



Quelle protection si conjoint propriétaire en totalité du logement

Par **Tifou1**, le **01/08/2011** à **14:49**

Bonjour,

Mon conjoint et moi ne sommes pas mariés et nous allons procéder à l'achat d'un logement dont il sera propriétaire lui et ses parents. Je n'aurai aucune part dans l'achat.

Je précise que j'apporterai du mobilier dans la maison.

Nous n'avons pas d'enfant pour l'instant mais cela pourrait arriver.

J'aimerais savoir de quelle manière je pourrais être protégée vis à vis des aléas de la vie :

- séparation, décès du conjoint, enfants...
- concernant les assurances, faut-il que mon nom soit déclaré quelque part pour que je sois protégée ?
- mon conjoint pourrait-il me chasser de la maison sans autre préavis ?
- si nous avons un enfant et que nous sommes séparés, quels seront mes droits ?
- comment puis-je me protéger pour ne pas risquer de me retrouver à la rue en cas de séparation ?
- ses parents détenant des parts dans le logement, et moi y habitant sans part, ces derniers peuvent-ils représenter une contrainte potentielle pour moi ? (ex : rentrer dans la maison quand bon leur semble sans mon avis, ...). Comment faire pour se prémunir de ce genre de désagrément ?
- l'usufruit est-il une option que je pourrais demander et quelles en seraient les conséquences pour mon conjoint et moi-même ?
- faudrait-il nécessairement envisager un régime matrimonial afin que j'obtienne une protection ?
- que se passera-t'il si nous souscrivions un régime matrimonial comme le mariage après l'achat du logement au nom de mon conjoint et de ses parents ?
- quelles seraient les démarches à faire si je souhaite acquérir des parts du logement dans le futur ?

Merci par avance pour votre aide.

Par **Domil**, le **01/08/2011** à **15:12**

Ce n'est pas votre conjoint.

Vous ne procédez pas à l'achat, c'est votre concubin qui achète.

La réponse : vous n'avez aucun droit sur la maison, vous n'êtes qu'hébergée par un étranger sans le moindre lien avec vous. Idem si vous aviez un enfant. Il pourra exiger votre départ avec préavis, dans la théorie. Dans la pratique, vous pourrez trouver en rentrant chez vous, les serrures changées et personne ne viendra vous aider

[citation]- ses parents détenant des parts dans le logement, et moi y habitant sans part, ces derniers peuvent-ils représenter une contrainte potentielle pour moi ? (ex : rentrer dans la maison quand bon leur semble sans mon avis, ...). Comment faire pour se prémunir de ce genre de désagrément ?[/citation] Votre concubin pourra autoriser ses parents à entrer quand ils le veulent.

[citation]- l'usufruit est-il une option que je pourrais demander et quelles en seraient les conséquences pour mon conjoint et moi-même ?[/citation] alors c'est lui qui n'aura plus aucun droit sur la maison.

Imaginons que la maison vaille 300 000 euros, que vous ayez 30 ans, alors la valeur fiscale de l'usufruit sera de 240 000 euros et vous devrez verser comme droit de donation, 144 000 euros, au fisc.

[citation]- faudrait-il nécessairement envisager un régime matrimonial afin que j'obtienne une protection ?

- que se passera-t'il si nous souscrivions un régime matrimonial comme le mariage après l'achat du logement au nom de mon conjoint et de ses parents ?[/citation] ça sera juste le domicile conjugal, aucun droit ou presque pour vous

Votre seule solution est de vous marier AVANT d'acheter et que l'achat soit effectué avec l'argent de la communauté.

Par **Tifou1**, le **01/08/2011 à 18:32**

Merci de votre réponse.

En clair il semble que je ne puisse même pas me protéger un minimum quant à mon droit d'utiliser le logement.

Existe-t'il une possibilité pour que je sois légitimée dans l'habitation du bien ? Par exemple une lettre de mon concubin précisant que j'ai le droit de disposer du logement comme habitation, qu'il ne pourra pas m'en interdire l'accès sans accord préalable, que ses parents propriétaires en indivision ne pourront pas accéder librement au logement ?

Et aussi il y a la question des enfants. Si jamais nous avons des enfants, qui vivront donc dans ce logement, que nous nous séparions, comment se passera l'organisation de la garde ? Mon concubin aura-t'il des droits supplémentaires du fait qu'il détient entièrement le logement familial ?

Pourra-t'il toujours changer les serrures et m'interdire l'accès du logement alors que j'élève mes enfants avec lui ?

Je souhaiterais pouvoir lui faire comprendre que cette situation me dérange quelque peu et qu'il serait mieux pour moi de me faire participer légalement à l'achat du bien. Mais je ne sais pas trop comment aborder la question sans risquer la fâcherie.

Pourrait il m'inscrire dans l'acte du notaire d'une façon ou d'une autre, quitte à ce que je sois mentionnée comme ne détenant pas de part, mais pour qu'au moins je puisse me prémunir ?

Une autre idée : n'ayant pas les moyens d'acheter beaucoup de parts du logement, serait il envisageable que je me porte acquéreur de disons 1% du logement ? Et ceci me conférerait il d'avantage de droits ?

Par **Domil**, le **01/08/2011 à 18:44**

1% du logement ne vous donnera aucun droit.

Ce n'est pas sain ce qu'il fait donc attention méfiance, il fait ce qu'il faut pour que non seulement vous n'ayez aucun droit, mais que ses parents en aient.

Par **Tifou1**, le **01/08/2011 à 19:04**

Sa démarche est dûe au fait qu'il a vécu une mauvaise expérience avec son ex (elle détenait 30% des parts et a posé des problèmes pour la revente du bien, elle ne voulait pas qu'il rachète ses parts). Du coup il veut se prémunir et s'épargner ce genre de problème, ce que je peux comprendre. Mais il faut aussi que ma protection soit prise en compte.

De mon côté je n'ai pas les moyens d'acheter la moitié du logement et ça ne me dérange absolument pas d'un point de vue patrimonial.

Ma seule préoccupation est de ne pas être expulsable. A partir de quel pourcentage de part serais-je considérée comme non expulsable ?