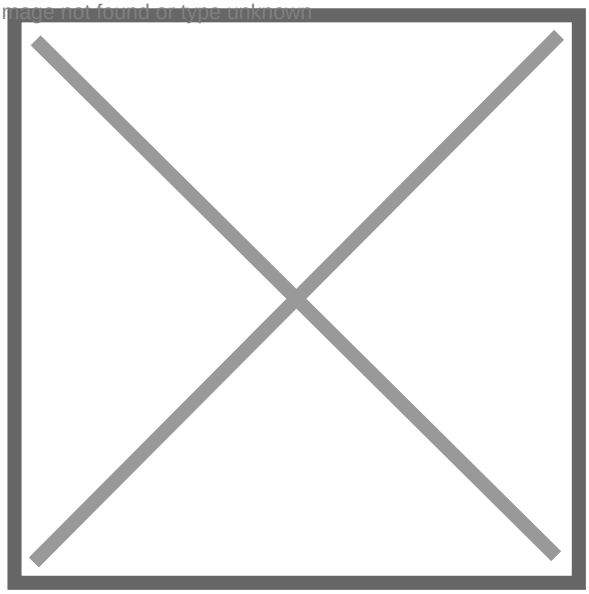
Image not found or type unknown



Achat de la maison principale de mon concubin

Par **iris315**, le **15/04/2017** à **10:48**

Bonjour,

Nous avons envisagé de faire un viager à mon nom mais devant le refus du prestataire (Costes viager) qui nous conseille de nous marier, je voudrais faire une vente à terme entre concubins soldée en 2020. Est-ce une bonne solution pour moi, pour me protéger en cas de décès de mon concubin ?

Merci pour votre réponse.

ps : mon concubin a 76 ans et moi 66.

Par **Tisuisse**, le **15/04/2017** à **16:07**

Bonjour,

Est-ce que votre compagnon a eu des enfants ?

Par **Visiteur**, le **15/04/2017** à **19:26**

Bonjour,

La plus mauvaise solution est la vôtre, car elle entraine obligations financières.
Votre intermédiaire viager est sérieux car il n'a pas hésité à vous donner le bon conseil, sachant les gros avantages du mariage par rapport au concubinage. Impôts, succession, droit d'habitation et même retraite.
Mais d'abord, la réponse à la question de Tisuisse est importante. ,(mariages précédents pour les 2, enfants...)

Par **iris315**, le **15/04/2017** à **20:34**

@Tissuire : mon concubin a 2 enfants
@Pragma : mon concubin, traumatisé par son divorce après 40 ans de mariage, ne désire pas se marier, et moi même après 30 ans je tiens à rester indépendante... aussi pour la question "obligations financières" ça ne pose aucun problème j'ai de quoi racheter sa maison ainsi que l'entretenir à mes frais...
je vous remercie pour votre conseil mais le mariage n'arrange pas les choses... dans mon cas

Par **Visiteur**, le **15/04/2017** à **21:08**

Bien compris, merci.
Oui, si tel est votre choix, il faudra que les comptes soeint en règle pour éviter que le fisc requalifie cette opération en donation déguisée.

Du côté familial, ses enfants sont hériters réservataires mais ils ne peuvent rien contre la liberté de proprétaire que détient leur père. La vente en viager constitue une vente immobilière dont la particularité est que le prix est payé pour partie ou en totalité au moyen d’une rente versée jusqu’au décès du vendeur appelé crédirentier.
Il n’en demeure pas moins qu’il s’agit d’une vente.
Il s’agit de la liberté de disposer de chacun.

Cela dit, les recours sont limités. Les enfants peuvent demander l’annulation de la vente s’ils prouvent que leur parent, au moment de la transaction, souffrait déjà de la maladie dont il est décédé. Le contrat de vente en viager dépendant de la vie humaine, celle-ci ne doit pas être déjà compromise au départ. Les héritiers peuvent aussi intenter une action devant le juge si le prix payé était très inférieur à la valeur réelle du bien, ce qui est assimilé à une donation déguisée. C’est pourquoi il est conseillé d’indiquer dans l’acte de vente les modalités de calcul du bouquet et de la rente.

Si vous pensez que cette opération est la solution, c'est-à-dire votre solution, prenez conseil auprès d’un avocat compétent afin que tous les intérêts en présence y trouvent leur compte et que la sécurité soit de mise.

Par **morobar**, le **16/04/2017** à **08:14**

Bonjour,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

En matière de succession , droit de propriété, le notaire reste le meilleur conseiller.
Il examinera et exposera les diverses solutions avec balance des avantages (sécurité) et inconvénients (frais).
Car il existe de nombreuses solutions dont vous ignorez tout, comme le pacte tontinier...

Par **iris315**, le **16/04/2017** à **14:21**

merci pour vos réponses éclairées...qu'est ce qu'un pacte tontinier ?
quels sont les avantages et les inconvénients ?

Par **Visiteur**, le **16/04/2017** à **15:27**

Bonjour,
PRUDENCE avec la tontine!
Ne la cherchez pas dans le code civil, cela n'y figure pas...
Au décès le bien est censé ne jamais avoir appartenu au défunt et ne fait donc pas partie de sa succession.

Et sur le plan fiscal il est nécessaire que les biens recueillis en vertu d'une clause de tontine soient insérée dans un contrat d'acquisition en commun.
C'est donc un "artifice" juridique qu'il est possible d'insérer dans un acte D'ACHAT.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés