

Fiche d'information

La propriété commune d'un logement pour les couples non mariés

Les règles qui s'appliquent lors de l'achat d'un logement par un couple non marié sont nettement plus nombreuses que pour un couple marié. En effet, les intérêts juridiques des deux parties ne sont guère protégés par loi. Un couple non marié devra donc conclure lui-même des contrats.

Le contrat de société: s'il s'agit de réglementer uniquement la propriété commune, il est préférable pour les personnes vivant en concubinage de conclure un contrat de société. Les principaux points à y consigner sont les suivants:

- L'identité de chaque personne ayant apporté une contribution financière pour l'achat du logement ainsi que le montant de cette contribution
- L'identité de chaque personne prenant en charge des frais (intérêts hypothécaires, entretien...)
- Le droit de vote de chacune des deux parties lors de la prise d'une décision concernant le bien immobilier
- Les règles applicables en cas de résiliation du contrat par l'une des deux parties

Le contrat de concubinage: la propriété commune peut également être réglementée par un contrat de concubinage. Les points concernant les biens immobiliers sont les mêmes que ceux qui sont précisés dans le contrat de société. Par ailleurs, le contrat de concubinage régit tous les aspects de la vie commune: les revenus, le patrimoine, les coûts budgétaires, la répartition des tâches ménagères ou les situations à prévoir en cas de naissances.

Conseil

Il est recommandé d'envisager une procuration mutuelle, par exemple en cas de grave maladie ou d'incapacité d'un des deux concubins à participer aux transactions concernant le logement. Par ailleurs, vous devriez rédiger des mandats au cas où l'une des deux parties se retrouverait en incapacité de discernement. Ainsi, la partie mandatée pourra continuer de procéder à des actes valides. **Attention:** il vous faudra soit rédiger la procuration entièrement à la main, soit faire authentifier celle-ci.

Il vaut la peine de faire rédiger de tels contrats – ou, du moins, de les faire vérifier – par un spécialiste (notaire, avocat).

La copropriété est une des formes de propriété adaptées aux couples vivant en concubinage. Ainsi, les deux parties ont chacune les droits et devoirs d'un propriétaire. Étant donné que la quote-part de propriété de chaque concubin est inscrite au registre foncier, la situation est clarifiée en cas de litige et de séparation. Si l'une des parties (ou les deux) utilise, pour le financement, de l'argent venant de la caisse de retraite ou du pilier 3a, seule la copropriété sera considérée comme juridiquement possible. En effet, le registre foncier doit indiquer clairement quelle part du bien immobilier a été financée avec de l'argent en provenance de la prévoyance retraite.

Les deux concubins, qui sont copropriétaires, doivent signer le contrat hypothécaire avec la banque et sont ainsi solidairement responsables. Par exemple, si un homme devient insolvable, sa concubine devra prendre tous les intérêts hypothécaires à sa charge et payer une partie de la dette hypothécaire.

Si l'une des parties devient le (la) propriétaire exclusif (exclusive) du logement

Si le conjoint est par exemple le propriétaire exclusif du bien immobilier occupé en commun, il peut disposer de son bien immobilier librement et sans consulter l'autre conjoint. Afin de protéger la deuxième partie et d'éviter tout litige, il est donc conseillé de conclure un contrat écrit de location. Le loyer, la durée de location et les conditions de résiliation y sont précisés. Par ailleurs, en cas de décès du (de la) propriétaire exclusif (exclusive), la deuxième partie pourra bénéficier d'une protection, en tant que locataire, vis-à-vis des héritiers du défunt (de la défunte). Sur le site de l'Association des locataires, vous pourrez trouver un formulaire qui contient tous les points importants (www.mieterverband.ch).

Au lieu de conclure un contrat de bail séparé, vous pouvez également régler les points nécessaires dans un contrat de concubinage. Ce dernier devrait permettre de clarifier qui est responsable de l'entretien (en précisant la contribution apportée), qui prend en charge les frais accessoires de la propriété, quelle est la part à payer par la deuxième partie « locataire » pour l'utilisation conjointe du logement et quels délais de résiliation sont applicables.

Règles applicables en cas de décès

La loi n'autorise pas deux concubins à hériter l'un de l'autre en cas de décès. Chacun des concubins devra rédiger un testament où la deuxième partie sera désignée comme héritière ou héritière. Les enfants (ou à leur place les parents) – et même un conjoint non divorcé – ont toutefois droit à la réserve héréditaire en dépit du testament. La deuxième partie pourra hériter uniquement si un contrat de renonciation à la succession a été rédigé et authentifié par un notaire. Dans ce document, les héritiers réservataires renoncent expressément à leur part légale.

Les couples non mariés sont moins protégés que les couples mariés non seulement en matière de droit successoral, mais aussi de sécurité sociale (AVS, caisse de retraite, pilier 3a).

Une certaine compensation est possible en faveur de la deuxième partie par la souscription d'une assurance risque invalidité et décès. Ainsi, les frais courants liés au logement sont supportables même si l'une des deux parties est concernée par une invalidité ou une incapacité à travailler ou décède. En cas de décès, le montant assuré choisi devrait permettre au (à la) concubin(e) survivant(e) de verser une somme d'argent à chaque héritier du défunt (de la défunte) et de prendre en charge les frais de logement.

Beobachter EDITION

Une licence de publication en ligne a été octroyée à Raiffeisen pour le contenu de ce guide. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Guide juridique du Beobachter

Encore des questions? Consultez le guide juridique du Beobachter. Vous trouverez ici plus de 4'000 contenus compréhensibles dédiés au conseil, tels des articles explicatifs, des aide-mémoires, des checklists et des modèles sur des thématiques liées à la vie, à l'argent et au droit.