



Achat Immobilier - Concubinage / pacs ou mariage

Par **clalll**, le **01/10/2022** à **19:54**

Bonjour à tous,

Je suis sur le point d'acheter une maison avec ma compagne, et elle dispose d'un apport, moi non.

Elle dispose donc de plus de parts que moi sur la maison (60/40) et le prêt que nous souscrivons pour le reste, nous le remboursons à parts égales.

Nous vivons actuellement en concubinage.

J'ai deux enfants d'une première union (14 et 9 ans) qui vivent principalement avec leur mère.

L'assurance crédit nous couvre à 100% chacun.

Si je venais à décéder, d'après ce que j'ai pu lire :

- en cas de concubinage, ce sont mes enfants qui héritent de ma partie, et si je fais un testament les droits de mutations de ma partie vers ma compagne sont taxés à 60%, mais il y a quand même une réserve vis à vis des enfants ?
- en cas de pacs, avec testament, c'est grosso modo la même chose, mais les droits de mutations ne sont plus taxés à 60%
- en cas de mariage, avec testament, cette situation permet de palier les problèmes liés à la situation de concubinage / pacs en permettant à ma compagne d'hériter de ma partie, c'est bien cela ?

Merci d'avance pour votre retour :)

Clalll

Par **Visiteur**, le **01/10/2022** à **20:41**

Bonjour,

En cas de famille recomposée, l'achat immobilier est un casse-tête.

En effet acheter en concubinage est la moins bonne solution en vue de la succession.

Consultez votre notaire, de toute façon vous aurez besoin de lui pour ce projet.

Par **Marck.ESP**, le **01/10/2022 à 21:57**

Bonjour

Oui, il est préférable de contracter un PACS **ET** établir votre testament, par lequel vous laissez l'usufruit de votre part à votre partenaire. En cas de décès de votre part, vos enfants seraient donc nus-proprétaires alors qu'elle conserverait l'usage total du bien.

De son côté, elle pourrait vous léguer; soit sa part, soit l'usufruit seulement si elle souhaite que ses propres héritiers reçoivent quelque chose plus tard.

J'ajoute que dans le mariage, il faut également un testament pour cette option, car lorsque sont présents des enfants d'une union précédente, le ne peut recevoir que 25% en pleine propriété.

(Hors sujet, la réversion de retraite n'existe QUE dans le mariage).

Mais il existe d'autres pistes à explorer, pourriez vous **préciser** ce que vous souhaitez exactement **en cas de décès de l'un...Ou de l'autre ! ?**

Par **youris**, le **02/10/2022 à 11:59**

bonjour,

la corrélation entre la part de chacun dans le financement d'achat d'un bien et les droits indivis de chacun dans le bien acquis, n'est pas automatique, il faut bien le notifier sur l'acte notarié les apports de chacun.

pour respecter les droits indivis de chacun, il faudrait que le remboursement du prêt suive les mêmes pourcentages.

salutations