



## Achat en indivision (enfants d'union différentes)

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Je suis séparé depuis 4 ans et sur le point de divorcer, je passe devant le tribunal le 19 mai 2009 (en consentement mutuel (ouf), après 3 années de bataille?)

Je vie depuis 3 ans avec une nouvelle femme qui à 2 enfants d'une première union, ainsi que moi également 2 enfants de mon mariage. Pas d'enfant en commun.

Nous allons acheter (en indivision 50/50) un appartement<sup>2</sup> par le nouveau dispositif scellier pour y habiter dans 12 ans (pour l'instant nous avons un logement de fonction)  
Crédit sur 20 ans (30 000 euros d'apport pour ma compagne et 60 000 d'apport pour moi)

J'ai une villa (héritage de mes parents) que je loue.

Ma compagne à acheter il y a trois ans un appartement<sup>1</sup> (crédit sur 20 ans) qu'elle loue également.

Nous comptons nous marier (une fois mon divorce prononcé?) dans l'année, ou l'année prochaine.

Voici ma question :

Est-ce que l'indivision pour l'achat du futur appartement<sup>2</sup> est le meilleure montage, notre futur mariage peut être accéléré (dés lors que mon divorce est prononcé) avant l'acquisition de cet appartement (achat dans deux ou trois mois), mais ca me semble difficilement jouable? (l'appartement est déjà réservé?)

Notre souci, est qu'une fois marié, nous voulons que nos enfants puissent récupérer (en héritage) les biens immobilier de chacun (villa pour mes enfants et appartement<sup>1</sup> pour ceux de ma femme)

Et notamment en cas de décès de l'un des deux que les enfants (de l'un ou de l'autre) ne puisse en aucun cas obliger celui qui reste a vendre ou a ne pas profiter du loyer s'il cet appartement<sup>2</sup> est loué.

Sachant qu'a la mort du dernier, l'idéal serait que chaque enfants, récupère une par égale de cette appartement<sup>2</sup> acheté en indivision (50/50) (avec un apport lors de l'acquisition de 30 000 pour l'un et 60 000 pour l'autre).

Ma question est peut être compliquée?

Merci pour votre réponses détaillé.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Est-ce que l'indivision pour l'achat du futur appartement<sup>2</sup> est le meilleure montage, notre futur mariage peut être accéléré (dés lors que mon divorce est prononcé) avant l'acquisition de cet appartement (achat dans deux ou trois mois), mais ca me semble difficilement jouable? (l'appartement est déjà réservé?)

L'indivision est un bon système avec ses problèmes bien connus, notamment la règle selon laquelle: Nul ne peut être tenu de rester en indivision et qui permet à un indivisaire de forcer l'autre à racheter ses parts faute de quoi, le bien peut être vendu aux enchères. Le mariage n'offre pas de réels avantages en la matière.

Il est important de se marier par la suite, pour éviter les droits de succession entre conjoints mais vous ne devez pas impérativement le faire avant l'achat de l'appartement.

Notre souci, est qu'une fois marié, nous voulons que nos enfants puissent récupérer (en héritage) les biens immobilier de chacun (villa pour mes enfants et appartement<sup>1</sup> pour ceux de ma femme)

Pas de soucis. En cas de mariage, certains biens restent des biens propres: C'est le cas des biens détenus par les époux avant le mariage ou qu'ils obtiennent en cours de mariage par héritage ou donations personnelles.

Donc, ces biens immeubles restent des biens propres. Après, or l'hypothèse où vous décéderiez tous les deux en même

temps (qu'est ce que le Droit est triste!), votre femme aura le droit de toucher le quart (au minimum) de votre patrimoine personnel. Donc, techniquement, votre maison personnelle pourrait éventuellement être partagée entre votre femme et vos enfants. Un petit testament permettrait de vous éviter un tel problème éventuel. Idem pour votre femme.

Et notamment en cas de décès de l'un des deux que les enfants (de l'un ou de l'autre) ne puisse en aucun cas obliger celui qui reste à vendre ou à ne pas profiter du loyer s'il cet appartement2 est loué.

Sachant qu'à la mort du dernier, l'idéal serait que chaque enfants, récupère une part égale de cette appartement2 acheté en indivision (50/50) (avec un apport lors de l'acquisition de 30 000 pour l'un et 60 000 pour l'autre).

Petite remarque préliminaire: Si vous décidez d'acheter le bien à 50/50, il n'est plus question de prendre en compte la différence d'apport entre vous deux. De facto, on présume irréfragablement que vous avez fait le même apport.

S'agissant de l'appartement2, le gros inconvénient de l'indivision (mais le même problème se poserait avec un mariage), c'est qu'il est possible (pour être sur, il faudrait exactement connaître le montant de votre patrimoine à votre décès), que le conjoint survivant, en cas de décès de l'autre, se retrouve en concurrence avec les enfants. En effet, la part indivise du conjoint décédé sera dévolue éventuellement en partie à ses enfants. Donc, si vous décédez en premier par exemple, l'appartement2 sera partagé entre votre femme et vos enfants. Là encore, pour éviter, tout problème, il suffit de faire un testament et tout se déroulera comme vous le souhaitez.

Sachant qu'à la mort du dernier, l'idéal serait que chaque enfants, récupère une part égale de cette appartement2 acheté en indivision (50/50) (avec un apport lors de l'acquisition de 30 000 pour l'un et 60 000 pour l'autre).

Dans ce cas, l'idéal dans le testament est de prévoir que vous désirez qu'à votre décès, vos enfants deviennent nue propriétaire de l'appartement et que votre femme garde l'usufruit. De cette façon, votre femme sera protégée et pourra rester dans l'appartement toute sa vie et les enfants auront tous une part égale sur l'appartement.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci pour la rapidité de votre réponse.

Si j'ai bien compris, l'idéal pour moi serait de faire un testament pour :

- que le conjoint vivant est l'usufruit (y habiter ou le louer) de l'appartement2
- que les enfants de chaque union récupère (à 100%) à la mort de ses parents la villa ou l'appartement1 (selon le décès de l'un ou de l'autre)
- qu'à la mort des deux (l'un après l'autre ou pas) les enfants de chaque côté, récupèrent chacun un quart de l'appartement2 (sachant qu'ils auront aussi la totalité de la villa pour les miens et la totalité de l'appartement1 pour ceux de ma femme)

Avez vous une idée du cout d'un tel testament chez un notaire ?

merci encore de votre efficacité.

Bien à vous

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Si j'ai bien compris, l'idéal pour moi serait de faire un testament pour :

- que le conjoint vivant est l'usufruit (y habiter ou le louer) de l'appartement2
- que les enfants de chaque union récupère (à 100%) à la mort de ses parents la villa ou l'appartement1 (selon le décès de l'un ou de l'autre)

Tout à fait, vous avez bien compris.

qu'à la mort des deux (l'un après l'autre ou pas) les enfants de chaque côté, récupèrent chacun un quart de l'appartement2 (sachant qu'ils auront aussi la totalité de la villa pour les miens et la totalité de l'appartement1 pour ceux

de ma femme)

Pas besoin en revanche. Si le conjoint survivant a l'usufruit, alors nécessairement les enfants du décédé percevront la part du De cujus en nue propriété. Nue propriété qui se transforme en pleine propriété au décès de l'usufruitier.

S'agissant du coût, le mieux est de rédiger vous même votre testament. C'est très simple, vous devez l'écrire à la main, le dater et le signer et indiquer le lieu où il a été établi. Idem pour votre futur épouse. En revanche, je vous conseille d'aller ensuite voir un notaire afin qu'il l'enregistre auprès du fichier central des dispositions de dernières volontés. Le cout n'est pas du tout élevé (7.77 euros).

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci