



Mise en commun de biens immobiliers

Par MacYom

Bonjour,

Je suis avec ma compagne depuis maintenant quelques années et nous souhaiterions mettre en commun nos biens immobiliers.

En effet, nous sommes tous deux propriétaires, moi d'une maison et elle d'un appartement, que nous avons acquis séparément.

Seulement, de ce que j'ai pu en comprendre, pour ajouter un nom sur l'acte de propriété, il faut payer de nouveau des frais de notaire, une somme non négligeable (environ 55k?) si on compte les deux biens immobiliers.

Nous ne sommes à ce jour ni pacsés, ni mariés. Nous sommes tous les deux prêts à passer le pas, mais aimerions savoir avant si il serait possible de profiter de cette occasion pour mettre en commun nos biens ou non.

La motivation derrière cette mise en commun est double : sécurité du logement en cas de décès de l'un de nous, et envie d'habiter dans une maison qui soit réellement "à NOUS" plutôt que la mienne.

Existe-t-il des solutions qui permettraient de mettre en commun à moindre coût ?

Merci d'avance pour vos réponses,
Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le mariage est une bonne solution et sans doute la moins onéreuse pour cette mise en commun de biens immobiliers. Consultez votre notaire.

Par MacYom

Merci beaucoup pour cette réponse!!
Je vais me tourner vers mon notaire alors. Bonne journée à vous :)

Par Rambotte

Bonjour.

Il n'existe pas à proprement parler d'acte de propriété, au sens d'un document intitulé "titre de propriété" qui déclarerait "le propriétaire du bien X est untel", document qui passerait de main en main lors des ventes, donations, héritages, en le corrigeant, ou alors qu'on devrait restituer pour destruction avant d'en produire un nouveau. On ne peut donc pas ajouter un nom à un document qui n'existe pas.

Votre titre résulte de l'acte de vente dans lequel vous êtes désigné acquéreur. Cette vente appartient au passé et ne peut être modifiée. Il n'est pas possible de dire rétroactivement que les acquéreurs furent vous et votre compagne, cela n'a pas de sens, on ne réécrit pas l'histoire. Cet acte de vente est votre titre tant qu'un nouvel acte ne modifie pas la propriété.

Voilà pour dégrossir tous les malentendus résultant des expressions "acte de propriété" et "titre de propriété".

Pour que votre bien appartienne à vous deux, plusieurs solutions :

- vous faites un acte de donation d'une part indivise de votre bien (la taxation de la donation sera très élevée à moins que vous vous mariez) ;

- vous vous mariez en communauté conventionnelle (contrat) avec apport de biens à la communauté.
Il y en a peut-être d'autres.

Mais le mariage rend à peu près inutile cette mise en communauté, car le conjoint survivant peut avoir l'usufruit des biens de la succession, soit directement de la loi, soit par une libéralité (testament, donation entre époux dite "au dernier vivant").

Remarque : vos questions ne relèvent pas du droit de l'immobilier, mais du droit de la famille (mauvais forum).