



Droit immobilier

Par Sanchez

Bonjour à tous,
Je vous resume la situation ...

Nous sommes marié sous le regime de la separation des biens.
Mon mari a un enfant d'une premiere union.
Nous avons quant a nous un enfant en commun.
Mon mari a signé l'achat d'un bien immobilier ou cela est bien noté ; Mr ***** fera l'acquisition de la pleine propriété.
Il a tout signé tout seule, je ne suis dans aucun papier.

Nous sommes d'accord qu'a ce stade le bien lui appartient a 100% ?

Il m'annonce maintenant apres lui avoir mis sous les yeux qu'il a pris un bien seul qu'il va monter une sci familiale ou j'ai 50% et son enfant (de sa premiere union) 50% ...

Que va t'il se passer si il y a divorce ? Si il y a deces ?
Son enfant aura quel droit ?

Autre point il me demande de ceder mes parts à notre enfant (que nous avons en commun) ...

Le bien appartendra à qui ?

Par Isadore

Bonjour,

Nous sommes d'accord qu'a ce stade le bien lui appartient a 100% ?

Oui

Il m'annonce maintenant apres lui avoir mis sous les yeux qu'il a pris un bien seul qu'il va monter une sci familiale ou j'ai 50% et son enfant (de sa premiere union) 50% ...
Je suppose que c'est une SCI pour la gestion du bien.

Que va t'il se passer si il y a divorce ?

Dans le cas d'une SCI où vous seriez actionnaire pour moitié et l'enfant de Monsieur de l'autre moitié, en séparation de biens il ne se passera rien. Vous resteriez actionnaire avec le fils de Monsieur et puis voilà.

Si Monsieur décède, il ne sera passera rien non. Si vous décédez, vos parts de SCI feront partie de l'héritage que se partageront vos héritiers (votre mari et vos enfants), sauf testament de votre part.

Autre point il me demande de ceder mes parts à notre enfant (que nous avons en commun) ...

Le bien appartendra à qui ?

A la SCI a priori. Une SCI est une personne morale qui est propriétaire de ses biens immobiliers. Et ses actionnaires sont propriétaires de parts de la SCI.

Si vous cédez votre moitié des parts à votre enfant, les deux enfants de votre mari seront les seuls actionnaires.

S'ils sont mineurs, les parents gèreront la société jusqu'à leur majorité. Mais bien sûr, une fois qu'ils seront majeurs, libre à eux de gérer leur société comme bon leur semblera. Cela ne vous regardera plus ni vous ni votre mari.

Par Rambotte

après lui avoir mis sous les yeux

Et pourquoi ? Vous êtes en séparation de biens, il gère son patrimoine comme il l'entend. Et il n'a pas besoin de se justifier avec une future SCI.

il va monter une SCI familiale où j'ai 50% et son enfant (de sa première union) 50%

Vous citez ses propos "je vais monter une SCI familiale où j'ai 50% et mon enfant 50%" ?

Car d'une part monter une SCI sans en être actionnaire est inhabituel, et d'autre part associer une épouse à son beau-fils est étrange.

Alors je me pose la question de savoir si le "je" de "j'ai 50%" représente lui ou vous?

Mais si c'est bien vous qui aurez 50% des parts, il peut vous demander ce qu'il veut, c'est vous qui décidez. Vous avez le droit de ne pas céder vos parts à votre enfant commun.

Et d'ailleurs, pourquoi ne monterait-il pas directement la SCI avec les deux enfants, sans vous comme intermédiaire ?

Par Sanchez

Et pourquoi ? Vous êtes en séparation de biens, il gère son patrimoine comme il l'entend. Et il n'a pas besoin de se justifier avec une future SCI.

Car c'est essentiellement moi qui apporte l'argent à la maison. Argent que je lui verse car c'est mon mari qui gère les finances à la maison.

Je gagne très bien ma vie.

Vous citez ses propos "je vais monter une SCI familiale où j'ai 50% et mon enfant 50%" ?

Car d'une part monter une SCI sans en être actionnaire est inhabituel, et d'autre part associer une épouse à son beau-fils est étrange.

Alors je me pose la question de savoir si le "je" de "j'ai 50%" représente lui ou vous?

(Il donc mon mari, va monter la SCI familiale avec comme actionnaires sa fille majeure et notre fille de 3 ans (ou il me demande de lui céder mes parts - ce qui me dérange pas)

En bref je ne souhaite juste pas même si aujourd'hui j'ai une très bonne entente avec ma belle fille, qu'un jour si son papa (donc mon mari) devait décéder ou en cas de divorce, le bien lui appartienne alors que je travaille dur pour avoir ce que j'ai aujourd'hui.

En bref qui protège mon mari dans ce contexte ? Sa 1ère fille ? Notre enfant ?

Par Rambotte

Mais pourquoi vous versez de l'argent à votre mari, alors que vous êtes en séparation de biens ?

Je veux dire de l'argent au-delà des contributions normales aux charges du ménage, lui permettant d'acquiescer un bien.

C'est à vous de gérer vos finances, puisque c'est essentiellement votre argent. Vous pouvez le laisser gérer les finances de la vie du couple, mais pas la gestion du patrimoine, surtout s'il se constitue un patrimoine personnel sur votre dos !

je ne souhaite juste pas que le bien lui appartienne alors que je travaille dur pour avoir ce que j'ai aujourd'hui.

"lui" = votre mari ou sa fille majeure ?

Le bien appartient actuellement à votre mari, et appartiendra à la SCI si elle se constitue. Et les parts de SCI appartiendront aux actionnaires définis.

Si votre mari n'est pas actionnaire in fine, il est possible que la constitution de la SCI avec des tiers actionnaires (ses enfants) soit vue comme des donations indirectes de votre mari à ses enfants. Si pour moitié cela passe par vous, ce serait une donation indirecte faite à vous, suivie d'une donation directe faite à votre fille mineure.

Il faudrait vérifier, car je ne suis pas spécialiste en affaires de SCI constituées avec des actionnaires qui n'apportent rien à la SCI, puisque c'est votre mari qui va apporter le bien dont il est propriétaire, sans en devenir actionnaire (il sera gérant, j'imagine).

A priori, rien n'interdit de déclarer votre fille mineure directement actionnaire sans besoin que les parts passent par vous à la création.

Mais si les parts passent par vous, vous n'avez aucune obligation de les céder à votre fille commune.

PS Utilisez le bouton de citation, pour distinguer votre texte de celui des intervenants que vous reproduisez, pour que

ceux qui lisent comprennent ce qui est votre commentaire et ce qui est une citation d'autrui.

Par Isadore

Car c'est essentiellement moi qui apporte l'argent a la maison. Argent que je lui verse car c'est mon mari qui gere les finances a la maison.

Je gagne tres bien ma vie.

Ce n'est pas parce que vous remettez de l'argent à votre mari que celui-ci est en droit de le détourner à son profit. L'argent en question reste votre propriété sauf si vous le lui donnez.

Si le faut qu'il se constitue un patrimoine personnel avec votre argent vous gêne, demandez-lui un remboursement.

En l'occurrence, votre mari s'est acheté une maison avec votre argent. Et si j'ai bien compris, il veut transmettre la moitié de cette maison à chacun de ses enfants. Pour faire simple, la moitié du bien acheté avec de l'argent que vous avez gagné ira à sa première fille.

Il faut voir avec le notaire l'intérêt d'une SCI. Il sera peut-être plus simple, si votre mari veut gratifier ses enfants, de leur donner directement à chacun une part de la maison.

A l'heure actuelle, en cas de décès de votre mari, vous ne pourrez pas empêcher sa fille d'avoir sa part dans cette maison. C'est la propriété de votre mari, ses deux enfants vont mécaniquement hériter chacun de leur part de ce bien.

Par Sanchez

Merci beaucoup.

Je vais tenter de contacter le notaire en charge du dossier (avec lequel on est passé lors de l'achat de notre première maison).

J'ai des questions qui me perturbent.

Par ESP

Bonjour

Mon mari a signé l'achat d'un bien immobilier ou cela est bien noté ; Mr ***** fera l'acquisition de la pleine propriété.

Si le bien doit être en SCI, celle-ci doit être créée en amont et c'est la SCI qui aurait dû acquérir.

Par Isadore

Bonjour,

Attention, dans cette affaire vous êtes juridiquement totalement étrangère à la transaction. Le notaire devra refuser de répondre à des questions qui pourraient être trop intrusives.

Vous êtes en séparation de biens, et votre mari mène seul la transaction. Juridiquement parlant, vous n'avez aucun moyen d'exiger l'accès à un dossier qui ne vous regarde pas.

Vous avez accès aux comptes ou produits de placement sur lesquels votre mari place les "finances de la maison" autrement dit l'argent qui est à vous et que vous lui confiez ?

Ou il place tout sur des comptes à son seul nom ?