



Achat en commun d'une maison sans être marié

Par **christelle62**, le **30/12/2011** à **18:58**

Bonjour, étant propriétaire d'une maison avec mon compagnon, nous aurions souhaité savoir quelle(s) solutions s'offrent à nous afin de protéger l'autre en cas de décès de l'un de nous? Doit-on faire un testament? Combien faudrait-il prévoir en terme de budget? Merci d'avance

Par **Claralea**, le **31/12/2011** à **00:02**

La loi ne vous permet pas de consentir une donation au dernier vivant à votre partenaire de Pacs ou concubin.

Pour améliorer ses droits vous pourrez seulement rédiger un testament en sa faveur et il sera taxé à 60% comme un étranger

D'autre part, si vous avez des enfants communs ou non, vous ne pourrez pas lui transmettre par testament plus que la quotité disponible.

Napoléon, le père du Code civil, avait clairement averti : "Les concubins ignorent la loi, la loi ignore les concubins !"

La meilleure solution, enfin la moins chère, serait de vous marier, surtout qu'apparemment vous comptez rester ensemble

Par **christelle62**, le **31/12/2011** à **06:59**

A terme c'est ce que nous souhaitons bien entendu faire se marier, mais financièrement ce n'est pas possible pour le moment (l'acte en lui-même est gratuit, enfin il me semble, mais même si nous souhaitons un mariage simple cela nécessite un minimum de fond). Nous sommes un peu perdus avec toutes ces questions un peu juridiques. Le pacs nous protégerait-il mieux qu'un testament?

Dans le cas du testament, si je décède je pourrais lui donner ma part de la maison c'est ça? Et à quoi correspondent les 60% de taxe dont vous parlez?

Et dans le cas où nous avons un enfant que pourrais-je lui donner car vous dites ne pas pouvoir dépasser la quotité disponible?

Cordialement

Par **Claralea**, le **31/12/2011 à 10:10**

Lire ce lien ainsi que sa page 2 <http://www.conseil-droitcivil.com/article-droit-civil-1046-Droit-des-successions-Mieux-vaut-il-se-marier-ou-se-pacser-.html>

[citation]Le pacs nous protégerait -il mieux qu'un testament?[/citation]
Comme vous avez pu le lire dans le lien precedent, non.

[citation]Dans le cas du testament, si je décède je pourrais lui donner ma part de la maison c'est ça? [/citation]

Oui, mais uniquement si vous n'avez pas d'enfant

[citation]Et à quoi corresponde les 60% de taxe dont vous parlez ?[/citation]

Les droits de successions pour les étranger, c'est à dire une personne extérieure à votre famille

[citation]Et dans le cas où nous avons un enfant que pourrais-je lui donner car vous dites ne pas pouvoir dépasser la quotité disponible?[/citation]

La quotité disponible, c'est la part des biens que l'on peut donner à qui l'on veut.

En présence d'un enfant, elle est de 50%
De 2 enfants, d'un tiers
De 3 enfants et plus, d'un quart

Le reste, c'est la part réservataire des enfants, que vous ne pouvez pas réduire

Imaginons que vous n'êtes toujours pas marié mais que vous avez un enfant et que vous décédez. Il sera préférable de ne pas faire de testament, ainsi votre enfant héritera seul de votre entière succession sans frais de succession si son montant ne dépasse pas environ 159.000 euros.

Alors que si vous faites un testament donnant la quotité disponible à votre concubin, il partagera votre succession avec votre enfant, mais il paiera 60% de frais de succession sur sa part

Votre succession comporte 100.000 euros, avec testament de la quotité disponible à votre concubin

$100000 : 2 = 50000$ euros pour votre enfant sans frais de succession
 $100000 : 2 = 50000 - 30000$ (60% frais de succession) = 20000 euros

Autant dire que vous donnez votre argent à l'état !

Un mariage, on ne le fait pas pour les autres, mais pour soi. Donc si vous vous mariez dans

l'intimité avec uniquement 2 temoins, ça ne vous coutera rien <http://vosdroits.service-public.fr/F930.xhtml>

Par **janus2fr**, le **31/12/2011 à 10:37**

Bonjour,

Je suis un peu étonné que vous soyez si peu informée de vos droits après un achat en indivision. C'est le rôle de votre notaire lors de l'achat de vous informer de tout cela.

Et pour avoir acheté plusieurs biens immobiliers dans votre situation (couple non marié depuis 25 ans), je peux vous garantir que les notaires mettent normalement l'accent sur les problèmes possibles de l'achat en indivision.

Il serait peut-être intéressant de reprendre un rendez-vous avec votre notaire pour qu'il vous ré-explique tout ça...

Par **christelle62**, le **31/12/2011 à 14:04**

Non le notaire ne nous en a pas parlé et nous n'avons pas forcément pensé à lui demander. Il s'agissait de notre premier achat , on n'était pas tellement au courant de tout ça.

Merci beaucoup pour vos réponses, je pense que nous allons reprendre rendez-vous avec le notaire . Par contre combien faut-il prévoir environ pour un simple rendez-vous? Et si éventuellement on fait un testament?

Et pour revenir sur le mariage , je suis entièrement d'accord avec le fait qu'on le fait pour soi mais je peut comprendre que le peu de famille que l'on a est envie d'être là. Donc même si j'ai bien compris qu'il s'agit de la meilleure solution et que c'est ce que l'on fera dans le futur , c'était plus pour savoir ce que l'on pouvait faire pour se protéger un minimum en attendant.

Par **Laure11**, le **02/01/2012 à 19:41**

A noter qu'une donation peut être faite entre concubins, il n'est nullement obligatoire d'être de la même famille pour les donations.

Par **Claralea**, le **02/01/2012 à 20:36**

[citation]Le concubin sera taxé à 60% du montant de ses donations et legs, en droits, déduction faite de l'abattement général de 1.520 EUR[/citation]

Par **Casier Florence**, le **22/10/2017 à 09:09**

Bonjour, Il y a 22 ans, nous avons acheté un bien sans être marié. Le souci c'est que la

banque de Monsieur nous avais confirmé oralement, que la demande de crédit lui était accordé donc nous avons signé l'acte de vente à deux mais quelques jours plus tard, on nous annonçait que c'était refusé. Donc, j'ai réglé la totalité de cet achat mais les 2 noms sont notés sur les documents. A savoir, que nous avons 2 enfants chacun et un enfant ensemble. Comment doit-on faire pour que cette maison me revienne en cas d'une séparation ou d'un décès ? A savoir qu'il est noté sur l'acte de vente que c'est mon nom qui apparaît pour le règlement.
Merci pour vos réponse.

Par **youris**, le **22/10/2017** à **10:45**

bonjour,
la propriété d'un bien immobilier est ce qui figure sur l'acte de vente et non son financement. selon ce que vous indiquez cette maison est en indivision entre vous et votre concubin selon les proportions figurant sur l'acte de vente.
si vous pouvez prouver que vous avez financé seul ce bien, vous disposez d'une créance envers votre concubin que vous pourrez lui réclamer en cas de séparation.
en cas de décès, les concubins ne sont pas héritiers l'un de l'autre, ce sont les enfants du concubin défunt qui hériteront.
vous devriez envisager le pacs avec un testament pour léguer l'usufruit du bien au partenaire survivant.
salutations

Par **Casier Florence**, le **22/10/2017** à **10:54**

Merci pour votre réponse. Dans l'acte de vente, il est stipulé que c'est mon nom qui apparaît en règlement, accompagné des copies des chèques. Je suis veuve et si je me pacs ou me marie, je perds tous mes avantages (rente de veuve, réversion etc...) car mon compagnon ne vit pas avec moi à 100 %. Je me sens "un peu" coincée. Salutations

Par **Casier Florence**, le **22/10/2017** à **13:25**

Nous avons l'intention de revendre ce bien et en racheter un autre. Comment cela va se passer ? Merci

Par **Visiteur**, le **22/10/2017** à **13:45**

Bonjour,
Vous dites "Je suis veuve et si je me pacs ou me marie, je perds tous mes avantages (rente de veuve, réversion etc...)"
-Ce n'est pas systématique...selon les régimes et les revenus...
Notons que le pacs ou le mariage comportent des avantages fiscaux (revenus, succession) et

que le mariage ouvrirait droit à une autre réversion possible le cas échéant.

Concernant la revente et un nouvel achat.. A DEUX..., c'est une solution, mais là aussi, pensez à la suite.