



## Ajouter un nom sur titre de propriété

-----  
Par jerlem59

Bonjour,

je vous expose notre situation :

Mon épouse et moi sommes mariés depuis 2014 sous le régime de la séparation de biens.  
Nous sommes chacun propriétaire d'un logement acquis avant notre rencontre.  
Elle dispose d'un appartement, qu'elle loue et qu'elle a fini de payer.  
Moi de la maison dans laquelle nous vivons, et dont je continue à payer les mensualités de remboursement.

Nous avons eu un enfant ensemble, âgée de 6 ans.

A ce jour, je suis donc l'unique propriétaire de la maison.

Si je veux en faire don à mon épouse (donation au dernier vivant), le jour où il m'arrivera quelque chose, elle en héritera en usufruit.

La même situation se présentera pour son appartement si elle devait partir en premier.

Nous aimerions (c'est aussi valable pour son bien), que celui-ci revienne donc au dernier vivant, sans usufruit, comme si le(s) bien(s) avai(en)t été acheté(s) en commun.

Qu'elle puisse en bénéficier comme bon lui semble, sans avoir l'autorisation d'un juge des tutelles, ou de notre fille.

Nous ne pouvons malheureusement pas vendre nos biens respectifs et en acheter un en commun. Pour raisons médicales, les prêts nous sont fermés.

Est-ce faisable en modifiant notre régime de mariage en communauté de bien ?

Ou faut-il impérativement passer par une mutation immobilière ? Comment cela se passe t-il ?

Dans ce cas, le crédit d'emprunt doit-il également être mis à nos 2 noms ou peut-il rester uniquement au mien ?

Merci d'avance pour l'aide et les conseils que vous pourrez nous apporter.

Bonne journée.

Cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il n'existe pas de document "titre de propriété".

Il n'est donc pas possible d'y ajouter un nom....

Ce que vous voulez c'est (1) que votre épouse soit propriétaire dès à présent pour partie d'un bien qui vous est propre ?  
ou bien (2) vous voulez que cette situation se produise après votre décès ?

Pour le 1, vous pouvez modifier votre régime matrimonial et inclure ces 2 biens dans la communauté. Je pense que c'est la solution la moins onéreuse.

Pour le 2, un testament ou encore la "donation au dernier des vivants".

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Il n'existe pas de document appelé "titre de propriété". C'est une désignation qui peut concerner une multitude de documents différents, qui servent à prouver que l'on est propriétaire d'un bien : une facture, un acte de vente, un acte de

donation, un jugement...

Nous ne pouvons malheureusement pas vendre nos biens respectifs et en acheter un en commun. Pour raisons médicales, les prêts nous sont fermés.

De toute façon, ce serait inutile : en achetant à deux, vous seriez propriétaire chacun d'une part du bien, dont votre fille en hériterait en concurrence avec le veuf.

Un bien commun ne revient pas au veuf en cas de décès. Le veuf conserve sa moitié, et celle du défunt est partagée entre les héritiers.

Dans votre cas je vois deux solutions.

1. Adoption la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale, si aucun de vous n'a d'enfants d'un autre lit ; dans ce cas le survivant obtiendra la propriété de la totalité des biens après le premier décès. Votre fille commune devra attendre le second décès pour hériter. Attention, cela aura l'effet inverse de votre régime actuel, tous les biens et revenus deviendront communs (ainsi que les dettes).

2. Chacun fait un testament léguant l'ensemble de ses biens ou une partie de ses biens à l'autre. Si jamais le legs dépasse la quotité disponible (1/2 de la masse successorale en présence d'un seul enfant) et donc empiète sur la réserve, les effets du testament seront les suivants :

- le veuf aura la pleine propriété des biens légués
- il devra indemniser en argent ou en nature, selon son choix, l'héritier réservataire lésé
- l'héritier réservataire majeur pourra renoncer à demander la réduction du legs et donc à être indemnisé

Je ne sais pas si l'accord de la banque est requis pour passer en communauté universelle, c'est une question intéressante. Le changement de régime aura pour effet de rendre votre dette commune. En cas de défaillance, la banque pourrait donc se faire rembourser en saisissant n'importe quel revenu ou bien de la communauté.

Donc en soi la banque n'aurait pas de raison de s'opposer à ce changement : elle aurait deux emprunteurs solidaires au lieu d'un, avec un bien immobilier intégralement payé qui intégrerait le patrimoine commun.

-----  
Par jerlem59

Bonjour yapasdequoi,  
Bonjour Isadore,

Merci pour vos réponses rapides :-)

Pour répondre à yapasdequoi, c'est le cas (1) et implicitement le (2) s'il devait m'arriver quelque chose (ou inversement à mon épouse).

Dans votre cas je vois deux solutions.

1. Adoption la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale, si aucun de vous n'a d'enfants d'un autre lit ; dans ce cas le survivant obtiendra la propriété de la totalité des biens après le premier décès. Votre fille commune devra attendre le second décès pour hériter. Attention, cela aura l'effet inverse de votre régime actuel, tous les biens et revenus deviendront communs (ainsi que les dettes).

C'est justement l'objectif que nous cherchons à atteindre.

Cette option là ne va donc pas à l'encontre du principe de déshériter un enfant ? Notre fille héritera donc de sa part au décès des 2 parents ?

Au premier décès, le survivant sera donc propriétaire (en pleine propriété) de l'ensemble des biens, sans qu'il soit question d'usufruit ou de nu-propriété ?

Désolé si je me répète dans mes questions.

Merci à vous de votre aide.  
Cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

Vous ne pouvez pas déshériter un enfant.

En cas de communauté universelle avec clause d'attribution intégrale, il n'y a pas de succession au premier décès.

Mais vous aviez choisi la séparation de biens pour une bonne raison ou juste au hasard ?

-----  
Par jerlem59

Mais vous aviez choisi la séparation de biens pour une bonne raison ou juste au hasard ?

c'est ce qui nous avait semblé le plus judicieux à ce moment.

Mais ayant déclaré une lourde maladie, je voulais m'assurer que mon épouse soit en "sécurité" s'il devait m'arriver quelque chose.

En cas de communauté universelle avec clause d'attribution intégrale, il n'y a pas de succession au premier décès.

Merci beaucoup pour ces renseignements et toutes ces précisions :-)

Même si cela n'a pas d'importance, avez vous une idée des frais de changement avec la clause d'attribution intégrale ?

Cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

Posez la question à votre notaire. Les honoraires sont libres.

-----  
Par Isadore

Je précise un point : si votre fille est majeure, elle sera notifiée de ce changement de régime matrimonial, et pourra s'y opposer (en ce cas ce sera au juge de trancher).

Si elle est mineure, le notaire doit s'assurer que cette modification ne porte pas atteinte à ses intérêts :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000038810596]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000038810596[/url]

Et si le changement de régime risque de porter atteinte aux droits d'un enfant mineur, le notaire devra saisir le JAF, qui nommera un tuteur ad hoc. Le rôle de ce tuteur sera de défendre les intérêts de votre fille dans cette affaire, et donc de former opposition en son nom :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1535]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1535[/url]

Dans un tel cas, vous devrez saisir le tribunal judiciaire (avocat obligatoire) afin d'essayer d'obtenir de passer outre l'opposition de votre fille (ou de son représentant). Adopter le régime de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale n'est pas considéré comme déshériter les enfants communs (qui héritent lors du second décès)... mais pour éviter les abus la loi prévoit un droit d'opposition pour les enfants.

-----  
Par jerlem59

Merci pour ces derniers éclaircissements.

Effectivement, elle est mineure (6ans).

L'objectif bien sûr n'est pas de porter atteinte à ses intérêts :-)

On va se rapprocher de notre notaire.

Encore un grand merci pour vos réponses réactives et détaillées.

Bonne soirée.

Cordialement.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Même en séparation de biens, la donation au dernier vivant est plutôt protectrice pour le conjoint survivant, avec notamment le droit viager d'occuper la résidence principale, quelle que soit l'option choisie, 100% en usufruit, 1/4 en

pleine propriété + 3/4 en usufruit ou 1/3 en pleine propriété.

Outre les derniers arguments d'Isadore, je vois un autre inconvénient à la communauté universelle avec attribution intégrale : vous privez votre enfant de l'abattement de 100 000 euros auquel il aurait eu droit au décès du 1er parent.

-----  
Par jerlem59

Bonsoir LaChaumerande,

Merci pour ces derniers détails.

Même en séparation de biens, la donation au dernier vivant est plutôt protectrice pour le conjoint survivant, avec notamment le droit viager d'occuper la résidence principale, quelle que soit l'option choisie, 100% en usufruit, 1/4 en pleine propriété + 3/4 en usufruit ou 1/3 en pleine propriété.

Ce point là on l'avait bien compris. Ce que l'on voulait éviter c'est le fait de passer par un juge si mon épouse veut vendre, alors que notre fille est encore mineure, ou que celle-ci s'oppose à la vente si elle est majeure.

Outre les derniers arguments d'Isadore, je vois un autre inconvénient à la communauté universelle avec attribution intégrale : vous privez votre enfant de l'abattement de 100 000 euros auquel il aurait eu droit au décès du 1er parent.

Vous pouvez m'en dire plus, je ne connaissais pas ce détail, à quoi cela correspond ?

-----  
Par yapasdequoi

L'abattement de 100 000 euros pour un enfant est applicable pour calculer les droits de succession sur son héritage.

En communauté universelle, il n'y a pas de succession au décès du 1er parent, mais une seule succession lors du décès du dernier parent. Donc un seul abattement.

La plupart des familles s'en fichent car leur patrimoine n'atteint pas ce montant. Mais votre notaire vous expliquera.

-----  
Par Rambotte

1. Adoption la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale, si aucun de vous n'a d'enfants d'un autre lit ; dans ce cas le survivant obtiendra la propriété de la totalité des biens après le premier décès. Votre fille commune devra attendre le second décès pour hériter. Attention, cela aura l'effet inverse de votre régime actuel, tous les biens et revenus deviendront communs (ainsi que les dettes).

Pas besoin de faire si fort.

On peut faire une communauté conventionnelle avec clause d'attribution de ce seul bien.

Au décès, elle deviendra unique propriétaire de ce bien en vertu de la clause.

Et vous pouvez même mettre des clause d'exclusion de certains biens propres pour ne pas les faire rentrer en communauté.

Donc c'est très souple. C'est votre contrat que vous choisissez ensemble.

On oublie toujours que la communauté universelle est un cas extrême de toutes les communautés conventionnelles.

-----  
Par jerlem59

Bonjour à toutes et tous,  
Encore merci pour toutes vos réponses.

Suite à vos nombreuses réponses, nous avons beaucoup discuté avec mon épouse.

On se pose du coup de nouvelles questions (ça devrait être les dernières ^^)

Si on reste sur notre régime actuel (séparation de biens), la donation au dernier vivant nous permet de lui donner la part suivante de mon patrimoine :

- Soit un quart de ma succession en pleine propriété, et les 3/4 en usufruit,
- Soit la totalité de ma succession en usufruit,

- Soit la quotité disponible de ma succession en pleine propriété.

Si mon épouse devait être le "dernier vivant", pourra t'elle vendre la maison (pour acquérir un nouveau bien) dans laquelle nous vivons (et dont je suis le propriétaire, bien acquis avant notre rencontre) ?

Si oui (avec accord de ma fille, ou du juge si elle est encore mineur, je suppose), quelle part de la vente lui revient, et quelle part revient à ma fille ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Bonne journée.

Cordialement.

-----  
Par Rambotte

Elle ne pourra le vendre seule, puisque votre fille aura hérité, conformément à l'option choisie par votre épouse dans la donation entre époux. La répartition du prix se fait en fonction des droit vendus par chacun. Chacun reçoit le prix de ce qu'il vend. Logique, non ?

D'ailleurs, si elle choisit l'usufruit, elle n'aura aucun droit en propriété, donc elle ne pourra pas forcer la vente, elle ne pourra pas "vouloir vendre". Seule sa fille pourra "vouloir vendre", et la vente ne se fera en pleine propriété que si votre épouse y consent. Mais votre fille pourra vendre en nue-propriété sans le consentement de votre épouse.

Pour la répartition du prix de vente, si accord des parties, et seulement si accord des parties, il peut y avoir report de l'usufruit sur le prix, ou emploi du prix dans l'acquisition d'un nouveau bien.