Image not found or type unknown

# Achat maison et enfant d'un 1er lit

Par **lana2008**, le **18/03/2009** à **14:26**

Bonjour,

J'ai le projet d'acheter une maison avec mon conjoint toutefois celui-ci à un enfant d'une première union.

Si la maison est mise en mon nom et que nous sommes 2 à payer le crédit, est ce que pour l'héritage son enfant aurait des droits sur cette maison?

Merci

Par **Cha75**, le **22/03/2009** à **12:15**

Bonjour,

Pour mieux répondre à cette question il faudrait que je sache si vous avez conclu un contrat de mariage et si oui quel est le régime matrimonial que vous avez choisi.

Je peux néanmoins déjà vous préciser qu'à défaut de contrat de mariage, c'est le régime légal de la communauté réduite aux acquêts qui s'applique.
Dans ce régime tous les biens acquis pendant le mariage sont présumés être communs, c'est à dire appartenir pour moitié à chacun des époux.

Si vous êtes mariés sous le régime de la communauté, la maison sera donc présumée appartenir à vous et votre conjoint, même si seul votre nom figure sur le titre de propriété.

Par conséquent au décès de votre conjoint, la moitié de la maison fera partie de son patrimoine successoral et à ce titre son enfant aura donc des droits dessus.

Attention, si vous êtes mariés sous un autre régime la situation peut être différente.
N'hésitez pas à nous fournir d'autres informations pour une réponse plus précise.

Par **lana2008**, le **23/03/2009** à **10:19**

Merci pour votre réponse, nous ne sommes pas mariés et ne sommes pas déclarés ensemble, nous voulons d'abord nous renseigner avant de faire des bétises.

Par **Cha75**, le **23/03/2009** à **11:22**

Bonjour,

Si vous achetez ensemble la maison sans être mariés (ni pacsés je suppose), c'est-à-dire que vous achetez en tant que concubins, l'achat s'effectuera en indivision.

Dans l'acte de vente, vous fixerai la proportion dans laquelle chacun sera propriétaire du bien. Cette proportion est généralement fixée en fonction des apports de chacun (mais ce n'est pas obligatoire).
[s]Exemple:[/s]
Achat d'une maison qui vaut 1000.
Mr finance à hauteur de 600 et Mme a hauteur de 400.
Mr sera propriétaire de 60 % de la maison et Mme de 40%.
Mais l'acte de vente peut très bien prévoir que chacun est propriétaire de la moitié, (et donc que Mr a prêté 100 à Mme).

Dans cette situation, si vous n'êtes ni mariés, ni pacsés, vous n'aurez aucun droit dans la succession de votre "concubin" et son enfant bénéficiera de l'intégralité de son patrimoine.
Par conséquent, son enfant deviendra indivisaire avec vous sur la maison.
En cas de mésentente cela peut poser problème.

Dans votre situation de nombreuses solutions sont envisageables c'est pourquoi j'aurai besoin de mieux connaitre vos attentes:
- Envisagez-vous de vous marier ou de vous pacser ?(car dans ce cas vous aurez des droits dans la succession de votre actuel concubin)

-Souhaitez vous que l'enfant de votre concubin ait des droits sur la maison ou non ? car si vous souhaitez rester en état de concubinage il est possible d'aménager la situation pour qu'au décès de votre concubin le bien devienne votre pleine propriété (et donc que l'enfant n'ait aucun droit dessus) en faisant un pacte tontinier.

Par **lana2008**, le **23/03/2009** à **11:45**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

nous envisageons de nous marier par la suite mais sous contrat, notre but étant que son enfant d'une première union, n'est aucun heritage sur cette maison, nous pensions contracter un credit à 2, mais le titre de propriété à mon seul nom. Es ce possible?

que pouvons nous faire ?

Par **Cha75**, le **23/03/2009** à **12:14**

Si vous achetez la maison avant de vous marier et que vous ne souhaitez pas que l'enfant ait des droits sur la maison, il est tout à fait possible d'acheter le bien avec une clause de tontine.
Grâce à cette clause, le bien acheté en commun par vous et votre conjoint, reviendra en pleine propriété au survivant.
C'est-à-dire que si votre conjoint décède avant vous, sa part du bien vous sera transmise automatiquement.
Vous serez réputé dès l'origine avoir été seul propriétaire de ce bien et son enfant n'aura donc aucun droit dessus.

Par contre, si votre conjoint décède avant que vous ne soyez mariés (ou pacsés) ce pacte tontiner peut avoir de lourdes conséquences financières.
En effet, dans tous les cas vous serez réputé avoir reçu sa part du bien par succession et donc des droits de succession seront dus.
Et si vous n'êtes ni mariés, ni pacsés, c'est la taxation entre étrangers qui s'applique et celle-ci est très élevée : 60 % après un abattement de 1520 €.
Alors que si vous êtes mariés ou pacsés vous serez exonérés de tout droit de succession.

[s]Exemple:[/s]
Au décès de votre conjoint vous recevez sa part qui est de 100 000 €.
Soit une base imposable de : 100 000 - 1520 = 98 480 €
98480 x 60% = 59 088 € du à titre de droit de succession.

Alors que si vous êtes mariés ou pacsés, aucun droit de succession ne sera du.

La solution peut donc être de vous pacser et d'acquérir le bien avec une clause de tontine.
Ainsi au décès de votre conjoint, le bien deviendra votre propriété par le jeu de la clause de tontine et étant pacsés vous serez exonérés de droits de succession.

Cette solution n'est peut être pas idéale, je ne fais que vous donner mon opinion.
Je vous conseille de consulter un notaire pour qu'il aménage au mieux la situation en fonction de vos souhaits.

Concernant le fait de contracter un crédit à 2 et de mettre le titre de propriété à votre seul nom, je n'ai aucune certitude sur la possibilité de le faire ou non.
Je dirai que c'est possible mais ne peux pas vous l'affirmer.

J'espère néanmoins avoir pu vous être utile.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **lana2008**, le **23/03/2009** à **13:28**

merci bcp pour toutes ces explications

Cordialement lana

Par **lana2008**, le **24/03/2009** à **09:22**

bonjour,

j'ai lu quelque chose qui m'a interpellé, es ce que la solution ne serait pas de contracté un credit avec mon conjoint comme co-emprunteur non acquéreur?

Par **Cha75**, le **24/03/2009** à **15:35**

Bonjour,

Si j'ai bien compris vous souhaiteriez que vous et votre conjoint soyez co-emprunteur mais que vous seul soyez propriétaire de la maison.

En admettant que ce soit possible (je n'ai pas de certitude la dessus), si vous procédez à une telle opération en étant ni mariés, ni pacsés, la maison vous appartiendra à vous seule.
C'est-à-dire que votre concubin n'aura aucun droit dessus.
Si vous décédé avant lui, il sera à la rue.
D'autant plus qu'en tant que concubin il n'aura aucun droit légal dans votre succession; ce sont vos parents/fréres et soeurs...etc qui en profiteront.

Par ailleurs, étant co-emprunteur, il aura financé une partie de l'acquisition d'un bien qui ne lui appartient pas.
Vous aurez donc une dette à son égard égale au montant de l'emprunt qu'il aura remboursé pour vous avec son salaires...etc.

Certes, son enfant n'aura aucun droit sur la maison vu qu'elle sera votre seule propriété, mais lors du décès de votre concubin , son enfant aura le droit de réclamer le montant de la dette ayant servi à acquérir la maison.

Au final, le fait que votre concubin soit co-emprunteur revient à la même chose que s'il vous avait prêté de l'argent.
Il faudra donc que vous lui remboursiez cette somme.

Je pense que si vous souhaitez être la seule propriétaire de la maison c'est pour être certaine que l'enfant de votre concubin n'ait aucun droit dessus.
Mais il y a d'autres moyens d'y parvenir (comme le pacte tontinier) qui permettront en plus d'assurer plus de droits à votre concubin.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

J'espère avoir pu vous éclairer.

Par **lana2008**, le **24/03/2009** à **15:46**

oui, merci bcp

es qui serait possible sinon d'acheter la maison à 2 et par la suite avant de se marié, qu'il me fasse une donation de sa part?

vis à vis de la banque (pour le crédit) es possible?

Par **lana2008**, le **24/03/2009** à **16:07**

et avaec cette clause de tontine, si je meurs mon conjoint récupere, mais quand on sera mort tous les 2, se sera nos enfants et son fils non?

Par **Cha75**, le **25/03/2009** à **16:23**

Bonjour,

Effectivement avec la clause de tontine, si vous décédez avant votre concubin, il deviendra propriétaire de la maison.
Par conséquent, à son décès, elle fera partie de son patrimoine successoral et son enfant aura donc des droits dessus.

Ce qu'il faut savoir c'est qu'il est impossible de déshériter directement ses enfants.
Si votre concubin n'a qu'un enfant, celui-ci a vocation à recevoir la moitié des biens composant son patrimoine au jours de son décès.

Par conséquent, si au jour du décès de votre concubin, son patrimoine n'est composé que de la maison et de comptes bancaires, son enfant aura droit à la moitié de tout ça.

Si vous et votre concubin souhaitez que son enfant n'ait aucun droit sur la maison, il est possible de vendre le bien en viager.
C'est-à-dire que si vous décédez avant votre concubin, il peut ensuite vendre la maison en viager ainsi celle-ci ne lui appartenant plus, son enfant n'aura aucun droit dessus.
Certes votre concubin ne sera plus propriétaire de la maison, mais avec la vente en viager il pourra y vivre jusqu'à son décès.

Une autre solution pour que son enfant n'ait aucun droit sur la maison et que votre concubin vous fasse donation de sa part de la maison (dans ce cas il faut que vous achetiez la maison en indivision).
Mais cette solution n'est pas favorable à votre concubin car il n'aura aucun droit sur la maison...et si vous restez dans un état de concubinage il n'aura aucune protection

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

successorale à votre décès.
De plus, s'il vous fait cette donation alors que vous n'êtes ni mariés ni pacsés, les droits de mutations que vous aurez à acquitter seront très élevés (de l'ordre de 60% de la valeur du bien donné !!!)

Je vous conseille de consulter un notaire. En lui exposant clairement votre situation et vos souhaits il saura aménager au mieux votre situation.

Par **lana2008**, le **25/03/2009** à **16:57**

et si nous achetons ce bien en indivision et qu'ensuite nous nous marions sous contrat, es ce que la il sera possible qu'il me fasse une donation?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés