



Achat immobilier famille recomposée

Par nini67

Bonjour,
Je cherche des informations pertinentes.
Mon compagnon et moi souhaitons acheter un bien immobilier plutôt que de louer au même prix.
Nous avons chacun deux enfants déjà grands et souhaitons acquérir un bien pour nous 2.
Nous ne sommes pour le moment ni pacsés, ni mariés mais l'envisageons par la suite.
Nous souhaiterions nous protéger au maximum l'un l'autre en cas de décès ou d'accident de la vie.
Que me conseillez-vous ? Sachant que je mets seule l'apport.
Le but n'étant pas de déshériter nos enfants mais de faire en sorte que le bien acquis ensemble nous revienne de notre vivant et d'éviter les frais de succession maximums.
Merci beaucoup pour vos retours.

Par yapasdequoi

Bonjour
Consultez un notaire.
Demandez lui de vous expliquer le démembrement croisé.

Par janus2

Bonjour,
Ce que nous avons fait pour exemple ma compagne et moi. Nous nous sommes pacsés et avons chacun fait un testament léguant à l'autre l'usufruit de notre part de la maison et des meubles.
Si vous envisagez le mariage, c'est encore plus simple...

Par yapasdequoi

Sans mariage ni PACS, les droits de succession sont à 60%.
Le démembrement croisé est une solution "classique".

Par nini67

Merci beaucoup.
Je vais me rapprocher d'un notaire.
Si j'estime qu'acheter à deux dans la situation où nous sommes actuellement est trop compliqué ou incertain compte tenu de l'existence d'enfants de part et d'autre et vu que je mets seule un apport, je pense opter pour une autre solution. Acheter un bien seul plus petit et le mettre en location. Qu'en pensez-vous ?

Par yapasdequoi

C'est vous qui décidez.
En cas de séparation, tout bien commun est source de difficultés.

Par nini67

Je sais j'ai déjà donné. D'où mes réticences...

Par janus2

Acheter un bien seule plus petit et le mettre en location. Qu en pensez vous ?

Je pense que c'est un projet totalement différent.

Par DIU1973

Bonjour Janus

Je rebondis sur votre situation perso, si vous permettez, car je réfléchis à ce sujet.

Vous avez des enfants chacun de votre côté ? En commun ?

Par Bazille

Bonjour,

En indivision, il faut que tout soit bien clair , bien faire noter son apport personnel dans l acte ,l indivision n est plus 50/50 mais en fonction du montant investit chacun.Surtout ne pas utiliser son apport pour payer les, frais notaries.

Par nini67

Oui je prévoyais de mettre les choses clairement dans l acte notarial.

Et j ai pris un rdv de conseil.

Merci pour vos retours et vos avis !

Par janus2

"Vous avez des enfants chacun de votre côté ? En commun ?"

Ma compagne à un enfant et nous en avons un commun.

Par nini67

Nous en avons 4 en tout,mais aucun en commun.

Par Isadore

Bonjour,

En l'absence d'enfants communs, je pense que le plus simple est de séparer les patrimoines, et de donner l'usufruit de tout ou partie des biens au survivant. Ca évite de créer à terme une indivision entre les différentes fratries.

On peut aussi léguer un bien en pleine propriété au survivant, une voiture ou des liquidités. Là encore, cela évitera les indivision entre personnes non apparentées.

C'est le choix fait par ma mère et son mari : mariage en séparation de biens, legs de l'usufruit par testament et pas de biens en indivision (à part quelques meubles de valeur négligeable). Au final, le patrimoine de chaque parent reviendra à ses seuls enfants (le veuf en ayant la jouissance jusqu'à sa mort). L'entente entre les deux fils de mon "beau-père" est épouvantable, alors finir en indivision avec eux... non merci. Et même s'ils s'entendaient bien, ce serait aussi non merci.

C'est un choix qui me semble sain et équilibré entre les intérêts des uns et des autres.

Par yapasdequoi

L'indivision du survivant avec les enfants du défunt est en effet à éviter autant que possible.

Le démembrement croisé avantage le survivant par rapport aux enfants lors du premier décès.

C'est une méthode habituelle pour une famille recomposée qui ne veut pas du mariage.

Je n'ai vu personne le contester pour le moment.

Par Rambotte

Le démembrement croisé ne peut pas avoir lieu sur le bien.

Parce qu'une moitié indivise, ce n'est pas "localisé", il n'existe pas une moitié indivise n°1 et une moitié indivise n°2, qu'on pourrait distinguer l'une de l'autre.

Si on possède une moitié indivise en nue-propriété et une (prétendue autre) moitié indivise en usufruit, on possède une moitié indivise en pleine propriété.

Pour faire du démembrement croisé, il faut passer par des biens identifiables, comme des parts de SCI. On peut alors avoir la nue-propriété des parts n°1 à n°50, et l'usufruit des parts n°51 à n°100.

Par yapasdequoi

Rien n'empêche de passer par le montage d'une SCI. N'ayant pas tous les détails du procédé, je conseille de consulter un notaire à ce sujet.

Par Isadore

Mais le démembrement croisé en SCI aboutira à une situation où les enfants des deux lits seraient associés au sein d'une société.

C'est la solution la plus avantageuse sur le plan fiscal entre deux concubins, mais elle n'est pas idéale en ce qui concerne les enfants non communs.

Ou alors il faut insérer une clause d'agrément dans les statuts de la SCI, ce qui permettrait au survivant de refuser que les héritiers du défunt deviennent associés... moyennant le versement d'une indemnité équivalente au montant des parts. Ce n'est pas une mauvaise solution si le survivant a les liquidités nécessaires.