



Communauté avec mise en commun des immeubles /droits du survivant

Par Outmost

Bonjour,

Ma future épouse me propose de choisir la communauté légale avec un contrat notarié de mise en commun de tous les immeubles qui sont actuellement des propres.

En cas de décès, quels sont les droits du conjoint survivant qui, par le mariage devenu propriétaire de moitié sur tous les immeubles, devient plein propriétaire ?

Peut-il les vendre, les donner, les louer librement ? Peut-il jouir, comme il l'entend, des sommes et revenus provenant d'une ou plusieurs de ces opérations ?

Nous avons 3 enfants en commun, héritiers réservataires, auront-ils les moyens juridiques pour empêcher lesdites opérations et préserver le règlement de la succession ?

Merci

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Voici un lien qui donne les réponses :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1270]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1270[ur]

NB : Dans le texte cité ci-après il faut comprendre que "la succession" représente la part du défunt = la moitié des biens (l'autre moitié étant déjà propriété du survivant et le restera sans changement)

"Vos biens immobiliers seront pendant votre mariage propriété de la communauté, et au décès de l'un des 2 époux, l'époux survivant a le choix entre les 2 options suivantes :

- Usufruit de la totalité de la succession
- Pleine propriété: du 1/4 de la succession

Si l'époux choisit l'usufruit de la totalité de la succession, les enfants héritent de la nue-propriété: de toute la succession.

Si l'époux choisit la pleine propriété du 1/4 de la succession, les enfants héritent de la pleine propriété des 3/4 de la succession."

Avec un testament, il est possible d'augmenter la part du survivant, mais il doit respecter la part réservataire des enfants.

Dans tous les cas les enfants étant propriétaires d'une partie, ils doivent autoriser toute vente.

Si les enfants sont seulement nu-propriétaires, le conjoint survivant usufruitier a le droit de les mettre en location et de percevoir les revenus.

S'il y a plusieurs biens immobiliers, et selon leurs valeurs respectives, il est possible éventuellement de faire des "lots" attribuées aux héritiers afin d'éviter des blocages.

Les enfants ont droit à leur part réservataire, même en cas de testament qui est égale (3 enfants) à 3/4 de la succession

(chacun 1/4). Ils peuvent demander une "réduction" (= une somme d'argent au conjoint) si la part reçue est inférieure.

PS : Vous avez déjà posé une question analogue. Vous devez commencer par définir vos objectifs (préserver le conjoint ? favoriser les enfants ? favoriser un des enfants ? etc) et en parler avec votre NOTAIRE.