



Projet d'achat d'un bien immobilier sans lien de parenté

Par **Mimosette**, le **18/10/2011** à **17:03**

A. Description de notre situation très complexe

Dans le texte ci-dessous :

- mon compagnon sera appelé « D ».
- moi, j'apparaîtrai sous le nom de « A ».
- le mari de « A » sera nommé « J »

« D » est un homme célibataire, sans enfant.

« A » est une femme mariée sous contrat séparation de biens, possédant un patrimoine immobilier important, et séparée officieusement de « J » son mari depuis plus de 4 ans, d'un commun accord avec celui-ci, sans autres procédures ni déclarations officielles, quelles qu'elles soient.

« A » a un héritier : son fils unique.

Pour des raisons d'intérêt fiscal, « A » a toujours son domicile principal avec son mari « J », lequel est handicapé, et à qui elle rend visite quotidiennement, son bureau jouxtant la maison. Au regard de l'administration fiscale, ceci représente 2,5 parts pour le couple en ce qui concerne la déclaration des revenus.

« A » ne souhaite pas changer cette situation fiscalement intéressante pour elle.

« J » est resté au domicile conjugal ; il y est logé gratuitement par « A » qui est l'unique propriétaire dudit domicile.

Par contre, « D » et « A » vivent ensemble depuis plus de 4 ans dans une maison achetée

par « A » en pleine propriété.

Cette maison est :

- le domicile principal de « D », qui y paie sa taxe d'habitation
- la résidence secondaire de « A » qui y paie sa taxe foncière.

B. Projet d'achat d'un bien immobilier

A court terme, « D » et « A » ont le projet d'acheter ensemble un bien immobilier, parexemple à 50/50, et souhaiteraient éviter la solution de la SCI, trop lourde à gérer.

En cas de décès :

- « A » ne souhaite pas léser « D », et ne souhaite pas léser non plus son héritier unique.
- « D » ne souhaite pas léser « A », et ne souhaite pas non plus léser ses deux sœurs qui seraient ses héritières en cas de décès.

C. Questions

1. Comment doivent-ils procéder pour choisir la solution juridique la plus judicieuse afin de ne léser aucun héritier ou ayant-droit en cas de décès de l'un ou de l'autre ?
2. Y a-t-il possibilité d'achat en indivision avec bénéfice de l'usus au survivant pour une période déterminée dans le temps (par exemple 5 ou 10 ans) ?
3. En quoi consiste le démembrement de propriété ? Est-ce valable dans ce cas ?
4. Sachant que la future maison constituera pour « D » son domicile principal et pour « A » sa résidence secondaire, que se passera-t-il en cas de revente avec plus-value immobilière ? La taxe sur la plus-value sera-t-elle applicable uniquement sur la part de « A » ou bien sur la valeur totale de la maison ?
5. Enfin, si « A » ou « D » achète seul(e) la maison, que se passe-t-il si :
 - Si « A » achète la maison en apportant 100 % du montant total et que « D » paie d'éventuels travaux ?
 - Si « D » achète la maison en apportant 100 % du montant total et que « A » paie d'éventuels travaux ?

Par **mimi493**, le **18/10/2011** à **17:14**

Faisons simple : acheter à deux sans être marié, c'est l'embrouille assuré, il n'y a aucune solution miracle pour y échapper (même la SCI ne change rien, c'est à la mode et dans la majorité des cas, non adapté)

Autre généralité : on lèse toujours quelqu'un. Si on ne veut pas léser son concubin, on lèse ses héritiers, et réciproquement.

[citation]2. Y a-t-il possibilité d'achat en indivision avec bénéfice de l'usus au survivant pour une période déterminée dans le temps (par exemple 5 ou 10 ans) ? [/citation] avec 60% de droits de succession sur la valeur de l'usufruit.

[citation]5. Enfin, si « A » ou « D » achète seul(e) la maison, que se passe-t-il si :

- Si « A » achète la maison en apportant 100 % du montant total et que « D » paie d'éventuels travaux ?
- Si « D » achète la maison en apportant 100 % du montant total et que « A » paie d'éventuels travaux ?

[/citation] celui qui achète la maison en aura 100% l'autre n'aura AUCUN droit sur la maison. C'est tout aussi simple que ça. Au mieux, et ce n'est même pas sur, celui qui a financé les travaux, pourra se faire rembourser la somme. Par principe, on n'investit pas dans la maison d'autrui. Mieux vaut prêter l'argent au propriétaire avec reconnaissance de dettes.

Par **Mimosette**, le 18/10/2011 à 17:20

Merci beaucoup.
Il faut acheter seul(e), c'est très clair !

Par **Mimosette**, le 18/10/2011 à 17:26

Rebonjour,
Pourriez-vous néanmoins me répondre concernant la plus-value immobilière ?
merci beaucoup