



## Question bien immobilier et nouvelle famille

-----  
Par louloute77

Bonjour,

J'ai souscrit un prêt PAS et PTZ pour construire une maison en 2017. A l'époque, mon futur mari était au RSA et nous n'avions pas d'enfants, le prêt est donc à mon nom seul, et j'ai signé tous les papiers notariaux seule.

Aujourd'hui, nous sommes mariés (sans contrat) et avons eu 2 enfants. J'ai également une enfant majeure d'un autre papa.

Je me pose beaucoup de questions sur l'éventualité de ma disparition. Quelles seraient les actions à entreprendre pour que ni mon mari aujourd'hui en CDI sans qui je ne pourrais assumer cette maison, ni mes 3 enfants ne soient lésés ou surtout ne se retrouvent à la rue.

Comment faire obtenir à mon mari la part qui lui revient car si j'assume le crédit, il assume toutes les charges, assurances et travaux.

Merci d'avance pour vos conseils.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce logement est a priori un bien propre qui appartient à vous seule.

Vous vous êtes mariés sans contrat, donc en communauté légale, ce qui implique que tous vos revenus et dépenses pendant le mariage sont communs.

Pendant ce mariage, le remboursement du crédit par des fonds communs implique une récompense due par vous-mêmes à la communauté.

Vous pouvez faire entrer ce bien dans votre communauté, ou bien faire une "donation au dernier vivant" ou encore changer le régime matrimonial, ou encore faire un testament.

Il faut trouver le "juste" équilibre entre le conjoint et les enfants.

Consultez votre notaire.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Ce que votre mari aura vos enfants ne l'auront pas et réciproquement.

Votre mari aura un droit d'usage et d'habitation viager si vous mourrez. Cela veut dire qu'il aura le droit de rester vivre jusqu'à sa mort dans votre logement.

La loi le fait héritier d'un quart de vos biens par défaut.

Vous pouvez modifier ou étendre les droits de votre mari par testament ou une donation entre époux.

Il y a beaucoup de solutions, mais il faut déterminer ce que vous entendez par "ne pas léser mon mari ni mes enfants".

-----  
Par louloute77

Bonjour et merci pour vos retours à tous les deux! Ce que je ne veux pas, c'est que mon mari se retrouve hors de la maison puisqu'elle est officiellement à moi, ou n'optienne aucun héritage. Il y a juste répartition des dépenses mais il est chez lui autant que moi.

Vous me rassurez concernant le mariage, donc je peux considérer si je comprends bien que ce que je rembourse depuis le mariage est aussi considéré comme payé par lui.

Maintenant il y a les enfants, et surtout une hors mariage. Ce que je veux pour eux, c'est l'égalité. Meme s'ils ont

beaucoup d'écart et que leurs besoins seront surement différents à ma disparition (il y a 19 ans d'écart entre le plus petit et la grande) Au prorata bien sur, puisque les petits auront aussi la part de leur papa.  
Avec un testament je peux décider du déroulé dans le temps et les conditions?

-----  
Par Isadore

Avec un testament je peux décider du déroulé dans le temps et les conditions?

Oui, sachant que les enfants ont une réserve héréditaire qui est du 3/4 de vos biens, dont ils pourront réclamer la valeur.

Il n'y aura aucun moyen d'empêcher l'enfant d'une autre union d'obtenir sa part dans votre héritage, soit en nature soit sous forme d'une indemnité. Mais par contrat de mariage (avec une clause de dévolution) on peut empêcher les enfants issus de l'union d'obtenir une part d'héritage avant le second décès.

Vous pouvez sans empiéter sur la réserve donner à votre mari jusqu'à 1/4 en pleine propriété et l'usufruit des 3/4 restants. Au-delà votre mari risque de devoir indemniser vos enfants à hauteur de leur réserve.

Maintenant il y a les enfants, et surtout une hors mariage. Ce que je veux pour eux, c'est l'égalité.

Ce que vous pourriez envisager par testament, c'est de léguer la nue-propriété de tous vos biens à vos trois enfants, par parts égales. Votre mari aurait lui l'usufruit (la jouissance). De son vivant il pourrait à sa guise habiter le bien ou le mettre en location. Au décès de votre mari l'usufruit s'éteindrait et vos enfants récupérerait la pleine propriété. Ce serait un moyen de créer entre eux une stricte égalité en ce qui concerne votre patrimoine.

-----  
Par louloute77

Je ne veux justement pas empêcher qui que ce soit d'avoir la part qu'il doit avoir.

Aujourd'hui l'entente est forcément bonne mais nous savons tous que tout peut dégénérer et je tiens à rester juste pour chacun. Je souhaite de tout coeur que mes enfants restent unis mais on ne peut pas prévoir l'avenir...

Merci pour les précieux conseils!