

ACHAT DE SON PROPRE LOGEMENT – COPROPRIETE OU PROPRIETE COMMUNE ?

Beaucoup de couples, qu'ils soient mariés ou non, aimeraient devenir propriétaires. Normalement, l'achat se fait en commun. Se pose alors la question de choisir entre la copropriété et la propriété commune. A quoi faut-il être attentif ?

Les différences entre la copropriété et la propriété commune

Beaucoup d'acheteurs se disent que c'est la même chose, le principal est que l'achat se fasse en commun. Les parts de copropriété sont considérées comme des biens immobiliers individuels, pourvus de tous les droits et devoirs du propriétaire y relatifs. Ce dernier peut vendre ou mettre en gage sa part, en respectant tout de même un droit de préemption du co-propriétaire. Il est possible de préciser en détails les parts de copropriété, par exemple 50/50 ou 30/70, etc...

Dans le cas d'une propriété commune, le droit de disposer appartient à la communauté des propriétaires et c'est donc en commun que les propriétaires disposent du bien. Le rapport interne entre les parts n'est pas visible de l'extérieur.

Cela ne joue pas vraiment de rôle au quotidien, par contre c'est crucial en cas d'apports de fonds propres issus de la prévoyance liée.

Encouragement de la propriété au logement EPL

Qui prévoit d'utiliser les possibilités offertes dans le cadre de l'EPL doit prendre en compte certaines règles en ce qui concerne le type de propriété. C'est particulièrement vrai dans les cas suivants :

- Une partie des fonds propres est issue de la prévoyance liée, 2^e pilier ou pilier 3a ;
- Des fonds issus de la prévoyance liée sont mis en gage, par exemple en cas d'amortissement indirect ;
- Des hypothèques sont remboursées grâce à des fonds issus de la prévoyance liée.

Dans la pratique, il est très important de thématiser l'utilisation de l'EPL, puisque la majorité des propriétaires utilise l'une ou l'autre des possibilités offertes par l'EPL, par exemple le retrait anticipé lors de l'achat ou de l'amortissement indirect grâce au pilier 3a.

Situations de vie / EPL / type de propriété

Prenons l'exemple suivant pour notre démonstration :

*Monsieur, 40 ans / prévoyance liée CHF 500'000
Madame, 38 ans / prévoyance liée CHF 550'000
Maison CHF 1'000'000
Hypothèques CHF 800'000*

EPL pour les couples mariés ou en partenariat enregistré

En cas de **copropriété**, chaque conjoint peut disposer de fonds EPL en fonction de sa part de propriété. Si on prend l'hypothèse que les parts sont à 50/50, le mari peut par exemple amortir la moitié de l'hypothèque grâce à des fonds issus de sa prévoyance liée. Si sa part se monte à 20%, alors il peut amortir grâce à ce type de fonds 20% de l'hypothèque.

En cas de **propriété commune**, chaque partenaire peut disposer de fonds EPL sur la totalité de la propriété. Théoriquement, Monsieur pourrait payer la totalité de l'hypothèque s'il a assez de fonds issus de la prévoyance. Dans le cas ci-dessus, il pourrait faire un retrait anticipé EPL de CHF 500'000 pour amortir l'hypothèque.

EPL pour les couples en concubinage

Pour les couples concubins, les possibilités en cas de **copropriété** sont les mêmes que décrites ci-dessus.

Par contre, aucun fonds ne peut être retiré ou mis en gage en cas de **propriété commune**. Pourquoi ? Voici ce que dit l'art. 2 alinéa 2 OEPL :

² Les formes autorisées de propriété du logement sont:

- la propriété;
- la copropriété, notamment la propriété par étages;
- ¹ la propriété commune de la personne assurée avec son conjoint ou son partenaire enregistré;

La lettre c indique explicitement que seuls les couples mariés ou en partenariat enregistrés peuvent utiliser la propriété commune.

En résumé dans la pratique du conseil

Les couples en concubinage doivent privilégier la copropriété. Les couples mariés disposant de fonds de prévoyance élevés doivent plutôt privilégier la propriété commune.

Concubinage – clause bénéficiaire LPP

Impératif ! 5 ans de vie commune ininterrompus avant le décès

Le Tribunal fédéral a dû se déterminer pour la première fois sur le nombre d'années de vie commune obligatoirement nécessaire à l'obtention d'une prestation LPP. L'art. 20 a al. 1 LPP prescrit une cohabitation ininterrompue d'au moins 5 ans immédiatement avant le décès de l'assuré. La question était de savoir si la caisse de pension peut prévoir une durée plus courte, ici 3 ans, dans son règlement. L'assuré concerné était marié mais vivait séparément de son épouse et avec une nouvelle compagne, dont il a fait la bénéficiaire du capital en cas de décès.

Aux yeux de la caisse de pension, les conditions de paiement selon son règlement – 3 ans de vie commune - à la concubine avaient été remplies. La veuve ne l'entendait pas de cette oreille et a porté le cas au tribunal. Le tribunal cantonal des assurances puis le Tribunal fédéral ont donné droit à la veuve. **Ainsi, le critère légal d'une communauté de vie de 5 ans au minimum est obligatoire** et ne peut être abrégé dans les règlements des caisses de pension (BGER 9C_118/2018).

Le registre foncier en ligne

Le Conseil fédéral a adopté une modification de l'article 949d CC à compter du 1^{er} janvier 2019. Les cantons qui gèrent les registres fonciers sous forme numérique peuvent également faire appel à des prestataires privés. Ceux-ci peuvent voir les données accessibles au public et sans intérêt au cours du processus de récupération. Ces données concernent le livre principal et le traitement des transactions commerciales électroniques avec l'office du registre foncier. D'autres dispositions suivront plus tard.

Les revenus sous forme de rente en cas de divorce ne sont pas toujours partagés

En cas de divorce depuis le 1^{er} janvier 2017, les revenus sous forme de rentes de la prévoyance professionnels doivent être divisés en deux. Dans des cas exceptionnels, cependant, il est possible de tenir compte de l'arrêt du Tribunal fédéral dans une affaire récente. Un mari ayant gravement négligé ses devoirs envers la famille, le Tribunal fédéral ne lui a pas octroyé le partage de la rente. Dans cette situation précise, le montant de la rente de l'épouse était beaucoup plus élevé. Le Tribunal fédéral a estimé que le tribunal gérant le divorce pouvait s'abstenir de partager les rentes pour des raisons exceptionnelles et essentielles. En conséquence, des circonstances choquantes peuvent avoir la priorité sur la prétention économique au partage des rentes de retraite (BGER 5A_443/2018).

Est-ce que les primes des assurances d'indemnités journalières maladie et accident vont augmenter ?

Selon une étude récemment publiée par VZ, les primes d'assurance indemnités journalières maladie et accident sont trop faibles pour de nombreux prestataires. Selon cette étude, le ratio de sinistralité, soit la part des primes dévolue au paiement des prestations et des restitutions, est trop élevé. Ce dernier devrait être inférieur à 75%, afin que les coûts de commercialisation et d'administration puissent être couverts. Or le taux se monte à près de 100% pour les indemnités journalières accident et à 83% pour maladie. Oui, les primes vont donc augmenter.