



## Situation familiale et achat immobilier

Par **piou69**, le **03/02/2016** à **12:15**

Bonjour à tous,

Je me permets de venir vers vous car je me sens un peu délaissée, et noyée sous la mine d'informations que je trouve sur internet.

Je vous expose la situation de manière la plus précise possible.

Je vis en couple, union libre, avec Monsieur.

Aucun de nous n'a d'enfant d'une précédente union, et nous n'en avons pas en commun non plus (pas impossible en revanche qu'on en ait dans quelques années, on ne sait pas de quoi la vie peut être faite)

La vie faisant son bonhomme de chemin, nous avons décidé d'acheter un bien immobilier ensemble. Le compromis de vente a été signé la semaine dernière.

Lors de nos discussions avec les banques, les banquiers nous ont dit que ce n'était pas grave si nous n'étions pas mariés, qu'un simple testament suffisait à nous protéger mutuellement. Comme tout s'enchaînait, et pris par la paperasse, on s'est dit "ok cool" et on n'a plus eu le temps d'y repenser.

Mais lors de la signature du compromis de vente, la notaire nous a quand même dit "regardez de votre côté, les différences entre l'union libre, le mariage, le PACS et on en reparle".

J'ai donc regardé un peu sur internet et là gros moment de panique. L'union libre et testament ne nous vont pas du tout.

Pour résumer, ce que nous souhaitons, c'est qu'en cas de pépin (allez, disons le clairement, si l'un de nous deux décède), le conjoint survivant puisse continuer à jouir du bien immobilier acheté ensemble sans avoir à débours des sommes folles, et que nos familles respectives ne puissent ni nous mettre à la rue, ni nous obliger à vendre, ni nous enquiquiner pour avoir la plus grosse part du gâteau possible.

En un mot, que ça ne regarde QUE le conjoint survivant.

C'est pour cela que l'union libre avec testament ne nous convient pas, surtout les 60% de frais de succession...

Du coup il nous reste quoi?

De ce que j'ai lu, il y a la possibilité de **PACS avec testament et clause d'usufruit**.

-> est ce que selon vous cette solution mettra le conjoint à l'abri comme nous le

souhaiterions?

-> est ce que cela veut dire également frais de succession de maboule?

-> ou est-ce que nous devons/pouvons ajouter une autre clause au testament pour indiquer que c'est le conjoint survivant qui aura tout, et que la belle famille l'aura dans le baba?

-> la signature définitive aura lieu début mai, donc je crois qu'on va être juste en terme de timing pour être PACSE avant la signature. Est-ce grave?

Mais que le plus sécurisant pour le conjoint survivant reste **le mariage**

Détrompez-moi si j'ai mal compris :

-> sans contrat de mariage, nous sommes soumis au régime de la communauté réduite aux acquêts. Donc, en cas de pépin, le conjoint survivant hérite de la moitié du bien + la moitié de la part du défunt, et l'autre moitié est divisé entre son père et sa mère (qui sont toujours vivants dans notre cas)

Du coup, qu'est ce que cela entraîne pour cette part non destinée au conjoint survivant? (comme je vous l'ai dit, nous ne souhaitons pas qu'il puisse être viré de la maison)

-> on a la possibilité de rédiger par notaire un contrat de mariage avant le mariage. Dans ce cas, on peut mettre tout ce qu'on veut dedans? (notamment la même clause que dans le testament qui dit que c'est l'époux restant qui a tout et au revoir la belle famille)

Que nous conseilleriez vous dans cette situation?

En vous remerciant par avance pour vos réponses

Très belle journée à tous

Par **catou13**, le **03/02/2016 à 12:51**

Bonjour,

A vrai dire la plupart des réponses à vos interrogations sont contenues dans votre post !!!

L'union libre n'a aucun intérêt civil ou fiscal.

Fiscalement, le mariage et le pacs ont le même effet : le conjoint marié ou pacsé ne paye pas de frais de succession (sauf réforme qui remettrait en cause cette exonération ...)

Par contre sans testament, le conjoint pacsé, contrairement à l'époux, ne vient pas automatiquement à la succession de son partenaire.

En cas de mariage, pour augmenter les droits du conjoint il faut avoir recours à la donation entre époux.

Les ascendants (père et mère) sont des héritiers réservataires (1/4 en PP chacun) mais en cas de survenance d'enfant, ils ne sont plus appelés à la succession de leur enfant.

Votre Notaire est à même de vous renseigner au mieux.

Par **piou69**, le **03/02/2016 à 12:55**

Merci pour votre retour.

Effectivement, j'avais fait un certain nombre de recherches avant de poster ma question. A

vrai dire je cherche plus une confirmation que j'ai bien compris ce que j'ai lu, et rectification le cas échéant.

Autant ne pas se planter :)