



LOGEMENT APRES DECES DU CONCUBIN

Par sosso26

Je vis en concubinage dans la maison de mon concubin dont il est propriétaire. S'il décède, je devrais donc quitter la maison. Si je finance un agrandissement de sa maison, équivalent à sa valeur actuelle (c'est à dire que je finance 150 000 ? et la maison vaut actuellement 150 000 ?, donc au final la maison aura une valeur de 300 000 ?), quels seront mes droits à son décès, sachant qu'il a 3 enfants de son côté et moi 2 enfants du mien ?

A part le mariage, quelle est la solution pour que je puisse rester dans la maison à son décès ?
je vous remercie

Par kang74

Bonjour

Si vous financez des travaux, il n'est même pas dit que vous puissiez récupérer les fonds que vous utiliserez et dans tous les cas, cela ne changera rien au fait que la maison lui appartienne .

Le mariage ou le pacs permettrait de faire valoir cet investissement financier et que votre compagnon puisse vous léguer l'usufruit sans frais .

Sinon il peut vous proposer de racheter 50% du bien, en passant chez notaire, vous financerez les travaux avec les 50% qu'il vous reste et les 50% qu'il reçoit de l'achat des 50% .

M'enfin il y a des frais de notaire associé, et le rachat de 50% du bien ne vous donnera pas le droit de rester dans le bien sans frais ; vous devrez une IO au autres héritiers.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le mariage est la meilleure solution pour pouvoir rester dans la maison (usufruit viager) et sans taxe.

Sinon le PACS avec un testament.

Mais toute autre solution consisterait en une donation ou un leg, lequel est taxé à 60% : mauvaise affaire.

Concernant les travaux, obtenez de sa part une reconnaissance de dettes. Sinon ces dépenses ne vous donnent que difficilement droit à une créance sur la succession, et en tout cas aucun droit de propriété sur la maison.

Par sosso26

je vous remercie beaucoup..... c'est bien ce que je craignait.

Par Rambotte

Bonjour.

Comme règle de base prudentielle, on ne finance jamais le bien d'autrui. Sauf à blinder ses garanties.

Notez que même en mariage, il vous faudra un testament ou équivalent pour bénéficier de l'usufruit viager (enfant d'une précédente union).

Par Isadore

Bonjour,

Si ni le PACS ni le mariage ne sont envisageables, mieux vaut garder votre argent pour vous loger en cas de besoin.

Sinon vous pouvez envisager de lui racheter plutôt une part du bien, en démembrement croisé : chacun de vous aurait la nue-propriété d'une part et l'usufruit de l'autre part. Lors du premier décès le survivant récupère la pleine propriété d'une part tout en conservant sa part de l'usufruit. Il est donc le seul usufruitier.

Mais ce n'est pas une solution sans inconvénients.

Le souci de vous faire acquérir une part de propriété est que cela aboutira à une indivision entre vos cinq enfants. Le PACS ou le mariage avec un legs d'usufruit aurait l'avantage de vous permettre de rester dans le bien tout en évitant que vos enfants et les siens ne finissent en indivision.

Ma mère et son mari ont fait ce genre de chose, ayant chacun des enfants d'un premier lit et aucun en commun :

- mariage en séparation de biens
- testament privant le survivant de sa part d'héritage légale (25 % en pleine propriété)
- testament attribuant l'usufruit des biens au survivant.

C'est simple et efficace.

Par Rambotte

Le démembrement croisé ne fonctionne que si on a affaire à des parts de SCI. Si on a une nue-propriété en indivision et un usufruit en indivision, on a une pleine propriété en indivision.

Par coachinggratuit

Je comprends bien la situation, elle n'est pas simple, surtout quand il y a des enfants des deux côtés. Voici ce que tu peux envisager pour te protéger, sans forcément passer par le mariage :

Ce qui se passe si rien n'est prévu

Si ton concubin décède, tu n'as aucun droit sur la maison même si tu y as contribué financièrement pour des travaux. La maison reviendrait automatiquement à ses enfants à lui, car en concubinage, vous n'avez pas de droits l'un sur l'autre. Financer des travaux ou des agrandissements ne te donne pas de droits de propriété sur la maison à moins que vous mettiez quelque chose en place.

Les options pour te protéger sans te marier

1. Le testament

Ton concubin pourrait faire un testament pour te laisser un droit d'usage et d'habitation à vie sur la maison. Cela veut dire que, même après son décès, tu aurais le droit de continuer à y vivre.

Par contre, il faut faire attention parce qu'il a 3 enfants et la loi leur réserve obligatoirement une part de l'héritage. Donc, ce droit d'usage doit être bien calculé pour que ce soit valable.

2. Accord écrit pour les travaux

Si tu finances des travaux d'agrandissement, vous pouvez signer un contrat de prêt ou d'indemnisation ensemble. L'idée, c'est de reconnaître par écrit ton investissement. Si jamais ton concubin venait à décéder, ses enfants seraient alors tenus de te rembourser ou de te laisser habiter la maison pour une durée déterminée.

C'est un moyen de protéger ton investissement sans pour autant devenir propriétaire.

3. L'usufruit ou la donation

Ton concubin pourrait te donner un usufruit sur la maison. En gros, tu aurais le droit d'y vivre ou même de la louer, tout en laissant la propriété à ses enfants. Ça te permettrait de rester dans la maison après son décès, sans pour autant en être propriétaire.

Mais attention, ça peut être un peu complexe à mettre en place et ça implique des frais.

4. Créer une SCI (Société Civile Immobilière)

Vous pourriez envisager de créer une SCI ensemble et d'acheter des parts chacun. Si tu finances des travaux, tu pourrais augmenter ta part dans la SCI. En cas de décès, tu aurais des droits liés à ces parts, ce qui te permettrait de rester dans la maison.

En résumé

La solution la plus simple et rapide, c'est que ton concubin fasse un testament pour te donner un droit d'usage sur la maison. Mais honnêtement, pour être sûr de tout bien faire, je te conseille de consulter un notaire. Il pourra t'aider à trouver la meilleure solution en fonction de votre situation.

Par soso26

Vraiment merci à tous pour vos réponses très précises !!

J'ai déjà consulté un Notaire pour qui la seule solution, c'est le mariage.....