

Image not found or type unknown



succession bien immobilier

Par **fabloumi59**, le **02/07/2024** à **10:41**

Bonjour maître,
je voudrais savoir quelles sont les démarches que je dois faire pour protéger ma concubine et mère de mes 2 enfants dans le cadre d'un achat d'une maison que je finance à hauteur de 94 %?

bien cordialement.

Par **youris**, le **02/07/2024** à **11:21**

bonjour,

bonjour,

en matière de propriété immobilière, ce qui importe, c'est ce qui est indiqué dans l'acte d'achat du bien et non son financement.

qui finance les 6 % ?

pour protéger votre concubine, la meilleure solution est de vous pacser et puis de faire un testament léguant vos biens à votre partenaire, elle sera exonérée de droits de successions.

si vous restez en concubinage, votre concubine n'est pas votre héritière, vous pourrez un testament en désignant votre concubine comme légataire mais elle paiera 60 % de droits de successions.

consultez un notaire.

salutations

Par **fabloumi59**, le **02/07/2024** à **11:29**

c'est ma concubine qui finance 6%.

Si je fais un testament, je peux léguer les biens à ma partenaire et mes enfants?

En cas de décès, comme ma mère m'a aidé dans le financement, elle ne souhaite pas que tout aille à ma concubine si je venais à décéder...

Par **Marck.ESP**, le **02/07/2024 à 12:18**

Bonjour et bienvenue sur Legavox

[quote]

En cas de décès, comme ma mère m'a aidé dans le financement, elle ne souhaite pas que tout aille à ma concubine si je venais à décéder...

[/quote]

Est-ce simplement verbal (juridiquement, cela n'a pas de valeur) ou a-t-elle formalisé cette volonté dans l'acte de donation, s'il y a eu donation ???

Par **fabloumi59**, le **02/07/2024 à 12:28**

il va y avoir donation. Donc ma mère doit faire une déclaration dans ce sens pour indiquer que ma compagne ne récupère pas la somme mise par ma mère?

Merci

Par **Rambotte**, le **02/07/2024 à 13:23**

Bonjour.

En faisant donation d'une somme d'argent, elle se dépouille irrévocablement de cette somme d'argent. Cet argent devient le vôtre.

Elle peut, dans la donation, mettre une condition que cette somme d'argent serve à acquérir un bien.

Elle devrait à mon avis pouvoir mettre une condition de droit de retour (en valeur) en cas de votre prédécès, même avec postérité (en général, le droit de retour est sans postérité). Sans que ce droit de retour soit en contradiction avec la condition d'emploi dans une acquisition.

Mais elle ne peut pas mettre des conditions sur vos dispositions testamentaires, ni votre héritage légal suite à votre décès. Elle ne peut pas stipuler que votre concubine ou partenaire ne devra pas avoir de droits dans le bien immobilier acquis.

[quote]

que ma compagne ne récupère pas la somme mise par ma mère[/quote]

Votre mère n'a mis aucune somme d'argent dans le bien immobilier, c'est vous qui avez mis vos argent reçu par donation, et votre partenaire ne va pas récupérer une somme dans votre héritage, puisqu'il n'y a plus de somme, il y a un bien immobilier, ce n'est pas de l'argent.

En cas de votre décès, vos enfants* et votre concubine ou partenaire héritent selon la loi et/ou vos dispositions testamentaires, mais si un droit de retour en cas de votre seul prédécès est mis en place, la succession devra restituer la somme d'argent reçue par donation.

* vos enfants sont réservataires, votre concubine ou partenaire ne pourra jamais "tout" avoir, sauf à payer à vos enfants une indemnité de réduction.

Laissez venir voir l'acte de donation, sans parler à votre mère du droit de retour.

Par **fabloumi59**, le **02/07/2024 à 13:57**

Et en cas de séparation?

On récupère chacun nos quotités mises dans le compromis? Car je ne souhaite pas que chacun récupère 50% de la maison...

Et si je comprends bien, je devais faire un testament pour protéger ma compagne et mes enfants....?

Par **Rambotte**, le **02/07/2024 à 14:09**

En cas de séparation, vous ne récupérez pas des mises, vous restez en indivision sur le bien.

Pour récupérer de l'argent, il faut sortir de l'indivision, soit en vendant le bien (et alors le prix est partagé selon les droits de propriété définis à l'acte), soit en vendant sa part à l'autre, telle qu'elle est définie dans l'acte.

Les parts de propriété sont définies lors de l'acquisition, dans l'acte. Il est de bonne pratique d'avoir des parts de propriété cohérentes avec les financements. Ici 94% de propriété pour vous, 6% de propriété pour elle (cela va peut-être ne pas lui faire plaisir).

Vous n'avez pas besoin de testament pour vos enfants, ils sont vos héritiers à égalité de par la loi (vous pouvez faire un testament pour avantager un enfant). C'est votre concubine qui ne sera pas héritière, même en étant partenaire de pacs. Si vous voulez qu'elle puisse jouir du bien, il faut alors lui léguer l'usufruit de votre part.