



Rachat en partie du bien de ma compagne , participation aux travaux

Par **TOFDARD**, le **17/08/2020** à **23:49**

Bonjour,

Ma compagne a une maison qu'elle a achetée environ 200.000 euros. Nous sommes en couples en union libre avec 2 enfants et je n'ai aucune part dans la maison.

J'aimerais pouvoir m'investir dans le bien ayant environ 100.000 euros. Cet argent pourra servir à payer les travaux restants. Nous aimerions modifier l'acte de propriété. Que faire ?

Racheter la moitié du bien et être à part égale 50/50 ? Cependant nous n'aurions plus l'argent pour faire les travaux sans crédit.

Ajouter cette enveloppe au bien et estimer ma part à 30/70 ? La maison prendrait de la valeur avec les travaux et serait estimé à 300.000 €

Nous ne savons pas quoi faire pour être à l'abri tous les 2 et nos enfants.

Merci.

Par **youris**, le **18/08/2020** à **10:01**

bonjour,

pour modifier la propriété d'un bien immobilier, il faut un acte authentique, c'est à dire un acte notarié.

en matière immobilière, ce qui fait la propriété, c'est le titre et non son financement.

si votre concubine a souscrit un prêt pour sa maison, si elle vous vend une partie du bien, elle devra en informer son organisme de crédit qui lui demandera de rembourser son crédit.

pourquoi ne pas envisagez le pacs avec établissement d'un testament par chaque partenaire.

voyez un notaire.

salutations

Par **janus2fr**, le **18/08/2020** à **11:04**

Bonjour,

Qu'entendez-vous par :

[quote]

Racheter la moitié du bien et être à part égale 50/50 ?Cependant nous n'aurions pu l'argent pour faire les travaux sans crédit .

[/quote]

Si vous achetez la moitié de la maison à votre concubine, pourquoi n'auriez-vous plus l'argent pour les travaux ? Votre argent ne va pas être perdu, c'est votre concubine qui pourra alors en disposer pour les travaux (moins la valeur des frais de notaire).

Par **Visiteur**, le **18/08/2020** à **12:13**

Bonjour,

Exactement et si vous étiez au minimum pacsés, elle pourrait vous faire une donation d'une partie de son bien,

Gros avantage car sans droit jusqu'à abattement de 80 724 € et bénéficie du barème entre époux au delà...

Au lieu des 60%!

<https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/questions/que-puis-je-donner-mon-epoux-partenaire-de-pacs>

Par **TOFDARD**, le **18/08/2020** à **23:33**

Merci pour vos réponses .

"Youris":

Nous devons effectivement consulté un notaire pour faire les bons choix , le pacse ou le mariage est dans les tuyaux ,

" [janus2fr](#)":

Si j'achète la moitié de la maison , elle aura les fond mais c est elle qui financerait le reste des

travaux du bien , ce qui n'est pas equitable car je serai à 50 % sur le bien .

"ESP":

Comment ca marche , une donation d'une partie de son bien à la hauteur de 80000 euros sans frais , c est ça ? J'ai pas trop compris le principe .

Désolé pour mes questions , mais nous sommes dans le flou total .

Je pense que nous allons déjà passer par la case PACSE .

Consulter notre notaire

Par **Visiteur**, le **19/08/2020** à **08:48**

Bonjour

Sur le plan fiscal, les partenaires pacsés sont assimilés aux couples mariés. Les donations sont donc soumises au barème progressif des droits de donation après application de l'abattement conjoint.

Le montant de l'abattement est fixé à 80 724 euros. Au delà, les droits ne sont que de...

Moins de 8 072 euros : 5%

Entre 8 072 euros et 15 932 euros : 10% ;

Entre 15 932 euros et 31 865 euros : 15% ;

Entre 31 865 euros et 552 324 euros : 20% , etc...

Par **TOFDARD**, le **21/08/2020** à **20:50**

Merci pour votre retour

Par **Tisuisse**, le **22/08/2020** à **08:46**

Bonjour TOFDARD,

Vous l'avez bien compris, dans votre 1er message, le terme de "conjoint" n'est pas adapté

puisque vous êtes en union libre donc ni mariés ni pacsés, et les réponses de me confrères vont toutes dans ce sens. J'ai modifié votre message d'origine en conséquence. Merci d'avance.

En ce qui concerne vos enfants, même dans la situation actuelle, ils sont protégés puisque cette maison appartient à leur maman. Si vous veniez à décéder, ils restent avec leur mère. Si c'est leur maman qui décède, ils héritent de la maison de leur mère. C'est vous qui n'êtes pas protégé car une donation, même par testament, en votre faveur vous ferait payer 60 % de taxes à l'Etat sur la valeur des biens faisant partie de cette donation.

Par contre, le mariage vous protégera sans pénaliser les enfants.

Votre notaire vous expliquera tout ça en détail.

Par **TOFDARD**, le **22/08/2020 à 14:38**

Merci pour votre réponse, en effet je sais bien que mes enfants sont les héritiers directs .. Cependant en cas de mon décès, ma compagne n'aura rien.

Oui on va se pacser ou se marier..

Et donation en étant marié, je suis taxé à 60% ??

Par **Tisuisse**, le **22/08/2020 à 15:30**

Je le répète, à l'heure actuelle, **elle n'est pas votre conjointe**, elle est votre compagne, votre concubine, autant dire : rien pour vous même si elle est la mère de vos enfants. De ce fait, toujours à l'heure actuelle si elle décède, vous n'héritez d'aucun de ses biens meubles ou immeubles, vous n'avez droit à rien du tout. Si c'est vous qui décédez, elle ne pourra prétendre à rien sur vos propres biens. Est-ce plus clair ?

Par **TOFDARD**, le **22/08/2020 à 22:53**

Faut pas s'ennerver, tout ce que vous me dites je le sais bien ...en ce qui concerne le fait que si je ne suis pas marié ou pacse, j'ai le droit à rien et elle non plus venant de moi.

Mon message précédent disait " si je suis marié ou pacsé "

Merci