CONSEILS

Acheter un logement à 2...

QUE L'ON SOIT MARIÉS, PACSÉS OU CONCUBINS, L'ACHAT D'UN LOGEMENT À DEUX EST UNE ÉTAPE IMPORTANTE DANS LA VIE D'UN COUPLE. NOS CONSEILS POUR CHOISIR LE MODE D'ACQUISITION LE PLUS ADAPTÉ À LA SITUATION PATRIMONIALE DE CHACUN...

VOUS ÊTES **MARIÉS ?**

Si vous avez opté pour le régime de la communauté légale réduite aux acquêts, vous achetez le bien en commun. En cas de divorce, chacun récupérera 50 % du prix de vente du logement. Si vous n'achetez pas à parts égales, il faut le faire préciser dans l'acte de vente. Vous êtes mariés sous le régime de la séparation de biens ? Chacun peut investir selon ses possibilités financières (50-50 %, 30-70 %...). En cas de séparation, chacun récupèrera à hauteur de ce qu'il a initialement investi.

VOUS ÊTES **CONCUBINS** OU **PACSÉS ?**

1ère solution

-L'INDIVISION : chaque concubin est propriétaire du bien et l'acte d'achat précise dans quelle proportion (selon les apports effectués). Il est conseillé de signer auparavant un PACS, ainsi en cas de décès, le conjoint survivant peut disposer librement de ses biens par testament.

Conseil : prévoyez une clause de rachat préférentiel au profit du partenaire survivant, ou une clause de tontine.

2ème solution

-LA SCI (Société Civile Immobilière) est conseillée pour l'achat de logement cher, car son fonctionnement est lourd et coûteux. Les concubins créent une SCI avant l'achat, en apportant un capital égal au montant de la transaction. La SCI est ainsi propriétaire du bien et les concubins détiennent les parts de cette société.

Les avantages ? Constitué de parts sociales, le patrimoine est plus facilement partageable et les cessions à titre onéreux sont soumises à un droit de 4,80 % seulement. En outre, la SCI protège le conjoint survivant : comme les décisions se prennent à la majorité stipulée dans les statuts, les héritiers du défunt ont moins de pouvoir. Les concubins peuvent prévoir une clause d'agrément ou un démembrement croisé des parts (en se répartissant les parts d'usufruit et de nue-propriété).

3ème solution

-LA TONTINE : insérée dans le contrat, elle prévoit que le bien reviendra au dernier des survivants (alors considéré comme seul propriétaire). Ainsi, il n'y a pas transmission entre le défunt et le survivant et le bien échappe aux règles de la réserve héréditaire et des libéralités. En outre, s'il s'agit d'une résidence principale, le survivant ne paie que les droits de mutation à titre onéreux si la valeur du bien ne dépasse pas 76 000 €. Seul inconvénient de la tontine : elle exige l'accord des deux parties pour vendre, ou le décès de l'une d'elle...

À savoir...

Le PACS n'impose pas de statut juridique particulier pour l'achat d'un bien immobilier. Si vous ne précisez pas la forme juridique retenue, ce sera le principe de l'indivision qui sera retenu, avec répartition égale des parts. N'hésitez pas à contacter votre notaire, qui vous conseillera au mieux sur la solution adaptée à votre cas.

PHOTOS FOTOLIA/S21

FNAIM

AGENCE NORMANDE

FNAIM

2 et 2bis, rue Ricard - 60000 BEAUVAIS **Tél. 03 44 48 69 66**

7600166 - PROCHE BEAUVAIS
Pavillon de plain pied comprenant entree sejour double cuisine a et e 2 chambres sdb wc s sol total divise en buanderie 1 chambre atelier garage dependances jardin clos et arbores
229 000€ CC

7676120 - BEAUVAIS PROCHE CENTRE
Très belle maison de caractere etat general irreprochable hall d'entree cuisine a et e ouverte sur sejour chem salon sdb wc etage palier bureau 3 chbres dressing grenier amen cave gge cour et jardin 700 m2 env.
294.000€ CC

7600226 - BEAUVAIS QUARTIER RECHERCHE
Pavillon comprenant entree sejour double cuisine a et e 3 chbres dont 1 en rdc 1 bureau sd'eau 2 wc terrasse sous sol total jardin clos env 900 m².
240 000€ CC

7600042 - BEAUVAIS CENTRE VILLE
Maison bourgeoise de 230m² hab prestation irreprochables comprenant sur 2 niveaux hall d'entree cuisine a et e sejour salon reception (40m²) 2 sdb 2 wc 6 chbres sous sol total divise en lingerie atelier cave garage double jardin tres belle affaire
479 000€ CC

7600291 – BEAUVAIS PROCHE CENTRE EXCLU
Ensemble immobilier à rénover comprenant 1 maison d'hab avec 6 pieces principales plus combles amenageables 2 appt f2 independants avec entree sur rue jardin d'env 300m² ideal investisseurs
190 000€ CC

7676026 – ENTRE AUNEUIL ET GISORS LA-BOSSE
Pav recent hall d'entree cuisine sejour salon sdb wc 5 chbres bureau gge terr 950 m2 env aff interessante bon rapport qualite/prix
180 000€ CC

7676085 – SECTEUR SAINT PAUL
Au calme superbe pavillon comprenant entree sejour double cuisine a et e sd'eau sdb wc 4 chbres 1 bureau sous sol total terrasse jardin clos
283 500€ CC

7676099 - BEAUVAIS CENTRE VILLE
Maison comprenant entree sejour cuisine 1 bureau (ou chbre) 1 chbre grenier 1 piece s d'eau wc ideal investisseur
148 000€ CC

7676111 – 10 MN BEAUVAIS EST
Pav construction trad entree cuisine sejour salon sdb wc bureau (ou chbre) etage palier sdb wc 3 chbres s/sol total terr 1 000 m2 env belles prestations
240 000€ CC

7676124 - BEAUVAIS
Dans maison de caractere appartement f2 interieur neuf entree coin cuisine ouvert sur sejour cheminee salle d'eau wc 1 chambre jardin 90 m2 env petite copropriete tres faibles charges livrable sept 2010
126 000€ CC

COMMERCES/IMMOBILIER ENTREPRISE

7701007 - BEAUVAIS CENTRE VILLE
Local à louer de 90 m2
pas de porte : 15000€
Loyer 1400€ HC

7700015 - BEAUVAIS A LOUER
550 m2 env
Loyer 3500€ HC

7700067 - BEAUVAIS A LOUER PROCHE CENTRE SUR AXE PASSANT
Local de 500 m2 env
Loyer 2000€ HT HC

7700122 - BEAUVAIS COEUR DE VILLE
Bail à ceder 40 m2 environ
Prix: 50000 € NET VENDEUR

7700128 - BEAUVAIS CENTRE VILLE
A louer local 100 m2 env.
Loyer 1000 € NET DE TAXE HC

7700129 - BEAUVAIS
Bureaux brut de beton
160 M2 **75 € HT HC M2 AN**
ACCES HANDICAPE

7700131 - BEAUVAIS A LOUER
Surface de 130 m2
PRIX 78 € HT HC M2 AN

7700132 - BORNEL A LOUER
Batiment belle prestation
350 m2 2 x 175 m2
100 € HT HC M2 AN

7700136 - BEAUVAIS CENTRE VILLE
45 m2 env droit d'entree 30000 €
LOYER 950 € HT HC

7700141 - BEAUVAIS A LOUER
Local commercial sur axe passant 180m2 env droit d'entree 8000 €
LOYER : 1400€ HT HC

Honoraires pour location 6% HT de la 1re triennale en sus. Pour achat : 5% HT.

189320927NG1021

www.agence-normandie.com www.agence-normandie.com www.agence-normandie.com