



Achat maison non marié

Par Ceine

Bonjour. Nous vivons en couple, divorcé tous les 2. Nous avons tous les 2, 2 enfants chacun d'un premier mariage (majeurs) . Nous ne sommes pas pacsé. Nous nous posons la question de savoir comment devons-nous faire si nous achetons une maison ensemble pour nous protéger mutuellement en cas de décès de l'un ou l'autre. Vaut-il mieux faire deux crédits séparés ou qu'un seul crédit pour acheter cette maison. Nous avons un compte commun. Sur ce compte monsieur met le double d'apport financier tous les mois que moi-même. En cas de décès, ses enfants ont-ils le droit de me réclamer la différence pour toutes les années passées où il aura donné plus (c'est ainsi car monsieur gagne le double de salaire). Merci beaucoup de votre aide. Cordialement.

Par AGeorges

Bonsoir Ceine,

Quelques éléments pour votre réflexion.

Des concubins ne se doivent rien réciproquement. Donc, tant que vous êtes tous les deux vivants, chacun fait ce qu'il veut de son argent. Il est aussi naturel, même dans un couple de concubins que chacun contribue en fonction de ses revenus.

Les enfants ne peuvent empêcher des parents en pleine possession de leurs moyens de faire ce qu'ils veulent de leurs revenus. D'autant moins quand il s'agit de créer un capital dont ils hériteront.

Pour ne pas avoir de problèmes à l'ouverture d'une succession, à cause des règles d'héritage, il faut que les parts soient claires. Un bon système est celui de la SCI. Chacun a 50% si vous en décidez ainsi. Vous prenez deux crédits payés sur le compte commun et vous "apportez" le montant du crédit au capital de la SCI qui achète le logement commun.

Pour éviter un déséquilibre final entre les parts des 4 enfants, il faut rester sur la base des 50% et donc, chacun léguera sa quotité disponible à ses enfants en parts égales.

Dans ce cas, après les deux décès des parents, le partage final sera de 4x25% en parts de la SCI.

Ceci ne règle pas l'aspect logement du survivant. Mais il est possible de louer le logement et de toucher 50% des loyers pour se loger soi-même.

Léguer la quotité disponible au survivant peut déséquilibrer la répartition. A voir.

Par ESP

Bonsoir

Si vous ne vous pacsez (ou mariez) jamais, les droits de transmission seront élevés.

AGeorges évoqué la SCI, c'est une bonne option.

Je vais vous indiquer un montage sur j'ai souvent conseillé, mais cela risque de vous paraître un peu pointu à assimiler.

Chacun fait donation à l'autre de l'usufruit de ses parts.

Quand l'un décède, ses héritiers ne reçoivent donc que la nue-propiété .
Le survivant conserve l'usufruit et retrouve la pleine propriété de ses parts.

MAIS vous pouvez adopter cette organisation même hors SCI, lors de l'achat, coût fiscal réduit.

Chacun n'achète que la nue propriété de la moitié, l'autre achète l'usufruit.
Donc chacun a bien une pleine propriété de 50%.

Votre notaire vous aidera.