



Aide/conseil sur bien immo (Droits et recours)

Par AUBE

Bonjour,
Je suis à la recherche de conseils au sujet d'une problématique de "taille".
Je vis maritalement avec mon conjoint, tous 2 avec 2 enfants d'une 1ère union.
Nous avons fait l'acquisition de notre bien immobilier à hauteur de 50/50.
Nous ne souhaitons pas nous marier ni nous pacser.
Quelle serait la meilleure solution pour "nous" protéger individuellement en cas de décès de l'un de nous 2 ?
Est-il possible d'effectuer une donation ?
Merci pour votre aide.

Par isernon

bonjour,

une donation a un effet immédiat et est irrévocable, et ce n'est pas gratuit.
un testament s'applique au décès du testateur, il est gratuit dans le cas d'un testament olographe (sans notaire) et peut être modifié, annulé...
par contre si vous êtes concubins, le concubin survivant paiera 60 % de droits de succession.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour
Donation ou succession sont taxées à 60%.
Renseignez vous sur le démembrement croisé.

Par Isadore

Bonjour,

Je suppose que par "vous protéger" vous entendez "permettre au survivant de rester dans le bien après le premier décès".

Donation ou succession sont taxées à 60%.
Sans compter le risque de devoir indemniser les enfants pour atteinte à leur réserve héréditaire.

Quelle est la meilleure pour "nous" protéger individuellement en cas de décès de l'un de nous 2 ?
Le mariage avec donation entre époux ou testament, ou le PACS avec testament.

Sinon, comme l'ont indiqué les autres, les éventuelles solutions seront onéreuses. Le démembrement croisé est possible (ce qui oblige à créer une SCI et à apporter le bien à la société). Vous pouvez aussi limiter les frais en donnant ou léguant à l'autre qu'un usufruit ou un droit d'usage et d'habitation.

Mais enfin la volonté de "protéger" son concubin est légalement assez incompatible avec la réticence à se marier ou se pacser.

Un PACS sous le régime par défaut de la séparation de biens c'est vite fait et vite dissout.

Par janus2

Bonjour Isadore,

Sans compter le risque de devoir indemniser les enfants pour atteinte à leur réserve héréditaire.

ou le PACS avec testament.

Le pacs avec testament ne changera rien au risque de devoir indemniser les enfants pour atteinte à leur réserve héréditaire.

Par yapasdequoi

Le démembrement croisé ne nécessite pas une SCI.

Par contre la donation de chacun de son usufruit à l'autre implique des droits de mutation et un acte notarié, plus les droits de donation de 60%.

Il aurait fallu y penser lors de l'acquisition.

Par AUBE

Le choix de ne pas nous marier ni nous pacser reste personnel et propre à chacun. Dans l'un comme dans l'autre, cela apporte des avantages et inconvénients tout comme les diverses solutions que vous mentionnez...

Je vais me renseigner sur le démembrement croisé qui me paraît la solution la plus envisageable dans notre situation.

Je vous remercie pour vos différents retours :)