



Usufruit de ma maison pour ma seconde compagne en union libre

Par **Joad**, le 11/06/2013 à 09:22

Bonjour !

Je suis veuf depuis 2 ans et j'ai 76 ans.

Avant le décès de ma femme nous avons fait un acte de donation de notre maison en faveur de notre petit-fils de 12 ans aujourd'hui, en gardant l'usufruit jusqu'à notre décès, avec la clause qu'il ne pourrait pas revendre le bien avant ses 28 ans.

Aujourd'hui je vis avec une seconde femme en union libre.

Je m'inquiète de savoir si elle pourrait bénéficier de l'usufruit de ma maison au cas où je décède avant elle car elle a de petits revenus et n'est propriétaire d'aucun bien immobilier.

Merci de me renseigner.

Par **youris**, le 11/06/2013 à 10:58

bjr,

si vous avez fait une donation de la nue propriété à votre petit fils, il deviendra plein propriétaire à votre décès.

en principe une donation de biens présents est irrévocable sauf 3 cas (inexécution des charges, ingratitude ou survenance d'enfant).

juridiquement un concubin est un étranger par rapport à l'autre donc toujours juridiquement à votre décès votre concubine n'aura aucun droit pour rester dans l'appartement sauf si le propriétaire accepte de lui louer le bien.

cdt

Par **Jibi7**, le 11/06/2013 à 15:31

il y a depuis qq années le mandat de protection future ..pas vraiment fait pour cela mais peut etre a regarder entre les lignes.

Le testament en sa faveur existe aussi..

Si vous ne voulez pas vous concubiner, vous pacser etc officiellement peut etre pourriez vous lui faire un bail de location (cela fait partie de l'usufruit) et si par ex elle avait 70 ans a votre deces aurait droit au maintien dans les lieux a ce titre..ça parait bien alambiqué..mais quand veut le beurre (liberté) et l'argent du beurre (sécurité) faut en avoir les moyens!

Par **youris**, le 11/06/2013 à 18:30

une disposition d'un testament qui va l'encontre d'une donation notariée ne sera d'aucune utilité.

je ne vois à quel titre la concubine pourrait rester dans les lieux même à plus de 70 ans, elle n'est pas locataire.

Par **Jibi7**, le 11/06/2013 à 18:44

La mode est à l'habitat partagé, la colocation est à la mode notamment pour des seniors qui ainsi échappent aux ehpad et "seigneuriales"...Que je sache le départ de l'un d'entre eux ou sa mort ne remet pas en question le maintien des autres : c'est pourquoi je lui suggère de lui faire un bail comme il le ferait à vous et moi..ou de se constituer en sci..afin qu'elle ne soit pas considérée comme sans droit. Cela ne remettrait nullement en question la donation et vu l'âge du donataire, le fait qu'il ne soit pas réservataire, il a encore le temps de pouvoir assumer son patrimoine sans se sentir spolié.

Le seul hic serait que la concubine ait 20 ans!

Par **Joad**, le 11/06/2013 à 20:04

Merci à tous ceux qui ont pris le temps de réfléchir à ma question et de me répondre.

Ma compagne n'a pas 20 ans mais 66 ans.

Pour résoudre notre problème, est-ce que la situation serait plus facile si nous étions Pacsés par exemple ?

Par **youris**, le 11/06/2013 à 20:04

sauf que faire un bail de location sachant que le bailleur et le locataire vivent ensemble ressemble à un bail d'habitation fictif qu'un tribunal pourrait considérer comme nul surtout que ce faisant la donation donnant la pleine propriété au décès du donateur n'est pas respectée.

Par **Jibi7**, le 12/06/2013 à 01:05

Le pacs vous permet en effet de prendre des dispositions en faveur de votre conjoint.

Par contre des conflits peuvent être générés par la présence d'enfant de votre "concupacsee"..(voir certains posts de ce même forum)

Il faudrait faire un acte notarié prévoyant dans quelles conditions s'effectuerait la jouissance du bien après votre décès et si vous maintenez votre priorité à la lignée biologique..L'origine du bien -familial ou non est un élément à prendre en compte. Votre compagne elle-même peut préciser à l'avance son choix à cet égard.

Et évidemment la qualité des relations avec votre fils surtout tant que l'enfant est mineur..est à prendre en compte

Par **janus2fr**, le **12/06/2013** à **07:53**

[citation]Le pacs vous permet en effet de prendre des dispositions en faveur de votre conjoint.
[/citation]

Bonjour,

Non, le pacs ne permet rien de plus que le concubinage. La seule différence, c'est l'exonération des frais de succession en cas de testament, en concubinage, c'est 60% de droits dès 1594 euros, alors qu'en cas de pacs, c'est exonération totale.

Mais le partenaire de pacs ne peut pas léguer plus que la quotité disponible à l'autre partenaire.

Et ici, de toute façon, la maison ne peut pas être léguée puisque M. n'en a que l'usufruit.

Par **Jibi7**, le **12/06/2013** à **09:25**

Youris

je ne sais à quel titre personnel vous seriez expert sur ce forum, mais quand vous affirmez de telles incohérences par rapport à la loi et à ses applications...vous prenez des risques que je n'oserai pas prendre de mon côté. J'espère que Joad est capable de vérifier lui-même les textes et leurs applications. Mais aussi que ce n'est pas le cas de tous ceux qui viennent sur ce forum

Le pacs n'a pas été créé que pour économiser des dépenses fiscales, mais notamment pour que les concubins puissent s'assister mutuellement en cas de maladie, couvrir par leurs assurances etc..leur partenaire...

Je n'ai ni le temps ni l'envie de refaire l'état des lieux qu'ici des juristes patentés ont déjà fait et pourront confirmer par des consultations à des prix abordables mais il suffit de chercher sur <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F31286.xhtml>

ex

Reprise du logement pour y habiter

Le propriétaire peut exceptionnellement reprendre le logement [fluo](et donc remettre en cause le droit au maintien dans les lieux du locataire)[/fluo] lorsqu'il souhaite, à titre de résidence principale : y habiter seul ou avec son conjoint, son concubin s'il vit avec lui depuis plus de 1 an,[fluo] la personne avec laquelle il est lié par un Pacs si ce Pacs a été signé au moins 1 an avant la date de congé, ses ascendants ou descendants[/fluo]

ou y faire habiter les ascendants ou descendants de son conjoint.".....

L'usufruitier occupant donateur a sans doute au moins les mêmes droits que le nu-propriétaire...

et à titre liminaire si vous dites "le partenaire de pacs ne peut pas léguer plus que la quotité disponible à l'autre partenaire. ".en admettant qu'il veuille et puisse "léguer son usufruit " pour confirmer le droit au maintien dans les lieux...sans prendre des risques pour sa propre descendance, je doute que cet usufruit excède la quotité....etc....

Par contre et là je me repète : si actuellement les relations familiales sont bonnes et que la

nouvelle compagne de leur père est acceptée (avec ses enfants...s'il y a!) il me semble que les décisions et informations devront être clairement partagées, exprimées pour ne pas reporter après le décès les conflits qu'on a voulu s'éviter avant. Et ils ne sont pas que financiers et matériels en matière patrimoniale ainsi que vous le constatez tous les jours sur ce site ou experatoo ...

un seul conseil Joad allez chacun de votre côté avec votre situation réelle consulter notaire (autre que celui de la famille) ou maison de la justice et du droit au courant des retombées du pacs, du mariage etc ..et faites le point y compris avec vos enfants

Par **youris**, le **12/06/2013** à **10:01**

jibi7,

vous écrivez " L'usufruitier occupant donateur a sans doute au moins les mêmes droits que le nu-proprétaire..."

je pense que vous vous trompez puisque les droits de l'usufruitier et ceux du nu propriétaire sont totalement différents.

si l'usufruitier décède, il n'y a plus d'usufruitier, il ne reste que le plein propriétaire.

votre exemple concerne qu'un propriétaire bailleur qui veut récupérer son logement ce qui n'est pas la situation de joad.

Par **Jibi7**, le **12/06/2013** à **12:38**

Youris laissons Joad faire le tri des infos correspondant à sa situation et ses projets.

Mes citations n'étaient que pour compléter voire contredire vos déclarations "Non, le pacs ne permet rien de plus que le concubinage. La seule différence, c'est l'exonération des frais de succession en cas de testament"...

indiquant qu'un partenaire de pacs de plus d'un an ..bénéficiait d'une protection au titre du logement par ex, dont ne bénéficie pas les unions libres ou concubinage..

Par **janus2fr**, le **12/06/2013** à **14:05**

Bonjour Jibi7,

Vous accordez à youris des propos qui sont miens.

Et vous avez raison concernant le droit au maintien dans les lieux du partenaire de pacs pendant un an.

Mais ici, ce droit ne sera pas possible car :

[citation]Double condition pour le pacs

Si le couple était pacsé, le partenaire survivant peut également se faire attribuer, mais dans des cas beaucoup plus limités, le logement qu'ils occupaient. Pour cela, il doit se retrouver en indivision avec les héritiers du défunt. Cela suppose que les deux partenaires aient acheté

ensemble le logement.

Par ailleurs, de son vivant, le défunt devait avoir prévu expressément par testament l'attribution préférentielle au profit de son partenaire. C'est à cette double condition (indivision et testament) que l'attribution préférentielle du logement familial est de droit pour le partenaire. En pratique, celui-ci ne pourra exercer son droit que s'il a les liquidités suffisantes pour désintéresser les héritiers. Car, contrairement au conjoint survivant, il ne bénéficie d'aucun délai légal pour le paiement de la soulte.[/citation]