



Investissement en faveur du bien propre d'un concubin

Par Ckianel

Bonjour,
Mon concubin (avec lequel je vis depuis 20 ans et père de mes deux enfants) est propriétaire de la maison où nous habitons. Nous souhaitons construire une extension pour agrandir la maison. Je vais y mettre tout l'argent qui me provient de la vente de ma propre maison (achetée grâce à un héritage avant notre rencontre). Quels seront mes droits en cas de séparation ou de décès? Pourrais-je récupérer la somme investie dans la maison de mon concubin? Quelle serait la meilleure solution pour me protéger des aléas de la vie? Merci pour votre aide.

Par isernon

bonjour,

comme concubin, vous n'avez aucun lien juridique entre vous, le concubinage est une situation de fait.
en matière de propriété immobilière, ce qui est important, c'est le titre et non le financement.
l'extension de la maison, même financée par vous seule, appartiendra à votre concubin.
en fait, vous n'aurez aucun droit sur la maison y compris son extension.
si vous vous fachez, il pourra vous mettre dehors.
vous pouvez mettre les factures acquittées des travaux à votre seul nom, mais en cas de désaccord avec le propriétaire de la maison, le recours au tribunal sera nécessaire.
vous pouvez envisager le pacs.
vous pouvez demander conseil à un notaire.
salutations

Par Ckianel

Merci beaucoup pour votre retour. En quoi un PACS peut résoudre mon problème?

Par Rambotte

Bonjour.

Si vous n'avez aucun droit de propriété sur l'extension, il existe quand même des textes pour celui qui construit sur le bien d'autrui, ou pour l'enrichissement injustifié (anciennement appelé enrichissement sans cause).

Une indemnisation peut donc être demandée.

Le pacs ne change rien à l'affaire, vous n'aurez pas plus de droit de propriété sur l'extension. Même en mariage, vous n'aurez pas de droit de propriété sur l'extension, mais l'indemnisation est assurée par le principe des récompenses ou des créances entre époux.

Par Ckianel

Bonjour,
Le mieux serait que je rachète une part de sa maison. Savez-vous si c'est possible? Peut-être via une SCI?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il est toujours possible d'acheter une part de la maison. Il suffit de se mettre d'accord sur le prix et de missionner un notaire pour un acte de mutation. Vous payerez le prix convenu et les frais associés.

Vous serez en indivision, avec les difficultés/avantages que cela comporte.

Interrogez le notaire pour en savoir plus sur les droits de succession par exemple.

En concubinage, vous n'êtes pas héritiers l'un de l'autre, sauf testament. Et les droits de succession sont de 60%.

Avec un PACS ou un mariage, il n'y a pas de droits de succession.

NB: Une SCI ne changera rien.

Par Rambotte

Le mieux est tout simplement de ne pas financer le bien de votre concubin. Chacun gère son patrimoine, exactement comme dans un mariage en séparation de biens. Contentez-vous de la juste contribution aux charges du ménage.

Racheter une part vous fait rentrer dans une indivision, avec tous les inconvénients de l'indivision, surtout en cas de partage conflictuel lors de la séparation.

Et ne pas brandir comme trop souvent la SCI comme un totem magique, solution à tous les problèmes.

Pour l'indemnisation de celui qui a financé la construction du bien d'autrui, voir le 555 alinéa 3.

Pour l'indemnisation de l'enrichissement injustifié, voir les 1303 et suivants.

Dans les deux cas, je ne sais pas comment ses actions se prescrivent, et quel est le point de départ.

Par Rambotte

Vous pouvez faire un prêt en bonne et due forme à votre concubin, avec des modalités précises de remboursement (date d'éligibilité).

Par janus2

Bonjour,

Vous pouvez vous marier sous contrat en faisant entrer cette maison dans la communauté.