



Achat immobilier en cas de concubinage

Par Aliss76

Bonjour.
Mon conjoint et moi souhaitons nous installer ensemble.
Il serait seul emprunteur sur le crédit pour l'achat de la maison mais je lui payerais la moitié (sauf apport de sa part.
Puis-je apparaître sur l'acte d'achat comme propriétaire? Et quels seraient mes droits et ceux de mes enfants (qui ne sont pas les siens) en cas de séparation, de décès, etc... ?
Merci d'avance pour vos réponses.
Cordialement.

Par Isadore

Bonjour,

Un concubin n'est pas un conjoint.

Puis-je apparaître sur l'acte d'achat comme propriétaire?
Pas sans devenir co-emprunteuse, ce qui serait plus sain si vous comptez rembourser une part du prêt. Ou alors il faudrait que vous soyez caution du prêt.

La banque ne peut se retourner en cas de défaillance que contre l'emprunteur ou une caution. Cela veut dire qu'elle ne pourra pas faire saisir votre part de propriété si vous n'êtes pas concernée par le prêt.

Et quels seraient mes droits et ceux de mes enfants (qui ne sont pas les siens) en cas de séparation, de décès, etc... ?
Aucun si vous n'êtes pas propriétaire d'une part du bien, sauf testament en votre faveur (un legs étant taxé à 60 %).

Si vous voulez acheter à deux, faites les choses proprement : que chacun soit propriétaire de sa part, et empruntez ensemble.

Sinon, considérez que votre contribution au remboursement du prêt est une participation aux charges du foyer, une contrepartie pour l'hébergement gratuit dont vous bénéficiez.

Et encore, le mieux serait que vous ne participiez pas du tout à l'acquisition du bien, seulement aux charges courantes du foyer. En cas de décès, cela évitera que vos enfants ne finissent en indivision avec les héritiers de votre compagnon.

Par Aliss76

D'accord. Je vous remercie beaucoup.
Et si on se passait, est ce que les choses seraient les mêmes?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Quel est votre objectif ? C'est la première info à donner afin de mieux vous orienter.

Avec un PACS, il faut en plus un testament pour que le bien revienne au partenaire survivant.
Avec un PACS ou un mariage, il n'y a pas de droits de succession, alors qu'entre concubins c'est 60%.

Par isernon

bonjour Aliss76,

vous voulez dire "pacsait" ?

le principe est que la propriété d'un bien est fonction de son financement. Si vous voulez avoir des droits indivis dans ce bien, il faut participer à son financement sinon cela revient à ce qu'il vous fasse une donation.

si vous pouvez lui payer la moitié du crédit, soyez propriétaire à 50% du bien

Salutations

Par Aliss76

D'accord. Notre objectif est de vivre ensemble.

Mais, suite à une usurpation d'identité et des fraudes sur mon compte bancaire, et internet, je me suis retrouvée fichée à la banque de France et je n'ai pas le droit de co-emprunter ni de me porter garant.

Mais je voudrais participer à 50% dans l'achat de cette maison afin de ne pas me retrouver à la rue avec mes enfants dans le cas d'une séparation ou d'un décès. Je souhaiterais donc, par protection, apparaître sur les papiers.

Par yapasdequoi

Dans ce cas, le mariage en communauté légale semble la meilleure solution. Vous n'aurez rien à déboursier pour que le bien acheté par votre époux soit commun, à condition de le mentionner dans le contrat de mariage (pas l'acte de vente du bien)

Par Isadore

je me suis retrouvée fichée à la banque de France et je n'ai pas le droit de co-emprunter ni de me porter garant. Vous pouvez faire l'un et l'autre, aucune loi ne vous prive du droit d'emprunter ou d'être caution.

Si vous bénéficiez d'un plan de surendettement, cela peut poser problème (aggravement de votre endettement), mais devenir propriétaire d'une part d'un bien le serait également.

C'est juste que les banques sont réticentes à prêter à une personne fichée à la BNF (car ça veut dire à leurs yeux "mauvais payeur"). Mais si elles prêtent à votre concubin seul, ça ne fait aucune différence pour elles si elles vous prêtent à tous les deux.

Par Aliss76

Merci beaucoup pour ces réponses