



Acheter sans être pacsé ou en concubinage ?

Par **patjo**, le **25/01/2010** à **17:21**

Bonjour,
nous vivons à deux , nous sommes n'y pacsés n'y en concubinage mais nous aimerions acheter un bien immobilier en faisant un crédit chacun de son coté
Es-ce possible et si oui quelles sont les mises en gardent
Cordialement

Par **levignon**, le **26/01/2010** à **10:09**

Bonjour,
Déjà, pour le concubinage, il y a zéro procédure, c'est un document qui peut vous être remis en qqes minutes dans une mairie, je dis ça au cas où.
En fait, et c'est toujours désagréable à dire, mais les principales mises en garde doivent porter sur une éventuelle future séparation. En cas de mariage, en particulier avec un contrat de mariage, nombre de cas de figures sont résolus, sans cela, le situation est plus floue et peut vite tourner à l'aigre.

Par **fif64**, le **26/01/2010** à **11:34**

Vous dites que vous n'êtes pas en concubinage. C'est plus ou moins faux. Vous êtes en concubinage (vu que vous n'êtes ni pacsés ni mariés), mais le concubinage n'a aucune

situation juridique propre. Au mieux il peut vous accorder quelques effets du pacs et mariage si vous êtes en concubinage notoire (c'est à dire avec déclaration de concubinage OU avec témoignage de gens qui peuvent déclarer que vous vivez en concubinage). L'intérêt, c'est par exemple en cas de décès et si le bail est à un seul des deux noms. A part ça, pouet pouet.

Revenons à nos moutons

Vous allez acheter une maison en indivision, 50 / 50 . Très bien.

La banque peut vous accorder un crédit à chacun d'entre vous, ou à vous deux. Ca va dépendre de la volonté de la banque.

Mais ensuite attention. Si jamais un des deux décède, l'autre n'a aucun droit sur sa part (sauf testament, mais dans ce cas, taxation à 60 %).

Si vous vous séparez, là encore, il faudra faire attention à qui à payé quoi, qui a remboursé quoi sur le prêt, etc...

Je vous conseille de prendre un rendez-vous avec un notaire qui vous expliquera tout pour le mieux et qui vous conseillera sur ce qu'il conviendrait de faire suivant votre situation (âge, profession, famille, enfants, etc)

Par **patjo**, le **26/01/2010** à **11:38**

Merci pour votre réponse mais si nous faisons un papier chez notaire au dernier des vivants ??

Sinon si je comprends bien il est préférable de se pacsé ??

Merci

Par **fif64**, le **26/01/2010** à **16:27**

Par "papier au dernier vivant", je suppose que vous entendez ce qui est appelé communément "donation au dernier vivant", et juridiquement "donation entre époux" (et dans "donation entre époux", il y'a époux, donc marié).

Vous pouvez également faire une donation tout court. Mais dans ce cas deux solutions:

- soit vous n'êtes ni pacsés ni mariés, et dans ce cas, l'état va venir se servir à hauteur de 60 % . et quand on commence à parler d'immobilier, ça commence à chiffrer...
- soit vous êtes pacsés ou mariés, et dans ce cas, exonération totale des droits de succession.

Mais pacsés ou pas, attention toujours à qui paye quoi. Bien faire les factures au nom de celui qui paye. Sinon, si un jour il y'a séparation, c'est là que ça commence à faire mal.

"la facture pour la construction de la piscine est à mon nom.

- Oui mais c'est moi qui ait payé"

etc etc.

Comme je le disais, il y'a beaucoup de choses à expliquer, et sur un forum, c'est difficile.

Je ne peux vous conseiller de prendre un notaire pour vous renseigner. Il ne vous fera rien payer (surtout si vous lui dites que vous le prendrez comme notaire pour la vente;)

bonne continuation

Par **patjo**, le **26/01/2010** à **16:33**

Merci beaucoup, en faite nous voulons un bien commun , mais nous avons des enfants alors si par malheur un de nous deux décède nous ne voulons pas que les enfants réclame quoi que ce soit avant la disparition des deux il est surtout la le problème c'est pour cela que je pensais a faire au dernier des vivants
merci pour toutes vos réponses

Par **fif64**, le **26/01/2010** à **17:26**

Si vous avez des enfants la solution se "complique".

Si vous voulez que vos enfants ne puisse RIEN réclamer avant le décès de l'autre, la solution est obligatoirement le mariage.

Même avec un testament, pacsé ou pas, vos enfants auront droit une part appelée réserve héréditaire qui variera en fonction du nombre d'enfants (peut aller de 1/4 à 3/4).

Si vous vous mariez, deux solutions :

- une donation dernier vivant; dans ce cas, le conjoint survivant aura droit à 1/4 en pleine propriété et les 3/4 en usufruit (elle aura l'usufruit sur le tout et 1/4 avec la nue propriété en plus).

Suffisant dans la plupart des cas, mais les enfants peuvent bloquer une vente, et ont droit à une part sur une éventuelle vente

- soit une communauté universelle. dans ce cas le conjoint garde tout, mais peut être dangereux pour des gens jeunes (associé dans une société à risque illimitée, divorce, etc).

Par **patjo**, le **26/01/2010** à **17:29**

Il y a un petit problème nous sommes deux femmes !!!

Désolée je pensais l'avoir dit au début j'espère que cela ne vous choque pas

Bien à vous