



Enfant réservataire

Par pseudou

Bonjour,

Le dernier vivant peut-il vendre une résidence principale achetée en indivision avec sa compagne meme s'il y a un héritier réservataire enfant de madame ?

merci .

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si l'héritier a une part de propriété sur ce bien : non, il ne peut pas vendre sans son accord ET l'accord du juge si l'enfant est mineur.

Par contre il peut vendre sa part indivise.

Par Isadore

Bonjour,

On ne peut vendre que ce qui est à soi. Si l'enfant a hérité d'une part du bien, le concubin survivant ne peut pas vendre la part de l'enfant sans l'accord de celui-ci, ou du juge des tutelles si l'enfant est mineur ou protégé. Et bien sûr dans un tel cas le prix de vente sera reparti entre chacun des vendeurs.

Le survivant peut recevoir la part de l'autre par testament, mais si la réserve de l'enfant n'est pas respecté il devra l'indemniser. Sachant qu'un legs entre concubins est taxé à 60 % il vaut mieux se marier ou se pacser pour protéger l'autre.

Par Rambotte

le concubin survivant ne peut pas vendre la part de l'enfant sans l'accord de celui-ci

Et même avec l'accord de l'enfant, le survivant ne peut pas vendre la part de l'enfant. C'est l'enfant qui vendra sa propre part, simultanément avec le survivant qui vendra lui aussi sa propre part.

Par pseudou

Bonjour à tous et merci pour vos réponses .

Dans le doute d'avoir mal compris, je prends un exemple , je pense que me suis mal expliqué ;

Le couple va acquérir

leur résidence principale , madame a un enfant majeur issu d'un premier mariage , le compagnon n'a pas d'enfant .

Le but des deux serait que le dernier vivant ait la possibilité de vivre dans cette maison le plus longtemps possible sans que l'héritier ait son mot à dire.

J'avais entendu parler que le PACS et un testament réciproque des deux personnes stipulant que le dernier vivant puisse occuper le bien pour y vivre.

D'autre part je pensais que le survivant pourrait vendre le bien a un éventuel acheteur et une fois vendu , le notaire ferai la répartition du prix entre le survivant et l'héritier réservataire, et cela en fonction de la cote part de chacun lors de l'achat.

Par yapasdequoi

Il y a 2 questions dans votre situation, et ne pas confondre les réponses aux 2 questions.

Pour que le survivant reste vivre dans la maison toute sa vie, il suffit aux partenaires de PACS de se léguer réciproquement l'usufruit, ce qui ne lèse en rien l'héritier réservataire qui recevra légalement sa part en nu-propriété.

Pour vendre le bien, il faut l'accord de tous les ayants droits, le survivant n'est propriétaire que de sa part : 50% plus l'usufruit du reste.

Si le patrimoine le permet, il est aussi possible que la succession attribue la totalité du bien au survivant, à condition qu'il y ait d'autres possessions (liquidités, biens immobiliers) qui représentent au moins 1/3 du patrimoine.

Consultez votre notaire.

Par Rambotte

Et pour faire simple, pour le survivant puisse vendre seul le bien, il faut qu'il soit le seul titulaire de droits dans le bien.

Un testament qui lègue l'usufruit ou un simple droit d'usage et d'habitation (vous dites "puisse occuper" le bien) ne rend pas unique titulaire de droits dans le bien.

Seul le legs (de la part) du bien (sous-entendu en pleine propriété) permet de devenir unique propriétaire.

Si l'homme sans enfant fait un tel legs, pas ce souci, ses éventuels héritiers dans sa parentèle ne sont pas réservataires et peuvent être exclus par le legs.

Mais si la femme avec (un seul) enfant fait ce legs, son enfant est réservataire, et si le legs dépasse la quotité disponible (ici la moitié et non le tiers), l'homme devra indemniser l'enfant (indemnité de réduction). Mais il pourra vendre le bien. Et la vente pourra être le seul moyen d'indemniser l'enfant.

Par pseudou

Merci encore , pour ces deux dernières réponses bien détaillées .
Bonne soirée à tous