Indivision avec enfant

Par gemcj

Bonjour
j'ai acheté depuis 7 ans une maison avec ma fille ainée en indivision à 50/50.
Ma fille ne vit pas dans cette maison. Moi j'y vis depuis le début. Depuis un an mon "compagnon" est venue me rejoindre dans cette maison. Par conséquent tous les frais liés à la maison : crédit immobilier et impôts sont partagés en 3 à parts égales.
Nous envisageons de nous pacser. Se pose le problème du décès de l'un ou l'autre.
Actuellement avec ma fille nous avons établi chacune un testament pour que le bien revienne automatiquement à la "survivante".
Comment faire pour que mon compagnon soit garanti de pouvoir rester dans cette maison à ma mort sans que ma fille ne puisse éventuellement le mettre dehors, sachant que tout le monde est ok pour ce fonctionnement. Nous avions pensé faire rentrer mon compagnon dans l'indivision, lui de son côté à un fils, et moi 2 filles. Mais nous voulons ma fille et moi-même être certaines que ni ma seconde fille ni mon beau-fils ne viendront à notre mort à tous les deux réclamer une part de la maison sachant que ni l'un ni l'autre ne participe d'aucune façon.
Je souhaite que ma fille aînée soit protégée et qu'elle puisse garder cette maison éventuellement pour sa fille sans que personne ne lui réclame quoi que ce soit.
Merci

Par kang74

Bonjour

Testament ou pas, tous les enfants des ayants droit auront droit à leur réserve : donc déjà le testament avec votre fille ne servira pas à faire que vos 50% du bien lui soit transmis : au mieux elle devra payer la part à ses frères et s?urs (pareil pour vous si elle a des enfants).
Donc imaginez avec un autre indivisaire qui a des enfants, le souk ...

Par rapport à votre compagnon, quelque soit l'avantage que vous voulez lui léguer, sans être mariés ou pacsé , il sera taxé à 60% de sa valeur , et l'indivision avec votre fille réduit les possibilités, même mariés .

Pour que, dans tous les cas , votre fille seule, hérite du bien à la mort de l'un ou de l'autre, il faudrait donc imaginer , avec le notaire , que votre fille ait la nue propriété de tout le bien, et que vous deux ayez l'usufruit.
(que l'un puisse transmette celui en cas de PACS/Mariage).
Il faudrait anticiper une éventuelle rupture et prévoir le rachat de cet usufruit.
Bien évidemment il faut prévoir des frais de notaire inhérent à cette opération.

Donc à voir avec un notaire, sachant que vos testaments me paraissent très bancals .

Par Isadore

Bonjour,

Un point concernant le testament : même si la réserve de votre seconde fille est entamée par le legs de votre part, il sera exécutable. Mais votre aînée pourra être redevable d'une soulte à sa cadette si vous ne laissez pas assez de biens par ailleurs (et donc que le legs doit être réduit).

Et vice-versa si votre fille a des enfants (ou un époux) si la réserve est entamée, le legs permet d'éviter l'indivision, mais à condition d'avoir les liquidités pour verser la soulte en cas de réduction.

Plutôt que le PACS, vous devriez envisager le mariage, qui permettra à votre compagnon d'avoir au minimum un droit d'usage et d'habitation d'un an.

Votre compagnon pourrait racheter l'usufruit de la part de votre fille. Vous lui légueriez l'usufruit de la vôtre, et la nue-propriété à votre aînée. Il aurait ainsi la totalité de l'usufruit à son décès.

Autre solution, à étudier avec le notaire : mettre en place un droit d'usage et d'habitation viager sur vos deux têtes.

Dans tous les cas, se posera la question de la réserve héréditaire de la cadette. Si votre aînée ne peut lui verser une soulte, elle devra soit vendre la maison pour récupérer des liquidités, soit laisser sa s?ur entrer dans l'indivision.

Par Rambotte

Bonjour.
Quelques remarques :

Votre fille est propriétaire de la moitié du bien, et elle ne paye plus que 1/3 des charges de propriété du bien...

Et votre compagnon paye 1/3 des charges d'un bien dans lequel il n'a aucun droit... Et en plus au détriment de son propre fils...

Votre deal à 3 est patrimonialement assez malsain.

Si vous voulez une situation saine, conforme à la réalité de la propriété et de l'occupation du bien, il faut que vous et votre fille continuez de payer 50/50 les charges de propriété du bien.
Les charges d'occupation doivent quant à elles être payées 50/50 entre les occupants, vous et votre compagnon.

De plus vous êtes théoriquement redevable d'une indemnité d'occupation à l'indivision puisque vous occupez privativement le bien indivis.