



Droit d'usage et habitation entre 2 concubins

Par **denis33440**, le **28/04/2020** à **16:44**

Bonjour,

Ma compagne et moi même avonc fait l'acquisition d'un petit pied à terre. Nous avons fait un compte bancaire joint et mis les mêmes sommes pour l'achat et les frais de travaux de rénovation pour cet appartement.

Nous souhaiterions, qu'au départ de l'un, le ou la survivant(e) puisse bénéficier de cet appartement à sa guise (pour l'occuper de temps en temps et le louer occasionnellement, faire des travaux) sans que les héritiers du défunt puissent l'obliger à vendre.

Je précise que nous ne sommes ni mariés, ni pacsés.

Nos questions : Est-ce possible ? et si oui dans quelle formule faut-il faire le testament ? Le survivant peut-il racheter la part de l'autre ?

Autre question, je vis chez ma compagne, si elle venait à décéder, est ce que je peux rester dans la maison où je vis avec elle ou suis-je à la merci du bon vouloir de ses héritiers ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **Visiteur**, le **28/04/2020** à **17:11**

Bonjour

Concernant votre résidence actuelle, vous devrez la quitter en cas de décès de votre concubine, car il n'y a pas de maintien dans le logement, hors mariage.

Pour le bien que vous possédez conjointement, un testament léguant l'usufruit est un minimum nécessaire.

Le survivant devra payer des droits de succession,. Le montant reste acceptable 60 % de la valeur de l'[usufruit](#) , mais 0% si vous êtes pacsés d'ici-là, ou mariés (ce qui ouvre aussi droit a la réversion de la retraite).

Par **youris**, le **28/04/2020** à **18:10**

bonjour,

il n'y aucun lien juridique entre concubins.

si votre compagne décède, vous devrez quitter le logement à la demande des nouveaux propriétaires.

le survivant ne peut pas racheter la part d'un défunt puisque cette part ira à ses héritiers.

ainsi, un concubin n'a aucun droit sur la succession de l'autre membre du couple.

tout legs ou donation entre concubin est taxée à 60%.

la solution la plus simple est le pacs car les partenaires peuvent par testament, léguer sans droit de succession, les biens qu'ils veulent à leur partenaire survivant.

si le partenaire survivant a des enfants, ils sont héritiers réservataire.

salutations

Par **denis33440**, le **29/04/2020** à **17:16**

Merci pour vos réponses.

En récapitulation, pour que nos désirs soient réalisables, il serait souhaitable que nous nous pacions ou marions, ensuite faire un testament dans lequel nous nous donnons mutuellement le droit d'usage et d'habitation pour le bien commun, ce qui permettra aussi d'éviter les droits de successions. De cette manière le survivant pourra bénéficier du bien comme bon lui semble jusqu'à son décès. (l'occuper, le louer occasionnellement...)

Ai-je bien compris ?

Par **youris**, le **29/04/2020** à **17:38**

l'usufruit et le droit d'usage et d'habitation ne sont pas synonymes .

avec l'usufruit, vous avez l'usage et les fruits, c'est à dire que l'usufruitier pour louer le bien et percevoir ce que le bien produit, comme les loyers, ce sont 2 prérogatives du droit de propriété.

avec le droit d'usage et d'habitation, vous ne pouvez qu'en user, dans le cas d'un bien immobilier, vous pouvez l'utiliser mais pas le louer.

le testament est nécessaire dans le cas du pacs, dans le cas du mariage, une donation au dernier vivant est suffisante.

prenez conseil auprès d'un notaire avant toute décision.

Par **denis33440**, le **29/04/2020** à **17:52**

Merci pour toutes ces précisions.

je pense effectivement que le conseil d'un notaire sera judicieux.