



Quelles situation choisir?

Par **doris30**, le **24/07/2011** à **10:45**

Je vis en concubinage chez mon copain qui ai propriétaire de la maison; enfin il a un crédit de 15 ans. Moi, je suis divorcée nous avons deux enfants en commun et chacun un enfant d'une précédente union.

Suite à un accident j'ai eu des dommage et intérêts que j'aimerais investir dans une maison à mon nom.

Plusieurs solutions se proposent à nous

1/ Vendre sa maison pour en acheter une en commun

2/ Mettre sa maison en location, moi je met toutes "mes billes" dans le même panier. Pour moi c'est risqué car on n'est pas à l'abri d'un divorce ou d'un décès et dans ce cas probablement racheter la part du conjoint.

3/ Lui garde sa maison et moi j'en achète une que je reloue. Pour moi une garantir car si lui décède la maison sera revendu est partagé entre ses enfants.

Ma deuxième question est serait t il judicieux de se marier?

j'ai été marier 10 ans avec un fonctionnaire si je me remarie je perd une partie de la reversion et les dettes de mon conjoint seront aussi mes dettes (crédit voiture/maison). Sachant qu'actuellement je suis au chômage et que je n'est pas beaucoup cotiser pour ma retraite.

Je vous remercie de votre attention et de vos conseils.

Cordialement

Par **Domil**, le **24/07/2011** à **14:33**

[citation]3/ Lui garde sa maison et moi j'en achète une que je reloue. Pour moi une garantir car si lui décède la maison sera revendu est partagé entre ses enfants. [/citation]

1) vous devrez déclarer les revenus locatifs donc plus d'impôts + taxe foncière

2) évidemment, vous devez avoir de quoi tenir si les locataires ne paient plus le loyer pendant 2 ans

3) si vous vous séparez, vous ne pourrez pas habiter votre bien avant la fin du bail

Donc vous pouvez vous retrouver à devoir attendre plusieurs années avant de pouvoir habiter le bien, sans toucher de loyer, tout en devant payer la TF et éventuellement les dégats.

Acheter pour louer c'est investir de l'argent que l'on a en réserve, sans avoir besoin au quotidien ni du logement, ni des loyers, et en ayant la capacité financière pour faire face aux imprévus

Investir = gagner de l'argent = risque de perdre de l'argent.

Or comme vous êtes au chômage, je doute que vous ayez la capacité financière d'investir

(sauf très grosses économies)

[citation]j'ai été marier 10 ans avec un fonctionnaire si je me remarie je perd une partie de la reversion e[/citation] Le simple fait d'être en concubinage fait perdre la pension de reversion du régime fonctionnaire. Si un jour, votre ex décède et que vos revenus vous permettent de la toucher, vous devrez vivre seule.

Par **doris30**, le **24/07/2011** à **15:06**

Etant donné que je vis chez mon copain et que je ne paye pas de loyer je peux me permettre d'investir.

C'est aussi une garantie s'il décède avant moi je peux vivre dans ma maison ...enfin si le bail est terminé.

Si je me mari et que sa maison n'est pas terminé d'être payer devrais je payer pour un bien qui n'est pas mien ou payer la part de sa gamine?

Par **Domil**, le **24/07/2011** à **15:21**

Si vous vous mariez :

- vous pouvez faire un contrat de mariage contenant un clause de donation au dernier vivant sans caution et liberté d'user. Cette clause n'est pas révocable et s'annule en cas de divorce.

Ainsi, s'il décède, vous aurez 25% de la maison en pleine propriété et l'usufruit sur le reste

- Si le régime matrimonial est une communauté simple, alors tout ce qui aura été versé pour rembourser le crédit d'un bien propre (la maison) aura été versé par la communauté donnera lieu à récompense en cas de liquidation de la communauté (divorce ou décès)

- Il est possible de rédiger le contrat de mariage en communauté conventionnelle où les deux époux décident d'inclure dans la communauté, un des biens propres de l'un des deux (la maison)

[citation]C'est aussi une garantie s'il décède avant moi je peux vivre dans ma maison ...enfin si le bail est terminé. [/citation] Voyons une chronologie simple. Vous signez un bail commençant le 1er janvier 2012. Votre concubin décède le 1er juillet 2014, alors vous ne pourrez habiter la maison que le 1er janvier 2018 soit 3 ans et demi après que vous n'ayez plus de toit (et encore, ça c'est si ça se passe bien, si les locataires refusent de partir, ça peut durer 2 ans de plus)

[citation]Etant donné que je vis chez mon copain et que je ne paye pas de loyer je peux me permettre d'investir. [/citation] donc si vous devez payer un loyer + les échéances du crédit, pas de problème (en cas de décès ou de séparation) et vous pouvez assumer de ne pas toucher de loyer.

Sans compter que ce que vous devrez payer chaque mois c'est :

- les échéances du pret

- la taxe foncière

- les charges de copropriété non récupérable sur le locataire

De toute façon, au chômage, vous n'aurez pas de pret.

Par **doris30**, le **24/07/2011** à **16:13**

Oui au chômage pas de crédit , c'est pour cela que j'envisage d'acheter une maison avec quelques travaux. Les loyers me permettraient de l'embellir en attendant les jours meilleurs. Mais en ce qui concerne sa maison si je me marie, en cas de décès je devrais payer les taxes foncières et le crédits puisque nos enfants sont mineurs? Dois je verser une indemnité à sa gamine?

Merci beaucoup pour vos réponses.

Par **Domil**, le **24/07/2011** à **19:35**

Sa fille sera héritière, au même titre que vos enfants. Ils auront au minimum, chacun 25% de la succession en nue-propiété.

Pour le crédit, voyez les conditons de l'assurance en cas de décès.

Par **doris30**, le **25/07/2011** à **18:09**

Sa maison il la racheter la part de son père au décès de sa maman. C'est pas vraiment un crédit tous les mois il donne un loyer à son père.

Au départ mon copain voulait qu'on se marie pour mettre la maison à vos noms mais s'il décès je devrais payer un bien qui me plait pas.

Moi je voulais qu'il l'a vende pour faire un apport auquel s'ajouterait le mien et ainsi avoir un bien en commun.

Lui ne veut pas vendre préfère faire un autre crédit et moi franchement je pense que ça fera lourd.

Je pense que l'option la plus avantageuse et moins contraignante et que je continue à habituer chez lui et que dés que je retrouve un emploi acheter un bien pour la location.

Merci pour toutes ces précisions.

Cordialement