Achat de part le plus tard possible

Par lolo11

Bonjour à tous,

Ma compagne et moi avons acheté un petit appartement en indivision (résidence principale)à hauteur de 40% pour elle et le reste pour moi. Cet appartement a été payé au comptant .

Ma compagne a été mariée et a eu deux enfants, de mon coté pas marié et aucun enfant.

Nous souhaitons que le dernier vivant garde la possibilité de garder l'usufruit du domicile pour y habiter.

Nous croyons savoir que seul un PACS et un testament pourrait suffire pour avoir la certitude que le dernier vivant puisse rester dans l'appartement mais nous ne voulons aucun des deux se pacser .

Il y a t-il une solution afin que le dernier vivant puisse acheter la part de madame ou de Monsieur au moment voulu sans aucun problème ?

Quelle serait la meilleure solution ?
merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le survivant sera en indivision avec les héritiers du défunt.
Pour racheter leur part, il suffit de faire une offre suffisamment attractive le moment venu.

Par isernon

Bonjour,

la meilleure solution reste le pacs avec testament réciproque.

qu'appelez-vous le moment voulu ?

un indivisaire peut acheter les droits indivis de l'autre indivisaire, si celui-ci est d'accord pour lui vendre et si il y a accord sur le prix. Bien entendu, cette vente engendre des frais.

salutations

Par yapasdequoi

En l'absence d'héritier réservataire, et avec un testament, il est possible de léguer votre part à votre compagne, mais l'inverse n'est vrai que partiellement puisqu'elle a des enfants.
Elle payera alors 60% de droits de succession.
Le PACS ou le mariage sont donc fiscalement plus intéressants.

Une vente "le moment venu" (= signature sur le lit de mort ?) peut être contestée à la fois par le fisc et par les héritiers réservataires.
C'est le risque pour toute vente réalisée dans les 2 ans précédant le décès.

Par ESP

Personnellement, je vois une autre possibilité, mais j'ai besoin de savoir quel est votre souhait commun pour après vos disparitions...qui sera héritier de vous mêmes?

Par lolo11

Après la disparition de nous deux , nous souhaitons que la part de chacun de nous revienne aux héritiers respectifs.

En attendant, si madame part avant, je souhaiterais rester à occuper l'appartement quelques années et pouvoir acheter la part de madame si bon me semble.

Par yapasdequoi

Vous devriez vous marier ou au moins vous pacser afin d'éviter une taxation élevée (60%) lors d'une transmission par testament au survivant.
Et vous devrez aussi prendre en compte la part de l'héritier réservataire.

Par lolo11

yapasdequoi (voir ses messages)
Posté le Le 17/08/2022 à 08:11
Bonjour,
Le survivant sera en indivision avec les héritiers du défunt.
Pour racheter leur part, il suffit de faire une offre suffisamment attractive le moment venu.

Cette suggestion est possible même si nous restons en union libre?

Par Rambotte

Ce n'est pas après le décès des deux qu'il se passe quelque chose, mais après le décès de chacun.

Concernant votre concubine, elle peut faire un testament vous léguant l'usufruit de sa part. Il est important et prudent qu'elle précise, au cas où vous seriez encore suffisamment jeune à son décès, que ses héritiers, réservataires, ne pourront pas faire application de l'article 917 du code civil (qui n'est pas d'ordre public). Car l'application de cet article aurait pour conséquence de créer une indivision sur la pleine propriété avec ses héritiers. Ses enfants devront donc attendre votre décès pour recouvrer la pleine propriété de la part de leur mère.

Comme déjà indiqué, votre legs reçu sera taxé à 60% en tant que concubin.

Vous concernant, si votre souhait est que votre part aille à vos héritiers dans votre famille (héritiers à déterminer), tout en laissant la jouissance à votre concubine, vous pouvez faire un testament léguant l'usufruit à votre concubine. Inutile d'y évoquer le 917, vos héritiers ne sont pas réservataires.

Même remarque pour la taxation du legs que votre concubine recevra.

Peu importe le concubinage ou pas, une fois que l'indivision en nue-propriété existera entre les héritiers et le survivant, on peut proposer de sortir de cette indivision en rachetant les parts des autres, ou en se faisant racheter sa part.

Par lolo11

le legs d'usufruit (je connaissais pas) la taxation du fisc est trop importante . Ce n'est pas une solution pour nous, mais bon a savoir merci.

J'ai un petit doute sur la comprehension des deux dernières lignes de votre message. Si j'ai bien compris meme si on reste en union libre, on peut proposer de racheter la part des autres c'est bien ca ?

Il peut y avoir problème en cas de proposition sur le prix des parts et à ce moment faudra négocier ?

Par Rambotte

Vous êtes en indivision.
Le survivant sera donc en indivision avec les héritiers du premier défunt.
Peu importe concubinage, pacs et même mariage en communauté légale ou en séparation.
L'indivision sera en pleine propriété, sauf testament léguant l'usufruit, où l'indivision sera en nue-propriété.
Vous souffrirez donc les affres de l'indivision, dont la sortie est soit amiable (vente conjointe du bien, ou rachat par certains des parts des autres). Une sortie d'indivision sur la nue-propriété est sans effet sur l'usufruit.

Le pacs change assez peu la donne patrimoniale par rapport au concubinage, surtout si vous ne soumettez pas votre pacs au régime (mal) dit "de l'indivision". Mais fiscalement, ça change beaucoup la donne, les pacsés sont exonérés de droits de succession sur les legs.

Par jpgroussard

Bonjour lolo11,

dites, qui vous empêche de rester dans la maison après le décès de votre femme ? Ou qu'elle y reste après votre décès ? Elle n'a qu'à communiquer cette volonté à ses enfants !

Par isernon

bonjour JPGroussard,

comment pouvez-vous savoir que c'est la concubine de lolo11 qui va décéder la première.

vous oubliez que les deux concubins ont des héritiers qui vont hériter de la maison.

le concubin survivant va se retrouver en indivision avec les héritiers du concubin décédé qui auront les mêmes droits sur ce bien que le concubin survivant.

salutations

Par jpgroussard

Bonjour Isernon, personne n'empêche les enfants d'hériter la part de leur maman. Mais si leur maman leur demande de laisser son compagnon y vivre je ne vois pas pour quelle raison les enfants ne le feraient pas ?
Notre mère (à moi et à ma s?ur) a toujours gardé sa s?ur (notre tante) avec elle car pas trop de moyens. Nous avons hérité de notre mère mais elle nous a demandé de laisser notre tante y vivre. On y va assez souvent avec nos enfants pour manger ensemble et on évoque des souvenirs extraordinaires. Je vous signale que ma mère et notre tante nous ont torché le (dos) à moi et à ma s?ur. Comment ne pas réaliser le souhait de notre mère pour le bien de notre tante ?
Cdlt

Par ESP

Après la disparition de nous deux , nous souhaitons que la part de chacun de nous revienne aux héritiers respectifs.
En attendant, si madame part avant, je souhaiterais rester à occuper l'appartement quelques années et pouvoir acheter la part de madame si bon me semble.

Une solution est le démembrement croisé après apport du bien immobilier à une société civile immobilière et l'insertion d'une clause de démembrement croisé des parts sociales dans les statuts.
Chaque concubin cède l'usufruit de ses parts à l'autre. Il détient donc ses parts en nue-propriété et l'autre moitié en usufruit.
Au premier décès, les héritiers héritent d'une nue-propriete, le survivant conserve l'usufruit.
Il est par ailleurs redevenu plein propriétaire de ses parts.
Voila civilement, sachant que fiscalement ce n'est pas gratuit si vous refusez de vous pacser...

Par Rambotte

Le démembrement croisé ne fonctionne pas directement, parce que ce sont des parts indivises et non des objets

distincts.
Si je possède une moitié indivise en nue-propriété et l'usufruit de la prétendue "autre" moitié indivise, je possède en fait une moitié indivise en pleine propriété.

Parce que l'indivision n'est pas localisée, il n'y a pas d'un côté une moitié du bien, et de l'autre côté une autre moitié (si les deux moitiés étaient divises, on pourrait les distinguer, les désigner, la moitié n°1 à gauche et la moitié n°2 à droite, mais ce n'est pas le cas).

Pour que le démembrement croisé fonctionne, il faut passer par des biens juridiques distincts.

Par exemple, partager le bien en deux lots de copropriété (ce qui nécessite que le bien s'y prête), ou bien plus classiquement, apporter le bien à une SCI, ce qui permet ensuite de faire du démembrement croisé de parts sociales, chaque part sociale étant un bien distinct : on peut avoir la nue-propriété de la part n°28 et l'usufruit de la part n° 42.
Mais le bien n'est plus la propriété des concubins ou pacsés ou même des époux, mais de la SCI. Et les héritiers du premier défunt héritent de parts de SCI, donc en nue-propriété, tandis que le survivant voit un usufruit s'éteindre sur ses parts.

Édit : il me semble que le texte du message précédent a été précisé pour bien faire apparaître que le démembrement croisé doit porter sur des parts sociales. Le texte initial laissant penser à un démembré croisé direct de parts indivises, d'où mon message.