



Acheter un bien immobilier à deux: copropriété ou propriété commune?

Christine et Gregory souhaitent acquérir ensemble un bien immobilier. Ils pensaient n'avoir d'autre choix que de le faire en copropriété mais un ami leur a parlé de la «propriété commune». Qu'est-ce qui différencie ces deux formes juridiques de propriété? L'une est-elle plus recommandable que l'autre?

Lorsque deux personnes achètent un bien immobilier ensemble, elles peuvent en effet choisir entre ces deux formes de propriété que sont la copropriété et la propriété commune. Celles-ci déterminent la manière dont chacun des deux acquéreurs pourra disposer de ce bien (c'est-à-dire vendre sa part ou la donner en garantie).

• Dans le cas de la **copropriété**, chacune des deux personnes devient propriétaire d'une part - on parle alors de «quote-part» - d'un tout matériellement indivisible. Le nom des deux propriétaires, ainsi que la quote-part du bien qui leur appartient, figurent dans l'acte d'achat. Une quote-part étant considérée, juridiquement parlant, comme un bien immobilier en soi, chaque copropriétaire peut en disposer librement, par exemple en la vendant ou en la mettant en gage.

• Dans le cas de la **propriété commune**, le bien immobilier est considéré comme un tout indissociable: le nom des deux propriétaires figure également dans l'acte d'achat, mais aucune quote-part ne leur est attribuée. Ainsi, le droit de propriété des deux personnes s'étend à l'objet entier: impossible, donc, de disposer librement d'une partie de celui-ci.

Doit-on conseiller une de ces formes juridiques plus que l'autre? Chaque cas étant particulier, on ne peut répondre à cette question sans analyse. Dans le cas de Christine et Gregory, cela dépend des liens qui les unissent. Forment-ils un couple marié et, si oui, sous quel régime matrimonial? Vivent-ils en concubinage? Comment envisagent-ils leur relation? En l'absence d'informations précises, le bref exposé de quelques situations fréquentes pré-oriente ce couple, étant entendu qu'aucune généralité ne peut remplacer un conseil personnalisé.

Régimes matrimoniaux

Un couple marié sous le régime de la **participation aux acquêts** (sans contrat de mariage, c'est le régime par défaut) choisit le plus souvent la copropriété à quotes-parts



Copropriété ou propriété commune ne sont pas des synonymes.

égales (moitié-moitié), et ceci même si les apports des deux conjoints sont inégaux: en cas de liquidation du régime matrimonial, les règles de la participation aux acquêts rééquilibreront en effet ces parts de façon généralement satisfaisante (le conjoint ayant, par exemple, payé le bien à hauteur de 70% de son prix reprendra la même proportion de la valeur du bien, profitant de la plus-value éventuelle de celui-ci).

Un couple marié sous le régime de la **séparation de biens** choisit également souvent la copropriété à quotes-parts égales, même si les apports sont différents. Il agit ainsi davantage pour des raisons psychologiques (l'idée d'un domicile familial commun) que juridiques. En effet, en cas de divorce, il n'y aura pas de partage de biens, puisque la loi considère que les biens des deux époux ont toujours été séparés. Le conjoint qui aurait contribué à 70% de l'achat du logement en copropriété à parts égales ne profiterait donc pas de la plus-value éventuelle liée au montant avancé à son époux. Il est néanmoins possible de corriger cet effet en fixant

les modalités d'un prêt entre époux ou en adoptant la forme de la copropriété proportionnelle aux apports, voire en acquérant l'objet en société simple entre époux.

Un couple vivant en **concubinage** est dans une situation comparable à celle d'un couple marié en séparation de biens. Leur lien juridique est toutefois plus faible, puisqu'ils ne sont pas héritiers légaux l'un de l'autre: en cas de décès de l'un des concubins, l'autre n'héritera pas de sa part, sauf si un testament le prévoit. Dans ce cas-là, les impôts successoraux seront élevés. Il est possible d'éviter une telle situation en adoptant, lors de l'achat, la forme de la copropriété avec usufruits croisés.

Notons que les futurs **partenaires homosexuels** au sens de la loi fédérale sur le partenariat enregistré seront dans une situation analogue à celle d'un couple marié en séparation de biens, sauf s'ils signent un contrat notarié les liant de façon similaire au contrat de mariage avec participation aux acquêts. ■

Chambre des Notaires de Genève
Consultez le notaire, c'est plus sûr

Permanence tous les jeudis de 10h à 19h.
13, rue Verdaine
Consultez notre site : www.notaires-geneve.ch

IMMOBILIER **REVAC** REAL ESTATE SA

RECHERCHONS
pour nos clients
VILLAS
APPARTEMENTS
& TERRAINS
Estimation gratuite. Réalisation rapide.
Discrétion assurée.
Société fondée en 1975

REVAC SA - 52, Montbrillant - 1211 Genève 2
Tél: 022 734 15 40 - Fax 022 734 12 20 - info@revac.net
www.revac.ch