

Non mariés, comment faire pour que votre conjoint hérite de votre domicile à votre décès ? LA CLAUSE D'ACCROISSEMENT



- Ils achètent une maison à parts égales 50/50
- Ils ne sont pas mariés et n'ont pas d'enfant

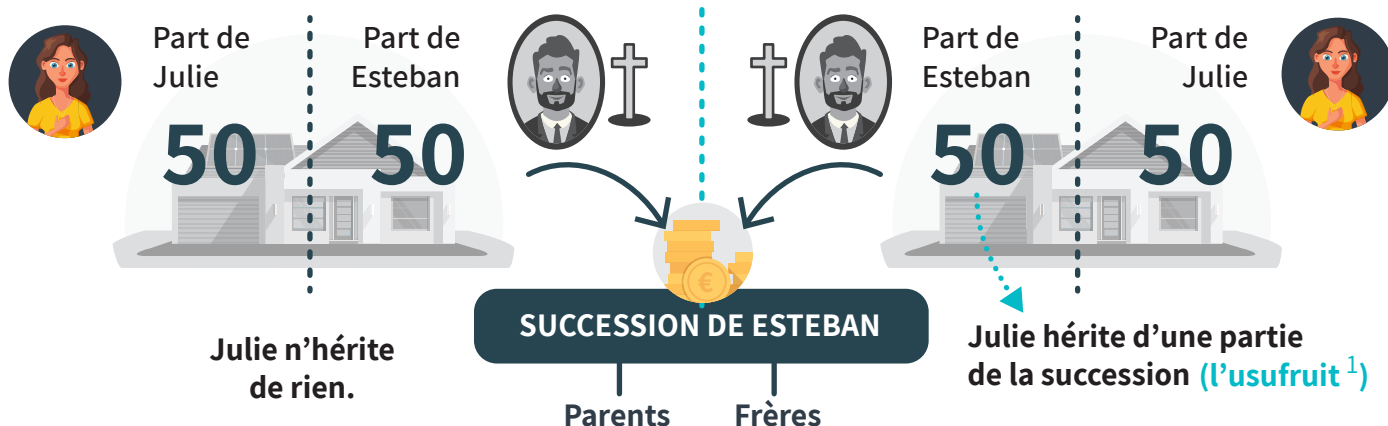
Que se passe-t-il si Esteban décède?



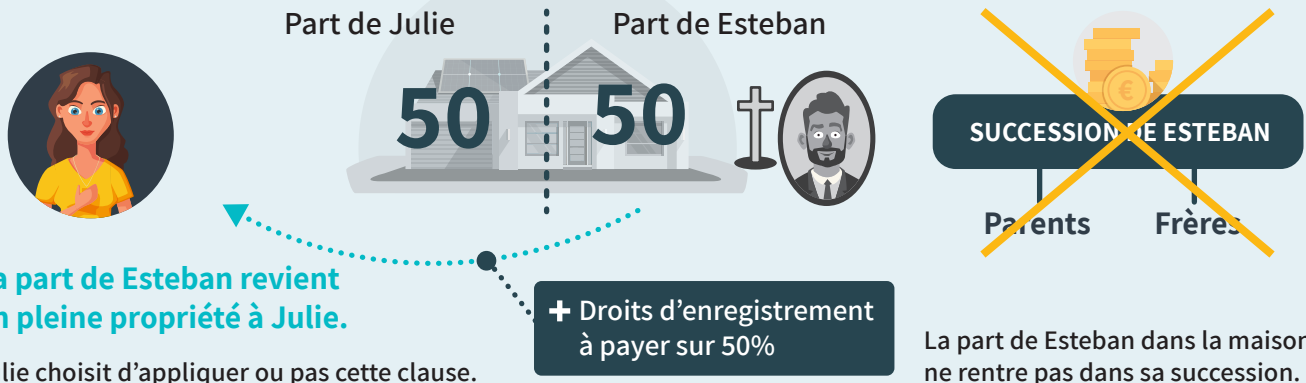
Habitation achetée **SANS** clause d'accroissement

Si cohabitation de fait (sans contrat)

Avec une cohabitation légale



Habitation achetée **AVEC** clause d'accroissement



La part de Esteban revient en pleine propriété à Julie.

Julie choisit d'appliquer ou pas cette clause.

+ Droits d'enregistrement à payer sur 50%

La part de Esteban dans la maison ne rentre pas dans sa succession.

Les copropriétaires peuvent choisir d'attribuer au survivant l'usufruit, la nue-propriété² ou la pleine propriété³ du bien qu'ils ont acquis ensemble à 50/50. Le survivant peut - ou non - demander l'application de la clause. Dans notre exemple, Julie obtient la pleine propriété grâce à la clause d'accroissement dont elle demande l'application.



LA CLAUSE D'ACCROISSEMENT

Qu'est-ce qu'une clause d'accroissement (optionnelle) ?

Les partenaires non mariés veulent généralement se protéger mutuellement en cas de décès de l'un d'eux. Ils souhaitent que celui qui reste puisse continuer à habiter leur logement familial, ou même en devienne seul propriétaire.

Attention, cela nécessite une intervention du notaire, idéalement lors de l'achat de la maison !

Quelle est la solution ?

Le notaire peut ajouter une clause d'accroissement dans le contrat de vente. Dans la plupart des cas, c'est la seule solution pour garantir que l'autre partenaire / copropriétaire acquiert la pleine propriété du bien acheté ensemble ou bénéficie à vie de la jouissance du bien .



Comment fonctionne la clause d'accroissement ?

Lors d'un achat en commun d'une maison, les partenaires conviennent que la personne qui vit le plus longtemps peut hériter de la maison en pleine propriété ou en usufruit (selon l'option choisie). La part du premier partenaire décédé "s'ajoutera" à la part du partenaire survivant grâce à l'accord conclu entre les partenaires. La part du partenaire décédé n'entrant pas dans sa succession, ses héritiers légaux ne peuvent donc pas la recueillir .

Mais...

- Les chances de survie des deux partenaires doivent être **égales**;
- Les partenaires doivent acheter la maison à **parts égales (50/50)**;
- Le partenaire survivant paie lors de l'exécution de la clause d'accroissement des **droits d'enregistrement** sur la partie qu'il obtient (50%)

Mais que se passe-t-il si je me marie après l'acte d'achat ? Et si je fais en sorte d'être protégé grâce à la cohabitation légale et/ou un testament ?

Au décès du premier des copropriétaires, le survivant bénéficie d'une option, lui permettant d'appliquer ou pas la clause d'accroissement. Si, à ce moment, il constate avec l'aide de son notaire qu'il est bien protégé (et à moindre coût) par le mariage ou un testament, il lui suffit de ne pas appliquer la clause d'accroissement.

En d'autres termes, le survivant peut choisir. Le survivant devra tenir compte des conséquences fiscales de son choix : payer les droits d'enregistrement sur la moitié de la valeur de la maison ou laisser jouer la loi sur les successions.

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.



¹ L'usufruit :

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

² Nue-propriété :

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

³ Pleine propriété :

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