



## Achat appartement neuf à 2 en union libre avec chacun 1 enfant

Par **cheveux de feu**, le 10/09/2015 à 09:12

Bonjour,

Voilà ma conjointe et moi vivant en concubinage (union libre) et avons chacun 1 enfant à soi et aucun en commun, avons acheté un appartement neuf en commun (en fin de travaux).

Nous aimerions savoir ce qui est le mieux pour nous dans l'hypothèse ou nous ne voudrions pas ni nous pacsés ni nous marier.

On nous a parlé d'indivision, de tontine ou de créer une SCI.

Ca devient compliqué pour nous.

Dans cet achat, j'apporte 45000€ d'apport et ma copine rien du tout. J'ai de l'argent de côté et ma copine pas grand chose (nous travaillons les 2 quand même).

Elle aimerait que son fils hérite de ses comptes en cas de décès et son d'argent et moi idem pour ma fille et mes comptes.

Nous ne voulons pas non plus qu'en cas de décès de l'un ou l'autre, l'enfant du défunt puisse mettre dehors le conjoint survivant ou lui créer des problèmes pour le logement.

Voilà, d'après tout cela que nous proposez vous de faire comme contrat lors de la signature du bien qui est dans 2 semaines.

Pacs, mariage, Indivision, tontine, SCI ou autre?

Merci de votre aide précieuse.

Frederic.

Par **Lagune22**, le 11/09/2015 à 21:36

Bonjour,

Si vous achetez à deux, vous serez forcément en indivision puisqu'un bien est en indivision quand il appartient à plusieurs personnes.

Vous semblez indiquer que seul le sort de la maison vous importe, pas celui du reste du patrimoine, ou autre protection du survivant. Donc exit le mariage.

La tontine. Si vous achetez avec une clause de tontine, au décès du premier d'entre vous, le survivant sera réputé être propriétaire de l'intégralité du bien depuis le jour de son achat.

Problèmes :

- les héritiers (votre fille ou son fils) n'auront aucun droit sur la valeur de l'immeuble puisqu'on considère qu'il a toujours appartenu au survivant (c'est une "fiction juridique")

- si vous souhaitez un jour vous séparer, il faudra l'accord des deux pour renoncer à la tontine, ce qui peut rapidement amener à des situations de blocage...

La SCI :

Avantages :

- chaque associé reçoit des parts sociales en fonction de son apport, ce qui peut être utile car visiblement vous n'aurez pas les mêmes apports.
- on peut tout prévoir (ou presque) dans les statuts, notamment pour protéger le survivant.

Inconvénients

- c'est une société : donc coût pour la rédaction des statuts, pour son immatriculation, nécessité de faire des assemblées générales... Donc à éviter si vous n'aimez pas la paperasse...
- en cas de décès, vous pouvez certes grâce aux statuts empêcher l'entrée des héritiers dans la SCI mais il faudra alors les racheter. Donc vous devrez payer pour rester dans votre maison.  
(à moins de faire ce qu'on appelle un démembrement croisé de propriété)

La bonne idée : PACS + testament

Le PACS est gratuit si vous ne le faites pas rédiger par un notaire. Toutefois, il ne protège pas en cas de décès. Donc, une fois pacés, vous faites un testament (encore une fois gratuit car vous pouvez le faire chez vous et le conserver chez vous même s'il est toutefois plus sûr de le faire enregistrer chez un notaire. Vous y indiquez simplement qu'à votre mort, vous léguerez l'usufruit de votre quote-part indivise dans la maison à votre partenaire.

Avantages :

- Gratuit
- Le partenaire est protégé car en recevant l'usufruit de votre quote-part, il pourra rester dans la maison jusqu'à sa mort, et même la louer s'il veut déménager tout en continuant à en percevoir les revenus.

Chacun de vous ayant un seul enfant, vous pouvez donc librement léguer la moitié de la valeur de votre patrimoine à votre mort, l'autre moitié revenant obligatoirement à votre enfant. Si la valeur de l'usufruit que vous léguerez est inférieure à cette moitié, vous n'aurez alors rien à verser à l'enfant de votre partenaire décédée. Si elle est supérieure, vous devrez lui verser un complément, mais cette option reste quand même très intéressante.

- Etant pacés, ce legs d'usufruit ne sera pas imposable au décès. Si vous ne vous pacsez pas, les droits de succession s'élèveront à 60% de la valeur de l'usufruit cédés.
- Le reste de votre patrimoine ira chacun à votre enfant.

Cordialement.

Par **cheveux de feu**, le 12/09/2015 à 11:43

our

J ai repondu mais je ne sais pas si ma reponse vous est parvenue?

En tapant sur repondre ca a disparu.

Dites moi quoi merci?

Par **Lagune22**, le **14/09/2015 à 17:44**

Non, pas de réponse!

Par **cheveux de feu**, le **14/09/2015 à 18:59**

Bonsoir,

Et si on décide de se pacser quand même, est il mieux dans notre cas d'opter pour le PACS ou la SCI?

Quelles sont les différences entre les 2 que ce soit au niveau décès d'un des 2 ou en cas de séparation (au niveau appart et épargne personnelle)?

Je voudrais la meilleure option pour protéger le conjoint survivant mais aussi nos enfants respectifs.

Merci encore.

Bonne soirée.

Par **cheveux de feu**, le **21/09/2015 à 09:41**

Bonjour Lagune22,

Pourriez-vous me répondre dès que vous aurez le temps svp?

Mon message n'ayant pas été validé la dernière fois, je l'ai réécrit ci-dessus le 14/09/2015 à 18H59.

Merci encore.

Par **Lagune22**, le **29/09/2015 à 10:05**

Bonjour, et excusez-moi pour le retard!

Tout d'abord, il faut savoir que la SCI ne visera que l'appart et n'aura aucun effet sur l'épargne. Le testament dans le cadre d'un PACS peut viser l'appart, ou les comptes bancaires, ou tout autre bien. C'est donc beaucoup plus large.

Pour la SCI :

- en cas de séparation : selon les conditions prévues dans les statuts, le partenaire peut récupérer ses parts, mais le bien restera la propriété de la SCI. Il peut donc revendre ses parts à son ancien partenaire.

- en cas de décès, les parts sociales seront transmises aux héritiers, donc aux enfants. Néanmoins, diverses techniques peuvent améliorer la protection du survivant:

- stipuler une clause d'agrément dans les statuts de la SCI lors de sa création. Elle permet à l'associé restant, donc au survivant, de refuser ou autoriser l'entrée dans la société de nouveaux associés. Le survivant pourra donc empêcher les enfants d'entrer dans la SCI en rachetant leurs parts et pourra continuer à vivre dans l'appart.

- le démembrement croisé de propriété : un peu complexe : chaque concubin achète la moitié des parts de la société en nue-propriété (grosso modo les murs) et l'autre moitié en usufruit (la jouissance, c'est à dire le droit d'y habiter à vie). Au décès, le survivant récupère donc l'usufruit des parts qu'il possède en nue-propriété puisque l'usufruitier est décédé. Il possède alors la pleine propriété de la moitié des parts et l'usufruit de l'autre moitié. Les héritiers obtiennent eux l nue-propriété de la moitié des parts que possédaient le défunt et le concubin peut continuer à habiter dans le logement.

Bref, la SCI, c'est bien mais c'est complexe. Il y a beaucoup de formalités avant la création puis pendant la durée de la SCI, et des coûts.

En plus, vous ne pourrez pas utiliser un prêt à taux zéro renforcé ni un PEL.

Le PACS est donc à mon sens beaucoup plus simple et plus souple, car vous pouvez ne léguer, en franchise d'impôts, que l'usufruit de l'appart. Au premier décès, le survivant pourra donc rester dans l'appart et les héritiers bénéficieront du reste du patrimoine et de la nue-propriété de leur quote-part dans l'appart.

Au second décès, les héritiers du premier décédé récupéreront alors la pleine propriété de leur quote-part dans la maison.

Vous pouvez vous pacser après la signature de la vente, les effets seront les mêmes.

Cordialement

Par **cheveux de feu**, le **12/01/2016** à **15:05**

Bonjour,

Ma copine et moi devons signer chez le notaire le 23/01/16 pour l achat d'un appart neuf à deux. Moi j'ai déjà versé 10.750€ de mon apport personnel au notaire. Notre cuisine équipée est déjà installée dedans ainsi que la SDB, seul reste quelques petites finitions à faire. La SDB et la cuisine ont été payé grâce a un passeport crédit, ca fait 3 mois que nous remboursons ce passeport crédit de 15.000€.

En tout j'apporterai 40.000€ d'apport personnel dans ce projet, ma copine 0€. J'ai payé 4000€ de ma poche aussi dans cette cuisine équipée avant de payer le reste avec le passeport crédit qui n'était encore accepté.

Nous devrions rembourser le crédit à 50% chacun donc diviser les frais en 2. J'ai payé le canapé cuir de ma poche et plusieurs meubles aussi de ma poche. Elle n'a rien payé du tout encore de sa poche car pas d'argent de côté.

Aujourd'hui elle ne désire plus trop acheter cet appart et notre relation est en train de rompre. Malvenu à ce moment ou le projet arrive à terme.

En gros elle me plante avec l'appart que je ne sais même pas si je pourrai le payer seul au cas ou elle part avant la signature.

Quelle est la solution à retenir pour moi dans ce cas?

Acheter à 2 et revendre ou racheter sa part par après? ou acheter seul et qu'elle n'habite pas dedans? ou acheter seul et la laisser vivre gratuitement (juste payer les frais de nourritures)

ou revendre l'appart alors qu'il est personnalisé avec cuisine et SDV déjà dedans?  
Du fait que j'apporte 40.000€ et elle 0€, quelle est la meilleure solution pour que je ne perde pas d'argent de mon côté?  
Elle, a t elle intérêt à signer à 2 l'achat et a partir après (peut être un gain d'argent pour elle) au cas ou je dois racheter ses parts si je peux?  
Je ne sais pas quoi faire, aidez moi en me fournissant la meilleure solution à retenir. Je ne veux pas qu'elle puisse récupérer de l'argent qu'elle n'a pas du tout investi au départ et me faire avoir en gros.  
N'hésitez pas si besoin de + de renseignement.  
Merci de me répondre assez rapidement car ca approche vite.  
Cdlt et merci de votre soutien.  
Frédéric.

**Par cheveux de feu, le 12/01/2016 à 15:07**

Bonjour,

Ma copine et moi devons signer chez le notaire le 23/01/16 pour l'achat d'un appart neuf à deux. Moi j'ai déjà versé 10.750€ de mon apport personnel au notaire. Notre cuisine équipée est déjà installée dedans ainsi que la SDB, seul reste quelques petites finitions à faire. La SDB et la cuisine ont été payé grâce a un passeport crédit, ca fait 3 mois que nous remboursons ce passeport crédit de 15.000€.

En tout j'apporterai 40.000€ d'apport personnel dans ce projet, ma copine 0€. J'ai payé 4000€ de ma poche aussi dans cette cuisine équipée avant de payer le reste avec le passeport crédit qui n'était encore accepté.

Nous devrions rembourser le crédit à 50% chacun donc diviser les frais en 2. J'ai payé le canapé cuir de ma poche et plusieurs meubles aussi de ma poche. Elle n'a rien payé du tout encore de sa poche car pas d'argent de côté.

Aujourd'hui elle ne désire plus trop acheter cet appart et notre relation est en train de rompre. Malvenu à ce moment ou le projet arrive à terme.

En gros elle me plante avec l'appart que je ne sais même pas si je pourrai le payer seul au cas ou elle part avant la signature.

Quelle est la solution à retenir pour moi dans ce cas?

Acheter à 2 et revendre ou racheter sa part par après? ou acheter seul et qu'elle n'habite pas dedans? ou acheter seul et la laisser vivre gratuitement (juste payer les frais de nourritures) ou revendre l'appart alors qu'il est personnalisé avec cuisine et SDV déjà dedans?

Du fait que j'apporte 40.000€ et elle 0€, quelle est la meilleure solution pour que je ne perde pas d'argent de mon côté?

Elle, a t elle intérêt à signer à 2 l'achat et a partir après (peut être un gain d'argent pour elle) au cas ou je dois racheter ses parts si je peux?

Je ne sais pas quoi faire, aidez moi en me fournissant la meilleure solution à retenir. Je ne veux pas qu'elle puisse récupérer de l'argent qu'elle n'a pas du tout investi au départ et me faire avoir en gros.

N'hésitez pas si besoin de + de renseignement.

Merci de me répondre assez rapidement car ca approche vite.

Cdlt et merci de votre soutien.

Frédéric.