



Achat immobilier hors mariage - protection des biens propres

Par **nanabelle18**, le **05/09/2012 à 09:13**

Bonjour,

avec mon conjoint, nous souhaitons acheter un bien immobilier (terrain pour réaliser une construction neuve). Nous ne sommes ni mariés, ni PACSé.

je suis veuve avec 2 enfants mineurs, lui divorcé avec 3 enfants mineurs.

nous souhaitons deux choses :

1°)protéger notre investissement personnel (l'un de nous deux finance 2/4 du projet, l'autre 1/4 et nous réalisons un pret commun pour le dernier 1/4) en cas de décès ou séparation

2°)protéger l'autre en cas de décès afin qu'il puisse jouir de l'habitation autant qu'il le voudra

Quelles sont les formalités et actes que nous devons établir ?

merci de votre réponse,
cordialement

Par **janus2fr**, le **05/09/2012 à 10:03**

Bonjour,

Il n'existe malheureusement pas de solution facile dans le cas d'un achat en indivision hors mariage ou pacs.

Une donation au dernier vivant est impossible.

Le legs entre personnes non marié, non pacsé, est taxé à 60% et n'est possible que pour la quotité disponible.

Donc en cas de décès de l'un, ce sont ses enfants qui héritent de sa part.

Par **youris**, le **05/09/2012 à 12:05**

bjr,

juridiquement un concubin est un étranger donc en l'état vos souhaits de protections réciproques sont impossible à satisfaire.

il existe une possibilité dont je ne connais pas trop les détails c'est acheter avec un démembrement croisé, le bien est divisé en 2 parts, l'un achète la nue propriété d'une part et l'usufruit de l'autre part, l'autre fait pareil avec les parts restantes.

sinon il ne vous reste que le mariage avec un contrat en faisant entrer le bien dans la communauté.

cdt

Par **Afterall**, le **05/09/2012** à **14:30**

Bonjour,

Il faut a minima conclure un contrat de PACS dans votre situation.

Il n'y a pas d'autre solution pour atteindre les objectifs poursuivis.