuer un legs de sa quote-part dans l'indivision ou de son usufruit par testament, si cela ne vient pas en concurrence avec les droits des autres héritiers.

2- L'achat croisé

Il est aussi possible de procéder à un achat croisé : chacun achète la moitié d'un immeuble en nue-propriété, et l'autre moitié en usufruit. Ainsi chaque concubin bénéficie d'une moitié en propriété et de l'usufruit de l'autre moitié. Ainsi, si l'un décède, l'autre retrouve la pleine propriété de sa part, mais continue de bénéficier de l'usufruit de l'autre part. Il conserve ainsi l'usage de tout l'immeuble sans avoir à verser quoique ce soit aux héritiers ou au fisc.

Mais, l'achat croisé suppose que chaque part puisse être individualisée (par exemple deux appartements dans même immeuble).

3- La SCI

En créant une société civile immobilière (SCI), les concubins deviennent associés d'une société dont ils détiennent les parts à hauteur de leur apport. C'est la SCI qui est propriétaire de l'immeuble.

Si le couple envisage, au fil du temps, de faire évoluer le partage des biens entre eux, cela peut se faire simplement par la donation ou l'achat de parts.

La SCI permet surtout, grâce à un montage un peu complexe (le démembrement de propriété croisé), de renforcer les droits du concubin survivant vis-à-vis des héritiers. Chacun possède la moitié des parts en nue-propriété et l'usufruit sur les parts détenues en nue-propriété par l'autre concubin.

En cas de décès, comme l'usufruit détenu par le défunt sur la part de son concubin ne se transmet pas à ses héritiers, le concubin survivant retrouve alors l'intégralité de la propriété sur ses parts, tout en conservant, de son côté, l'usufruit sur les parts du défunt. Il se retrouve ainsi usufruitier de l'ensemble ; mais sans hériter, donc sans empiéter sur la quotité réservée aux héritiers.

Il est aussi possible d'intégrer une clause d'agrément dans les statuts, qui oblige à obtenir l'accord du survivant pour entrer dans la société ; s'il s'y oppose, il devra en contrepartie indemniser les héritiers.

Avant de créer une SCI, il faut néanmoins être conscient de ses inconvénients. Le premier repose dans la difficulté à "sortir" du système en cas de séparation conflictuelle.

Autre inconvénient : une SCI génère des coûts lors de sa constitution, et elle nécessite une gestion rigoureuse : rédaction des statuts, tenue d'assemblées, etc.

4- La tontine, une solution pour des cas particuliers

La tontine (ou clause d'accroissement), insérée dans l'acte d'achat d'un immeuble par les deux concubins, a pour effet de rendre le dernier vivant unique propriétaire du bien, au décès de son concubin. L'opération fonctionne comme si le survivant avait toujours été le seul propriétaire du bien.

Mais l'acte n'est valable que si chacun des concubins a participé au financement de l'achat, et s'il y a un aléa sur la vie des concubins (à exclure si l'un d'eux est gravement malade ou âgé par exemple, parce qu'il n'y aurait pas d'aléa). A défaut d'aléa, l'acte peut être requalifié en libéralité, avec les conséquences juridiques et fiscales correspondantes.

Mais surtout : Le pacte tontinier est très rigide. Il faut en effet l'accord des deux parties pour le supprimer. En cas de séparation, à défaut d'accord, le bien ne peut être vendu et partagé. Il ne s'agit pas d'une indivision : aucun d'eux ne peut demander le partage du bien.

Son intérêt fiscal est également limité, car si le bien est considéré transmis à titre gratuit, cela ne s'applique que pour l'habitation principale commune lorsqu'elle a une valeur globale inférieure à 76000,00 €.

Pour transmettre son patrimoine entre concubins, il est nécessaire de prévoir des dispositions.

C- La transmission du patrimoine

1- Les libéralités entre concubins

Les libéralités entre concubins sont par principe valables, quelle qu'en soit la forme (une donation déguisée est valable) ou la cause (par exemple pour maintenir une relation adultère avec le bénéficiaire - jurisprudence récente arrêt du 3 février 1999, confirmé par un arrêt d'Assemblée Plénière du 29 octobre 2004).

Elles peuvent permettre dans une certaine mesure de corriger la précarité de la situation, notamment en prévoyant des donations en usufruit croisé pour protéger le logement, notamment en cas de décès.

Mais attention, les libéralités ne peuvent porter atteinte aux droits des héritiers réservataires. La libéralité peut être réduite si elle dépasse la quotité disponible, et les droits de mutation sont de 60 %.

2- Décès : comment protéger son concubin ?

Pour assurer l'avenir du concubin survivant, le couple doit impérativement prendre des dispositions. S'ils ne font rien, les concubins n'hériteront pas l'un de l'autre. Pour cela, chacun peut rédiger un testament en désignant l'autre comme héritier, notamment pour la part du logement acquis en indivision et qui lui appartient.

Mais attention : les biens ainsi légués sont imposés au taux maximal de 60 % ! Avec un abattement limité à 1500,00 € pour les transmissions à cause de mort.

Et s'il y a des enfants, il faut respecter leurs droits. Le legs peut être réduit à la quotité disponible.

Si la transmission de la propriété n'est pas possible, il faut prévoir un legs de l'usufruit seulement de la part indivise. La base de calcul fiscale est alors moins importante que pour un legs en propriété, et l'usufruit permet de garantir au concubin survivant de rester dans l'immeuble.

S'ils disposent d'un capital, les concubins auront plutôt intérêt à souscrire une assurance vie, chacun désignant l'autre comme bénéficiaire. Au décès du souscripteur, celui-ci recevra les sommes en exonération de droits de succession jusqu'à 152 500 € (pour les versements effectués avant les 70 ans de l'assuré).

Toutefois, passé un certain âge, si la volonté du couple est de se protéger efficacement et en exonération d'impôts, le mariage devra être envisagé, car c'est lui qui assure la meilleure protection du conjoint.

Maître Véronique LEVRARD

Avocate

10 avenue Pasteur

49100 ANGERS

Tel/fax : 02.41.87.16.13

e-mail : veronique.levrard@wanadoo.fr