Achat logement, prêt et pacs

Par Dede4295

Bonsoir,

Je souhaiterai acheter une maison avec mon conjoint. Nous vivons actuellement en concubinage.
Nous souhaitons acheter la maison avec 25% d'apport personnel chacun et 25% de prêt familiaux chacun.

Si je venais à décéder, je souhaiterais que mon conjoint soit légataire de 50% de la maison (ma part) mais qu'il doive aussi rembourser l'emprunt familial que j'ai souscrit à mes parents (25% au moment de l'achat) en plus du sien.

Est ce possible avec un pacs ? Faut-il nécessairement se pacser avant la vente ?

Merci pour votre aide

Delphine

Par Isadore

Bonjour,

Est ce possible avec un pacs ?
Oui, en faisant un testament qui fera de votre compagnon votre légataire, en précisant qu'il reçoit votre part de la maison charge à lui de rembourser votre dette envers vos parents.

Vous pouvez aussi l'instituer légataire universel, il recevra tous vos biens et devra aussi rembourser toutes vos dettes s'il accepte le legs.

Faut-il nécessairement se pacser avant la vente ?
Ce n'est pas indispensable, mais si vous décédez avant le PACS il devra payer 60 % de droits de succession sur la valeur des biens qu'il recevra (valeur de la part de la maison - valeur de la dette).

Avez-vous des enfants ?

Par Dede4295

Bonsoir Isadore,

Merci de votre retour.

J'ai besoin d'un éclaircissement dans le cas où je mets mon conjoint en tant que légataire de la maison sur le testatement qu'est-ce qui va le forcer à rembourser un prêt que j'ai souscrit seule à mes parents ? Peut-on hériter de dettes sans le pacs universel?

Je n'ai pas d'enfant.

Merci

Bonne soirée
Delphine

Par Rambotte

Bonjour.
Une précision.
En matières matrimoniale et patrimoniale, le conjoint est exclusivement la personne avec qui vous êtes mariée.
Pour l'instant, vous êtes en concubinage, c'est donc votre concubin.
Après le pacs, ce sera votre partenaire.

La réponse d'Isadore me semblait claire.
Si vous léguez la maison, il s'agit d'un legs particulier. Il devient propriétaire de la maison. Vos héritiers* hériteront de vos dettes, et de vos autres biens.
* Vos enfants si vous en avez, sinon, vos parents et votre fratrie.

Dans le cadre du legs particulier, comme indiqué dans la réponse d'Isadore, vous devez donc faire un legs avec charge, la charge étant de rembourser les prêts que vous indiquerez (la charge pourra être caduque si vous remboursez de votre vivant).

Par Dede4295

Merci pour ces précisions.

Je n'avais pas compris qu'on pouvait aussi intégrer la charge du remboursement de prêt pour mon concubin dans le testatement.

Delphine

Par Isadore

Et pour préciser, ce sera à vos parents de se faire rembourser si votre compagnon ne s'exécute pas spontanément. Comme pour toute dette, seul le créancier peut obliger le débiteur à s'exécuter en allant en justice si nécessaire.