



Union libre et propriété

Par **eleomax**, le **05/04/2016** à **12:07**

Bonjour,

En couple avec ma compagne depuis plusieurs années, nous ne vivons ensemble que lorsque je n'ai pas la garde de mes 3 enfants du fait de nos logements respectifs non adaptés. Pour remédier à cette situation inconfortable, nous souhaitons réaliser un étage complet à sa maison (dont elle est la propriétaire depuis 2007) mais qui serait financé uniquement par moi. Bien entendu, la banque m'affirme qu'elle ne va pas me prêter de l'argent pour financer l'agrandissement d'un bien qui ne m'appartient pas, ce que je peux comprendre. Ma question est: quel est le meilleur "montage", hors mariage, pour réaliser ce projet tout en se protégeant l'un et l'autre en cas de décès ou de séparation ? Sachant que je suis père de 3 enfants d'une première union, qu'elle n'a pas d'enfant et que nous souhaiterions, qu'en cas de décès de l'un ou de l'autre, l'usufruit total du bien aille au conjoint restant, et cela, avec le moins de frais de succession possibles...[smile3]
Merci pour vos réponses [smile25]

Par **youris**, le **05/04/2016** à **14:05**

bonjour,

étant propriétaire de son bien, si vous décédez le premier, votre concubine conservera son bien en pleine propriété.

la solution serait que vous vous paciez et votre partenaire établisse un testament vous léguant l'usufruit de la maison, les partenaires de pacs étant exonérés de droits de successions.

pour les travaux, il est déconseillé d'investir dans un bien qui ne vous appartient pas, et vous aurez des difficultés à obtenir seul un prêt pour les travaux dans la maison de votre concubine, sauf à présenter une autre garantie à la banque.

il faudrait que votre compagne vous vende ou fasse donation d'une partie de son bien pour que vous deveniez propriétaire en indivision de cette maison, mais votre compagne n'y a pas forcément intérêt puisque ces travaux sont nécessaires pour héberger vos seuls enfants.

salutations

Par **eleomax**, le **05/04/2016** à **16:23**

Merci beaucoup Youris pour votre réponse...

Rien est simple en France !

Si j'ai bien compris, le mieux est de se pacser avec testament et que je lui rachète une partie de sa maison pour pouvoir l'agrandir... ?

Par **youris**, le **05/04/2016** à **16:37**

ce n'est pas toujours simple mais cela offre des garantis.

imaginez qu'étant en concubinage, la banque accepte de vous prêter pour financer des travaux dans la maison de votre concubine.

vous vous fâchez votre ex-compagne qui vous met dehors, vous devrez continuer à rembourser le prêt sans profiter du bien.

bien sur vous pourrez saisir la justice avec tous ses aléas (coût, délai, issue incertaine...).

cette situation n'est pas exceptionnelle quand des concubins se séparent.