



DISSOUDRE UN CONCUBINAGE

Le concubinage est une union libre qui prend fin par :

Séparation à l'amiable

Règlement des conséquences de la rupture par les concubins eux-mêmes s'agissant :

- des biens acquis pendant leur union (répartition des meubles, voiture, etc.)
- de la famille (garde ou résidence des enfants)
- du patrimoine (vente d'un ou plusieurs biens immobiliers)

Séparation en cas de désaccord

Compétence du **juge aux affaires familiales (JAF)** qui statue concernant les enfants sur :

- la résidence
- le droit de visite et d'hébergement
- la pension alimentaire

Le JAF peut :

- octroyer une indemnité en cas de rupture abusive ou enrichissement de l'un des concubins au détriment de l'autre
- liquider et partager des intérêts patrimoniaux

Séparation en cas de décès

- Le concubin survivant n'est pas héritier
- Pas d'attribution préférentielle au concubin sauf convention d'indivision établie lors de l'investissement ou existence d'une société créée de fait



INSTRUCTION

Acte notarié obligatoire en présence de biens immobiliers, le notaire doit :

- vérifier l'existence du concubinage
- déterminer la consistance exacte du patrimoine indivis à partager
- vérifier l'existence d'une convention de concubinage (une indivision conventionnelle) régissant les conséquences de la rupture
- recueillir l'ensemble des pièces relatives à la consistance du patrimoine immobilier (actes d'achat des biens, échéancier des crédits, taxes exigibles sur le bien, acte de vente, de cautionnement, etc.)



ACTIONS

Liquider le patrimoine indivis



Expliquer les différences entre liquidation d'un régime matrimonial et celle d'un patrimoine indivis dans le cadre d'un concubinage

Licitation ou partage



Envisager, au lieu du partage, la licitation au profit d'un des concubins pour faire cesser l'indivision (possibilité de fiscalité plus intéressante)

Liquider les comptes entre indivisaires



Tenir compte, par exemple, des éventuelles améliorations apportées par l'un des indivisaires sur le bien indivis dont la valeur s'en trouve augmentée

Établissement obligatoire d'un acte authentique



DISSOUDRE UN CONCUBINAGE



CHECK-LIST

Vérifier l'existence du concubinage

Déterminer l'évolution des patrimoines respectifs des concubins et du patrimoine indivis au cours de leur vie commune (biens immobiliers et meubles meublants), c'est-à-dire l'actif et le passif

Effectuer la balance des droits des parties

Procéder à l'attribution

Prévoir éventuellement le paiement de la soulte : la compensation entre les créances et dettes entre les concubins



COÛT

L'acte de partage :

- supporte un droit d'enregistrement qui s'applique à la valeur nette des biens partagés (actif moins passif)
- doit être enregistré dans le délai d'1 mois à compter de sa date

Entre ex-concubins, la taxation est de 5,8 %, calculée sur la part que le concubin acquiert.

Le taux s'applique sur les valeurs des actifs nets de la communauté, en ce compris les récompenses dues par la communauté qui sont réintégrées dans le calcul de la masse soumise au partage.

Les émoluments du notaire et le coût des formalités administratives sont déterminés en fonction de la valeur des biens à partager.



La plus-value immobilière générée lors du partage :

- n'est pas soumise à l'impôt de plus-value si les biens objet du partage ont été acquis par les concubins durant leur concubinage
- sera imposable lors de la revente du bien par le nouvel attributaire, en calculant celle-ci non pas selon la valeur du bien et la date du partage, mais en partant depuis l'acquisition par les concubins