Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Protection concubine

Par philippe77515

Bonjour à tous

Je suis juriste mais pas en droit des successions et je souhaite vous proposez le pb suivant

La famille est composée de ma mère 90 ans qui vit en epadh et atteinte d'Alzheimer, moi-même qui vit désormais dans la maison de mes parents et j'ai une fille de 28 ans qui fait sa vie dans son domicile. Mon père est décédé il y a 20 ans.

J'ai rencontré une femme il y a quelques années et désormais nous vivons ensemble dans la maison de mes parents. Cette femme à 4 enfants qui sont majeurs et indépendants et qui ne s'occupent pas de leur mere

LA QUESTION EST LA SUIVANTE

Comment protéger ma concubine, si je viens à décéder avant ma mère. Je souhaite que ma concubine puisse occuper à titre gratuit la maison t que ma fille ne puisse pas l'expulser jusqu'à son décès.
Ma mère à l'usufruit, moi-même la nu propriété et ma fille pour le moment rien.

Nous allons nous marier et faire une donation au dernier vivant, et je souhaite que la part qu'elle va hériter à mon décès soit redonnée à ma fille

Question : comment la protéger au mieux , et que ce qu'elle héritera de moi n'aille pas à ses enfants

---
Par kang74

Bonjour

la mere à l'usufruit , mon voisin la nu propriete
Y a un truc qui ne va pas ..
Si la mère a une fille, Monsieur a une soeur, et seulement la moitié de la nue propriété; non ?
De plus s'il décède avant sa mère, ce bien ne sera toujours pas à lui et la nue propriété ira à sa mère ou à ses enfants .
la mere gardera l'usufruit et la nu propriete restera a l'epouse
Sauf qu'avoir la nue propriété n'autorise pas à habiter le bien pour autant et que la mère aura peut être besoin de louer le bien pour ses frais d'EPHAD .

Bon on reprend : Monsieur a des enfants ? Un fratrie ? Ou bien ?
Comprenez que Monsieur n'a pas le droit actuellement d'habiter le bien de sa mère .
Sa mère pourrait l'héberger, certes ... mais si elle n'y vit plus ...

Par janus2

@vivi2501, vos interventions commencent à bien faire !!!

Par philippe77515

bonjour
j'ai corrige le texte pour qu'il n'y ait plus de messages oiseux.

Et e pense qu'avec la correction , la situation est plus claire
merci a tous pour votre aide

Par kang74

Bonjour !

C'est bien plus clair même si, par acquis de conscience je vous demanderai si vous êtes bien fils unique .

Donc je reprends ; pour le moment vous habitez le bien alors que vous n'en avez pas l'usufruit .
Si vous avez une fratrie ou si un jour votre mère bénèficie de l'APA et se retrouve sous tutelle, il est certain que cela va poser problème à tout le monde, car cet usufruit lui permettrait de recevoir des loyers pour assumer ces besoins et elle pourrait vous vendre sa valeur d'usufruit (m'enfin si elle en est capable).
L'Alzheimer étant une sale maladie qui a tendance à durer , avant de faire des plans sur la comète, vous devez y prendre garde .
Concrètement si vous mourrez avant votre mère, votre fille pourra toujours faire valoir qu'il y a un abus de faiblesse sur celle ci, parce que vous ne pouvez pas léguer un usufruit que vous n'avez jamais eu et votre femme n'aura rien tant que votre mère ne meurt pas .

Par kang74

Dans l'hypothèse ou votre mère meurt avant vous vous devenez propriétaire de ce bien .
Donc par de là en étant mariée, votre femme a le droit à rester un an dans le bien avec ce qu'il contient ET 25% du bien en pleine propriété et pas d'usufruit .
Donc si vous voulez que votre conjointe puisse vivre dans ce bien librement (= elle pourra le louer ou vendre son usufruit) et que votre fille hérite entièrement du bien (elle aura 100% de la nue propriété) il faut faire préciser que vous ne lui léguez QUE la possibilité d'avoir le bien en usufruit .
Attention, un mariage c'est un contrat juridique avec des droits et des devoirs : dés que vous vous marierez ce bien ne sera plus uniquement VOTRE bien mais sera aussi le domicile conjugal, qui fait que vous ne pourrez pas faire ce que vous voulez du bien sans l'accord de votre femme ni la mettre dehors quand vous le souhaitez : en cas de procédure de divorce le juge peut accorder la jouissance du bien à votre femme et pas à vous.
De plus si vous vous mariez sans contrat, tous les biens acquis , vos revenus et économies faites pendant le mariage seront a la communauté .
Si vous faites des travaux payés par la communauté pour un bien qui n'est qu'à vous, vous devrez une récompense à votre épouse à la liquidation du régime matrimoniale (divorce ... ou décès)
Anticipez ce problème, que vous pouvez léguer à votre fille, en faisant un contrat de mariage, qui tiendra compte de votre patrimoine avant mariage, et séparera les biens (vous financerez ce que vous voulez avec vos revenus propres)

Par philippe77515

merci KANG74

il y avait des points que je n'avais pas estime , notement en cas de divorce

Oui je suis fils unique , et quant a ma mere , sa retraite , plus la reversion de celle de mon pere et L'APA lui permette de vivre dans son EPHAD.

si ma mere decede avant moi , le pb ne se pose plus à mon deces, etant marie ;" Lors d'un remariage et lorsqu'il n'y a pas de testament, le nouveau conjoint a droit, en présence d'enfants d'un premier lit, à un quart des biens de la succession en pleine propriété (article 757 du Code civil)."

Il faut donc faire un contrat de mariage en separation , avec une clause que je ne legue a mon epouse que l'usufruit total de la maison jusqu'a son deces et que celui ci est reverse a ma fille à son deces

si par contre , je decede avant ma mere , il faut donc etablir un contrat avec ma fille , precisant qu'elle laisse
à mon epouse la pleine jouissance de la maison jusqu'a son deces et que du fait du contrat de mariage precite , elle recupere à cet instant la pleine propriete de la maison pour que les enfants de mon epouse ne uisse pretendre a qqch

---
Par kang74

si par contre , je decede avant ma mere , il faut donc etablir un contrat avec ma fille , precisant qu'elle laisse
à mon epouse la pleine jouissance de la maison jusqu'a son deces et que du fait du contrat de mariage precite , elle recupere à cet instant la pleine propriété de la maison pour que les enfants de mon epouse ne puisse prétendre a qqch

Votre fille ne peut rien laisser à votre femme et vous non plus .

Si vous mourrez avant votre mère, votre mère aura toujours l'usufruit du bien et seule elle peut y vivre .
Aucune attestation n'aura une quelconque valeur juridique et ne protègera votre épouse : elle sera sans droit ni titre .

On ne peut pas donner/léguer ce qu'on n'a pas, et légalement vous n'avez pas le droit de vivre dans ce logement vous n'avez que la nue propriété : quiconque y aurait un intérêt (créancier, aide sociale, tutelle de votre mère)pourrait vous demander de quitter les lieux .
Ce qui me fait penser que vous avez intérêt à penser à réfléchir à une mesure de protection de votre mère , avant qu'on vous l'impose .
Si vous voulez que votre femme n'ait pas de souci à gérer il vous faut racheter l'usufruit (qui a une valeur) de votre mère .

Par philippe77515

j'entendais par la un contrat entre ma fille et mon epouse , precisant que celle ci a mon d"eces s'engage a laisser mn epouse dans les murs

et si elle veut pas , je vends la maison, je loue un appart et fait un contrat d assurance vie pour tout laisser a mon epouse à mon deces

l'idee de racheter l'usufruit est initeressant , je vais faire un credit pour acheter un droit dont je vais peut etre heriter dans 6 mois

il y a bien un moyen de faire des actes authentiques afin de pouvoir gerer ce cas de figure LOL

Par kang74

J'avais bien compris .

Mais on ne peut pas donner ou léguer ce qu'on n'a pas et un contrat, même si votre fille est d'accord, n'aura aucune valeur tant que votre mère est vivante .
Vous êtes un occupant sans droit ni titre,seule votre mère a l'usufruit du bien .

Ce serait un peu comme si votre femme faisait un contrat avec votre mère lui donnant la nue propriété de votre bien, alors qu'elle ne l'a pas : un non sens mis à part si on veut remplir un papier et payer un notaire pour rien .
Ce n'est pas la faute de votre fille si elle n'héritera pas d'un droit que vous n'avez jamais eu !

Si vous vendez la maison ... vous serez tout autant obligé de donner la valeur d'usufruit à votre mère .

Donc il ne vous reste qu'à vous préserver et à espérer que votre mère meure vite, m'enfin Alzeihmer ça peut durer 10 ans en moyenne (20 ans si elle est en pleine forme à part celà) ...
 fait un contrat d assurance vie pour tout laisser a mon epouse à mon deces

Je ne suis pas sure que laisser à votre femme de futures procédures juridiques (frais d'avocat, temps, etc) ou elle sera nécessairement perdante soit un beau cadeau .

Par philippe77515

ce qui m'interesse , c'est quelle est la solution pour resoudre mon pb

---
Par kang74

La solution a été donnée et ne vous convient pas .

Si vous voulez anticiper le fait que vous mourriez avant votre mère et le devenir de votre femme, il faut pouvoir lui léguer l'usufruit .
Et pour cela il faut en disposer vous même à votre décès en rachetant l'usufruit de votre mère .
Ou alors il y a la possibilité que votre mère vous fasse un bail, vous payez un loyer, et si vous décédez votre femme restera dans le logement, la succession paiera le loyer pour une année .
M'enfin faire faire ce genre de démarches à votre mère si elle n'en est plus capable, sans l'intervention d'un juge des tutelles, n'est pas sans risque.

Par Agnes

1) vous demandez à votre fille de ne pas expulser votre chérie.
2) votre chérie demandera à ses enfants de refuser l'héritage.
cdlt

Par philippe77515

merci KANG , si la seule solution pour ce probleme cela consiste a racheter l'usufruit , c'est couteux . 23 % de la nu propriete par periode de 10 ans

donc il faut prier le bon dieu , que la personne en decede pas avant sa mere

merci beaucoup pour votre temps

Par kang74

si la seule solution pour ce probleme cela consiste a racheter l'usufruit , c'est couteux . 23 % de la nu propriete par periode de 10 ans
Hein?
Quel age a votre mère ?
Parce que cela dépend de l'age de celle ci et de la valeur du bien .

Je pense que l'urgence est déjà de mettre sa mère sous protection si elle ne peut plus faire certaines démarches comme une habilitation familiale
https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33367
C'est moins rigolo qu'un mariage mais c'est un peu long et cela évitera à Monsieur de se retrouver à rendre des comptes à une tutelle tant que la mère peut s'assumer financièrement parlant .
Parce que le fils aussi peut se retrouver dehors actuellement ;-)
Et puis, si jamais il veut faire les choses dans les règles, comme celà, si besoin vous serez moins coincés s'il y a un bail à faire aussi (bon, ficelé avec un notaire vu la situation, c'est mieux pour votre femme)

Par philippe77515

la mere a 93 ans et lui 66

mais en quoi une forme de tutelle va proteger l'epouse du fils

---
Par philippe77515

la mere est dans un ephad , donc elle ne peux plus contracter de pret ou autre forme de dette

la seule creance , serait apres la mort du fils que l'ephad soit debiteur. La petite fille serait alors sollicitée .

Par kang74

93 ans
l'usufruit coute 10% de la valeur du bien actuel .

la mere est dans un ephad , donc elle ne peux plus contracter de pret ou autre forme de dette
Légalement il doit y avoir une personne pour gérer ses biens et ses personnes habilités pour cela : peut être y a t il déjà une mesure en cours?
Le fils ferait mieux de demander à ce qu'il puisse gérer tout cela par le biais d'une habilitation familiale sinon il y aura un tiers pour gérer les intérêts de sa mère (d'office), et autant vous dire que le fait qu'il puisse bénéficier actuellement de la jouissance du bien gratuitement ne passera pas .

Une habilitation lui permettra de faire des actes au nom de sa mère à la place de sa mère comme signé un bail : mais comme se faire un bail à soi même c'est bizarre il faut mieux verrouiller avec un notaire .
la seule creance , serait apres la mort du fils que l'ephad soit debiteur. La petite fille serait alors sollicitée
Dés que l'ephad sera débiteur, il se retournera en premier lieu vers votre mère qui a un usufruit (de l'argent)
Et autant vous dire que si le fils a géré les comptes de sa mère sans en avoir le droit,ou a bénéficié d'un avantage

comme le logement appauvrissant le patrimoine de sa mère sans le louer, le créancier le fera valoir auprès des héritiers du fils (la fille ET la conjointe)