



Achat d'un bien, couple non marié - succession de nos enfants

Par open60, le 23/09/2013 à 15:06

Bonjour,

Je me tourne vers vous afin de prendre conseil concernant notre situation familiale: Mon compagnon et moi ne sommes pas mariés mais sommes en couple depuis 13 ans. Nous avons eu ensemble une fille il y a 11 ans (2001).

Après ma grossesse il m'a quitté et a eu une aventure avec une jeune femme avec qui il a eu un enfant (en 2003), cette relation n'a pas duré, ils se sont séparés. Notre couple s'est ensuite retrouvé et nous sommes ensemble depuis. Cette seconde fille fait maintenant partie de notre "famille" et cela ne pose pas de problème sauf que 10 ans plus tard, aujourd'hui, le père de ma fille et moi avons décidé d'acheter un bien immobilier ensemble. Nous avons différentes questions:

Nous allons acheter cette propriété à part égales, qu'elle serait la meilleure solution à envisager afin de me protéger et de nous protéger moi et notre propre fille en cas de décès du papa?

1-Nous marier est-elle la seule solution pour que je sois protégée et garde l'usufruit de notre maison jusqu'à mon décès sans être obligée de la vendre parce que cette seconde fille souhaite percevoir sa part de l'héritage de son père? Nos filles au final hériteraient donc de: Note fille ma part entière de la propriété et 1/3 de la part de son père, la seconde fille de mon mari hériterait alors de seulement 1/3 de sa part à lui, est-ce correct? c'est au final ce que nous souhaiterions, que notre fille au final hérite des 3/4 des parts de la maison ce qui serait normal, l'autre fille 1/4 (elle a une mère dont elle héritera de son côté, ce ne serait pas normal qu'elle hérite de plus de notre côté surtout si je m'investie à part égale dans ce projet.

2- si nous ne souhaitons pas nous marier, qu'elle serait alors la meilleure solution, créer une SCI immobilière familiale avec contrats et testaments?

Le but est le suivant et ce que tous deux nous souhaitons: que nos enfants que nous souhaitons élever dans l'amour et le respect de chacun ne se disputent pas un jour pour cette maison! qui est NOTRE maison, à moi et à mon compagnon et que nous souhaiterions leur laisser à part JUSTE. Mais si ma fille hérite des 3/4 de la maison, la seconde peut-elle la forcer à la vendre pour avoir son 1/4 (c'est une autre question).

3- La SCI familiale nous semble également une bonne solution afin de transmettre à nos enfants ce bien sans qu'elles aient à payer trop de droits de succession et d'impôts car ça

aussi c'est un autre problème et c'est un sujet important pour nous.

4- si nous ne marions pas mais créons alors une SCI familiale désignant les parts de chacun et les situations en cas de décès (de lui au moi), si par exemple il décède avant moi et qu'à son décès il est décidé que ses parts me reviennent entièrement (me laissant libre de répartir ensuite les parts à chacune de nos filles à mon décès). Il me semble que la loi prévoit qu'à son décès de toute façon sa seconde fille devient automatiquement héritière de la moitié de ses parts dans la société non? et que donc je ne serai en aucun cas protégée puisque pas mariée? C'est compliqué nous sommes un peu perdu ne savons pas qui faire???

Quelle serait dans notre situation donc la meilleure solution, niveau succession mais aussi fiscalement! pour nous tous, afin que nous soyons tous protégés et que cette maison au final ne devienne pas un problème, ce n'est pas le but. Nous avons assez souffert jusqu'à présent, avons eu la chance de surmonter une sacrée épreuve en tant que couple d'abord puis ensuite nos deux filles respectives qui à cause de cela ont souffert de séparation chacune à différents moments d'avec leur papa, ce que nous souhaitons aujourd'hui c'est de leur apporter une stabilité, une vraie vie de famille, un foyer, une vie stable, on espère qu'elle réussiront leur vie et n'aurons pas besoin de notre héritage pour s'en sortir, mais cette maison, et tout cet argent que lui et moi allons maintenant investir dans celle-ci et dans cette vie, qu'en adviendra-t-il ensuite? comment pouvons nous nous protéger mutuellement en cas de décès (surtout si nous ne sommes pas mariés!) et comment protéger nos enfants, surtout notre fille, NOTRE fille en priorité, ce qui est normal. Elles s'entendent bien, elle sont encore jeunes mais plus tard on ne sait pas?

alors? Mariage ou pas? SCI familiale ou pas? autre solution à laquelle peut-être nous n'avons pas pensé?

Enfin avec tout ça nous avons perdu beaucoup d'argent ces 10 dernières années, à vivre dans des maisons différentes etc...maintenant ça suffit, mais attention pas question de faire n'importe quoi, l'amour et une belle vie de famille (même recomposée) c'est bien, mais il faut quand même penser à la suite!...et faire en sorte de ne plus PERDRE d'argent maintenant, et donc entre autre de bien réfléchir au niveau IMPOTS et droits de succession non?

Nous venons de trouver la propriété de rêve, et venons de nous positionner en tant qu'acheteurs. RDV avec un notaire dans les prochains jours mais VOTRE expertise et vos conseils seront également les BIENVENUS.

Mille Mercis!