Achat immobilier par des concubins avec forte différence d'âge

---
Par FroG

Bonjour.

Ma compagne et moi, actuellement locataires, projetons d'acheter un appartement. Et nous nous demandons sous quelle formule réaliser cette opération.

D'abord, nous prévoyons d'acheter comptant, autant par choix que par nécessité : nous disposons d'économies et nos revenus actuels ne nous permettraient pas d'emprunter.

Nos profils.
- A bientôt 60 ans, j'occupe un CDI à temps partiel de professeur dans une association, et je développe une activité d'auto entrepreneur dans l?animation d'événements et dans la formation. Si bien que mes revenus sont fluctuants et encore modestes. Divorcé, je suis père de plusieurs enfants, le dernier étant étudiant.
- Ma compagne a 20 ans de moins que moi. Auparavant cadre dans le privé, elle étudie pour devenir soignante.
Nous sommes en couple depuis dix ans, mais ni mariés ni pacsés.

Nous souhaitons acheter à parts égales, et selon un montant qui ne me laissera que de faibles réserves. Nous voulons donc avoir la possibilité de restructurer ultérieurement le capital, par exemple si j'ai besoin de récupérer des fonds. Nous avons donc pensé à créer une SCI.
Et nous cherchons la formule qui protégera ma compagne si nous sommes toujours copropriétaires au jour de mon décès, sans pour autant spolier mes enfants.

Autre préoccupation, les propriétaires de l'appartement sont en vacances à l'étranger pour encore deux semaines. Nous nous demandons donc s'il est opportun de faire à l'agence une offre qui sera caduque avant leur retour.Quant à nous, nous partirons dimanche quinze jours.

D'avance merci pour vos lumières et conseils.

FroG

Par Isadore

Bonjour,

Qu'entendez par "protéger votre compagne sans spolier vos enfants" ?

Par FroG

J'entends par là :
1/ qu'elle puisse continuer à habiter l'appartement sans s'y faire imposer une présence non souhaitée
2/ que mes enfants héritent.
D'avance merci.

Par Rambotte

Bonjour.

Si vous faites une SCI, ce sera la SCI la propriétaire du bien. Les deux associés ne seront que propriétaires de parts de SCI, voire nus-propriétaires de certaines parts et usufruitiers des autres en cas de démembrement croisé de parts.

Le bien ne dépendra pas de l'héritage. Ce sont les parts de SCI qui en dépendront.
A priori, l'usufruit des parts ne donne pas, en soi, droit à occuper le bien appartenant à la SCI. Mais c'est sans doute une question de rédaction des statuts.

Il vaut mieux léguer l'usufruit de sa part dans le bien, en restant propriétaire de sa part (ou léguer un droit d'usage et d'habitation).

Par ESP

Bonjour et bienvenue,

Je confirme, pour accorder ce droit d'usufruit, il est nécessaire de prévoir des clauses spécifiques dans les statuts de la SCI ou de prendre une décision en assemblée générale des associés.

Exemple de clause à insérer dans les statuts : "Article X : Droit d'occupation de l'usufruitier des parts sociales L'usufruitier des parts sociales de la société bénéficie du droit d'occuper le bien immobilier détenu par la société, sous réserve de l'accord préalable de l'assemblée générale des associés. Ce droit d'occupation est limité à la durée de l'usufruit et doit être exercé dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur."

Par FroG

Bonjour.

Merci pour vos réponses. Puis-je me permettre de vous demander des précisions ?

Rambotte, qu'est-ce que le démembrement croisé de parts ?
Et quand vous parlez de "léguer un droit d'usage et d('habitation" vous définissez l'usufruit, n'est-ce pas ?

ESP, dans "Ce droit d'occupation est limité à la durée de l'usufruit", comment définir la durée de l'usufruit.

Question complémentaire : je suppose que j'aurai le droit, dans l'avenir, de vendre à ma compagne une partie de mes parts pour récupérer des fonds. Mais ne serai-je pas tenu, dans ce cas, de payer un loyer en compensation ?
Peut-on, dans les statuts ou par décision de l'AG, décider qu'en dépit d'une répartition inégale des parts les droits de vote à l'AG resteront égaux ? Et révoquer cette décision par la suite ?

D'avance merci pour vos éclaircissements.

Par Rambotte

Le droit d'usage et d'habitation est un droit (personnel) moindre que le droit (réel) d'usufruit.
L'usufruit permet de louer le bien, donc d'en jouir par la procuration de revenus. L'usage et l'habitation, comme ces mots l'indiquent, ne concernent que l'utilisation matérielle.

Le démembrement croisé des parts (chaque part est un bien en soi, les parts sont numérotées) consiste à ce que chacun soit nu-propriétaire de ses parts, et usufruitier des parts de l'autre.

Ainsi, au premier décès, l'usufruit du défunt sur les parts du survivant s'éteint, et le survivant devient plein propriétaire de ses parts, tandis que le survivant reste usufruitier des parts du défunt, dont la nue-propriété est transmise aux héritiers. Le survivant est donc usufruitier de toutes les parts.

Par FroG

Merci Rambotte pour ces précisions techniques. Il me semble avoir tout compris.