



## Succession Future

-----  
Par Kiki08

Bonjour

M et Mme sont pacsés.

M a deux enfants d'un premier lit et M et Mme ont un fils en commun

Mme a hérité d'un terrain sur lequel ils ont fait construire une maison.

Le financement de la construction a été fait par un prêt immobilier contracté à 50/50 pour lequel Madame a seule toujours remboursé les mensualités (il reste 5 ans d'amortissement).

ils ont fait une déclaration chez le notaire où si elle venait à décéder son conjoint profiterait de l'usufruit jusqu'à son décès.

Cependant, en cas de décès de son mari (plus âgé de 20 ans), elle ne veut pas que les enfants de conjoint (d'un premier lit), héritent et elle souhaite que leur fils commun hérite seul. (son conjoint est d'accord)

Que peut elle faire ?

- une déclaration notariée (et quoi mettre à l'intérieur?)

- que monsieur fasse une renonciation) son droit de propriété car pèsent conjointement sur le prêt)?

- L'insertion d'une clause de renonciation dans le contrat de pacs au doigt à la propriété ?

Merci d'avance pour votre aide

Bien cordialement

Christophe

-----  
Par kang74

Bonjour

Si le terrain est à elle, la maison est à elle .

Après il faut voir selon le régime du pacs choisi qui a vraiment payé le crédit à 50/50 ( ce qui signifie que Monsieur devait payer 50% du bien et qu'on lui devrait 50% de crédit payé )

Ce que les enfants peuvent revendiquer, ce n'est pas une part du bien ( il est 100% à vous ) c'est une créance pour les 50% financés .

Oui un notaire peut vous aider à formaliser tout cela, pour prouver que vous avez pris à 100% les échéances du prêt et que ce n'est pas dû à une simple participation aux charges du foyer .

Attention : votre partenaire ( pas mari, pas conjoint) peut être d'accord pour son décès ... mais voudra peut être récupérer des billes si séparation.

-----  
Par isernon

bonjour,

si madame prédécède, son partenaire reçoit l'usufruit de la maison à titre viager, et l'enfant du couple pacsé reçoit la nue-propriété.

au décès de monsieur, l'enfant de madame reçoit la pleine propriété de la maison.

salutations

-----  
Par Kiki08

Merci pour les réponses

Je confirme que madame a toujours réglé les échéances de prêt elle seule...

-----  
Par isernon

vous écrivez qu'il s'agit d'un prêt contracté 50/50, ce qui signifie que chacun est tenu de rembourser que 50 % ce qui fait 2 prêts.

ne s'agit-il pas d'un seul prêt avec une clause de solidarité ?

que madame ait remboursé la totalité du prêt ne modifie pas les règles de succession, il faudra prouver la réalité de cette créance.

-----  
Par kang74

Le seul justificatif qui existe c'est le contrat de prêt qui dit qu'il ait dû à 50/50 ( alors que le bien n'est pas à lui ...)  
Ce sur quoi les héritiers pourraient revendiquer donc une créance .

Entre les règles du PACS ( indivision, séparation de biens) et la naturelle participation aux charges du couple ( l'un peut prendre les échéances, et l'autre tout le reste) il vaut mieux anticiper le problème chez le notaire car non payer seule les échéances d'un prêt en couple ,ne veut pas dire qu'il n'y a pas de créance .

Ce qui ne posera aucun problème si votre partenaire considère qu'il n'a droit à rien sur ce bien , que ce soit au décès ou en cas de séparation .

Il aurait mieux valu effectivement que votre partenaire ne soit tenu qu'à une clause de solidarité que de prouver ( prêt) un financement qui ne correspond pas à la réalité .

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

En général, les contrats de prêts ne définissent pas les engagements respectifs des parties dans l'emprunt, ils stipulent une solidarité entre emprunteurs. Les conventions entre les emprunteurs, qui peuvent provenir de leurs capacités respectives, ne concernent qu'eux, pas le prêteur qui s'en contrefiche en cas d'échéance impayée.

-----  
Par Kiki08

Merci pour les réponses

Je confirme que madame a toujours réglé les échéances de prêt elle seule...

-----  
Par Rambotte

Donc quelque part, la propriété de la maison et du terrain est conforme au financement.

IL est tout à fait possible de considérer que ce fut un co-emprunt solidaire\* 50/50 mais avec engagement de la seule propriétaire du terrain. Dès lors, il n'y a donc pas de créance.

\* La solidarité est du seul point de vue de la banque, laquelle ne connaît pas, et n'a pas à considérer, la convention des parties quant aux modalités de répartition et de remboursement de la dette. Ici les parties sont convenues entre elles que seule la propriétaire rembourserait le prêt, puisque qu'elle est seule propriétaire du terrain, et par conséquence, elle sera seule propriétaire de la maison. Elle doit bien entendu continuer de supporter seule les échéances, pour être cohérent de bout en bout avec la propriété.

Le partenaire non propriétaire ne s'est pas appauvri en remboursant des échéances pour un bien dont il n'est pas propriétaire. Tout va bien dans le meilleur des mondes.

Pour le testament, elle peut léguer l'usufruit de son bien à son partenaire. Sa propriété sera transmise à son unique enfant, commun avec son partenaire.