



Succession charge appartement femme enfant?

Par squat

Bonjour,

J'ai une problématique où je n'arrive pas à avoir de réponse bien définie d'un notaire, j'en ai vu 2 et les 2 n'ont pas su m'aiguiller.

Je suis marié et j'ai deux enfants issu d'un premier mariage, je prépare actuellement ma succession, je suis propriétaire d'un appartement où ma femme en aura la moitié. L'autre moitié sera donc répartie entre mes deux enfants et ma femme.

Seulement je ne souhaite pas incomber quelconques charges sur les épaules de mes deux enfants, j'aimerais savoir s'il est possible par le biais d'un testament de laisser TOUTES les charges à ma femme ce qui me semble normal puisqu'elle résidera dans l'appartement et cette dernière n'a aucun contact avec mes enfants.

Par charge, j'entends taxe foncière, charges de copro, travaux etc, je veux que mes enfants n'aient que la part de l'appartement sans les contraintes, je ne veux pas qu'ils paient pour quelque chose qu'ils n'ont jamais réclamés. Mes enfants sont prêts à refuser l'héritage pour éviter ces galères, mais je me dis qu'il doit bien y exister un biais juridique pour les protéger?

Merci pour vos retours parce que je suis un peu désamparé.

Par Isadore

Bonjour,

Vous pouvez laisser l'usufruit de votre part à votre future veuve, qui pourra ainsi jouir de l'appartement jusqu'à sa mort.

Elle devra par défaut payer toutes les charges, sauf les "gros travaux" (en gros la réparation des murs et la réfection de la toiture) :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429496]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429496[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429505]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006429505[/url]

Il est possible de prévoir par testament une autre répartition des charges pour votre part d'usufruit.

À la mort de Madame, vos enfants récupéreront votre part en pleine propriété, sans aucune formalité à accomplir.

Je vous conseille de voir un notaire qui rédigera un testament conforme à votre volonté.

Par Rambotte

Bonjour.

Notez qu'un testament ne s'applique pas de plein droit. Si votre testament ne lègue que des charges à votre veuve, il lui suffira de renoncer à sa vocation successorale testamentaire... Elle se contentera de ses droits légaux à héritage.

Par squat

Bonjour

merci pour vos retours rapides.

Si j'ai bien compris, il est donc possible de spécifier dans mon testament l'entièreté des charges à ma femme du fait qu'elle en aura lusufruit mais elle est en droit de refuser mes derniers souhaits??

comme je le comprends, il y a aucun moyen "sûr" permettant de protéger mes enfants, surtout si le testament peut être refusé par ma femme... il est hors de question pour ma part que mes enfants y mettent un seul euro, surtout sur un bien qu'ils ne jouiront sans doute pas.

Je vais effectivement voir un notaire mais comme dit plus haut, il y a contradictions entre eux..

qu'en est il de la taxe foncière ?

Par Isadore

Bonjour,

Vous pouvez stipuler que si votre épouse refuse le legs, tous vos biens iront à vos enfants. Et aussi restreindre son droit d'habitation (de "conjoint survivant") à un an.

En présence d'enfant, le conjoint n'est pas héritier réservataire, il peut donc être privé de sa part d'héritage.

Votre épouse se trouvera alors en indivision sur le bien avec vos enfants. Si elle y réside, elle leur devra une indemnité d'occupation (fixée en fonction de la valeur locative du bien), et les charges telles que la taxe foncière seront réparties entre eux, au prorata des parts de chacun.

Chacun pourra demander à sortir de l'indivision, au besoin en faisant vendre le bien aux enchères.

Il n'y a pas de solution miracle pour permettre à vos enfants d'hériter d'un bien en indivision avec votre épouse sans risquer un minimum de frais ou de tracas.

Vous pouvez racheter la part de votre épouse, ou lui vendre la vôtre et placer l'argent (ou investir dans un autre bien).

Par Rambotte

Si on liste les possibilités :

1) Pas de testament : votre épouse recueille au titre de ses droits légaux un quart de votre part en pleine propriété et se retrouve en indivision avec vos enfants, les charges de l'indivision devant être partagées.

2) Vous faites un testament fournissant à votre épouse toutes les charges du bien. Elle peut bien entendu renoncer à ce testament qui ne lui lègue que des charges. Elle continue d'avoir ses droits légaux du 1)

3) Vous faites un testament léguant l'usufruit de vos biens, sans rien préciser. Toutes les charges de jouissance, ainsi que la taxe foncière, sont dues par l'usufruitier. Seuls les gros travaux (fraction des charges de copropriété afférentes aux gros travaux, puisqu'il s'agit d'un appartement) restent à charge des nus-propriétaires, mais l'usufruitier n'a pas pouvoir de contrainte contre les nus-propriétaires. Toutefois, l'indivision sur la nue-propriété concernant aussi votre épouse, elle pourrait agir de ce côté là.

4) Vous ajoutez au précédent testament la condition de charge, utile pour les gros travaux (legs avec charge). Comme tout testament, elle a le droit d'y renoncer (au legs d'usufruit avec charges), et on se retrouve comme au 1).

5) Vous ajoutez en plus une clause de révocation des droits légaux, par dissuasion. Comme tout testament, elle a encore le droit d'y renoncer (au legs d'usufruit avec charges, pas à votre révocation !), et elle se retrouve avec ses droits initiaux dans le bien avant succession, en indivision avec vos enfants, mais avec moins de parts qu'au 1).

Car nous avons compris que l'appartement était 50/50 (indivision ou communauté). Nous ne comprenons pas l'emploi du futur "elle en aura la moitié", ni le "je" au lieu du "nous" dans "je suis propriétaire".

Par squat

Bonjour

J'ai dit "je" dans le sens où j'en étais propriétaire avant mon mariage, mais oui c'est "nous".

et la moitié parce que je compte faire un testament pour léguer ma part à mes enfants afin d'avoir une moitié (la sienne) pour ma femme et l'autre pour mes enfants.

De ce que je comprends, mes enfants partiront donc pour le choix de se faire déshériter au moment voulu, est ce si l'un de mes deux fils souhaitent se déshériter, il peut donner sa part à son frère ?

D'ailleurs, nous sommes d'accord qu'il est possible que mes enfants se déshéritent eux même au moment voulu?

Par Rambotte

Ce n'est pas clair. Aujourd'hui, qui est propriétaire de cet appartement ?

Vous seul ou votre couple ? Si c'est le couple, par quel canal est-elle devenue propriétaire ? Communauté conventionnelle avec apport de votre bien à la communauté ? Donation ?

Personne n'a parlé de déshériter les enfants (impossible, ils sont réservataires). Ni qu'ils "se déshéritent" (qu'ils renoncent à la succession, pourquoi le feraient-ils).

Par squat

Ils veulent renoncer à la succession parce qu'ils ne veulent pas subir les contraintes liées aux parts de l'appartement, ma femme en aura l'usufruit et mes enfants en auront la nue propriété, ils ne veulent pas payer pour un bien où de toutes évidence, ne leur apportera que des charges.

Le sens de mes questions est pour éviter que mes fils renoncent à la succession parce que c'est ce qu'ils feront s'ils doivent participer aux charges etc. et vu qu'il ne semble pas exister de solution juridique, ils renonceront au bien, à mon grand malheur.

à ce jour, ma femme et moi sommes tout deux propriétaires.

Par Rambotte

Par quel canal, ai-je demandé, certes par curiosité.

Car un bien avant mariage reste propre, même en communauté, à moins que...

Quel "à moins que" avez-vous mis en ?uvre, pour que dès maintenant, elle en soit déjà propriétaire pour moitié ?

Je voudrais être certain que vous ne fassiez pas erreur sur le présent. Et pour qu'on puisse ensuite être sûr des réponses à donner pour le futur.

Par Isadore

Bonjour,

Oui, ce serait bien de savoir à qui appartient actuellement ce bien. Parce s'il est entièrement à vous, ce sera plus simple de trouver une solution.

Un bien en nue-propriété coûte généralement peu cher, sauf s'il y a de gros travaux à faire. Le nu-propriétaire ne peut par ailleurs être contraint par l'usufruitier de faire des travaux (sauf convention en ce sens). C'est l'usufruitier qui assume la majorité des charges.

Certes, on ne "jouit" pas des fruits, mais ça fait un capital qui peut par exemple être vendu. Et lors de l'extinction de l'usufruit, on récupère la pleine propriété sans droits ni taxes à payer.

Vos fils pourraient très bien accepter la succession puis vendre.

Par squat

elle a participé au paiement du bien à la souscription d'un prêt, ça remonte à 2009...

Il me semble qu'on était passé chez le notaire pour notifier cela, elle est autant propriétaire du bien que moi-même.

Par Rambotte

La souscription d'un prêt ne la rend pas en soi propriétaire... Un prêt pour acquérir, ou un prêt pour améliorer ?

Il va falloir décortiquer l'historique...

Ce bien, c'est une acquisition auprès d'un vendeur (ou suite à un partage de votre premier couple) ?

Si oui, qui est désigné comme acquéreur dans l'acte de vente ? et avez-vous acquis ce bien avant ou pendant le mariage ?

Quel régime matrimonial ?

Nous avons cru comprendre que vous aviez acquis seul ce bien avant mariage, et donc ce bien est resté votre seule propriété si mariage en communauté légale, réduite aux acquêts, sans contrat, ou bien en régime séparatiste ?

Ou bien autre hypothèse, une communauté conventionnelle avec contrat ?

Dans les premières hypothèses, si pendant mariage, des prêts pour améliorer le bien ont été consentis, ou si un prêt à votre seul nom a continué d'être remboursé, cela ne donne pas droit à de la propriété, mais à récompense due à la communauté le cas échéant, ou à créances entre époux le cas échéant.

Ensuite, quel acte exact avez-vous fait chez le notaire ?

Car on peut faire une donation, changer de régime matrimonial... plein de choses qui permettent à votre épouse d'avoir de la propriété, mais comme rien n'est sûr...

Je vous propose de faire un historique daté depuis l'acquisition, voire le mariage si antérieur. Pour qu'on comprenne.

Par Isadore

Bonjour,

Et si vous avez copie du document suite au "passage chez le notaire", il doit contenir des informations utiles pour la chronologie.

Par Rambotte

Une autre possibilité du prêt était que c'était pour vous racheter une moitié de propriété, d'où passage chez le notaire ?

Je rajouterai que s'il s'avère qu'en fait vous êtes toujours unique propriétaire du bien, et comme évoqué par Isadore, un testament :

- révoquant les droits légaux d'un quart en propriété,
- léguant l'usufruit de la succession (ou simplement de l'appartement),

est déjà très efficace, puisqu'il y a totale indépendance entre l'usufruitière et les nus-propriétaires, sans pouvoir de contrainte de l'usufruitière pour exécuter les gros travaux.

En ajoutant au legs d'usufruit la condition de prise en charge de toutes les dépenses afférentes au bien, c'est encore mieux.

Votre épouse aura le choix entre accepter le legs avec conditions, soit le refuser, et alors elle n'aura plus aucun droit dans l'appartement.

Reste qu'il existe à plus long terme le droit de faire réviser en justice les conditions grevant le legs, si les charges deviennent insurmontables.

D'où l'importance d'éclaircir la situation actuelle de la propriété du bien.

Par AGeorges

Bonjour Squat,

Globalement, vous ne pouvez dissocier une notion de propriété d'une notion de charges associées. Cela n'existe pas. Que ce soit de la nue ou de la pleine.

Ce qui permet de réduire autant que possible ces charges associées, c'est l'usufruit. La TF est à l'usufruitier et ce dernier ne peut pas forcer le nu-proprétaire à faire des travaux. Sous Copropriété ou hors, c'est pire, en location, c'est pareil, il y a des charges pour le (co)propriétaire.

Si l'on ne veut pas de charges, il ne faut pas être propriétaire. C'est sans issue, dans l'absolu.

Dans la pratique, on peut le penser. J'ai un bien, je ne souhaite pas qu'il me coûte, je le refille à une agence qui gère les charges, les travaux et les loyers et ils me versent ce qui reste.

OK. Mais si le locataire part à la cloche de bois ? Et si le bilan de l'agence est négatif (suite à de gros travaux) ?

Eh bien, le propriétaire doit payer. CQFD.

Sans solution "juridique", il reste l'amiable.

Votre épouse peut accepter de prendre TOUTES les charges sur son dos, mais elle peut aussi refuser. "Ceux qui deviendra propriétaires à son décès peuvent tout de même participer, non ?"

Si vous examinez le problème sous les aspects "comment donner des biens sans charges à vos fils", le problème est différent. Il vous faudra "réaliser" votre bien immobilier, et léguer du cash à vos fils. Ils disposeront alors de ce qui restera après le paiement des droits (abattements à voir).

Viager, vente de la nue-propriété sont des moyens pour transformer en cash une partie de votre fortune immobilière.

Par Rambotte

On a tout à fait le droit de léguer avec charges, la charge n'ayant éventuellement rien à voir avec la chose léguée. Donc léguer l'usufruit, à charge de prendre en... charge celles de la nue-propriété.

On accepte le legs ou on le refuse.

Le bémol étant qu'on a le droit de demander en justice la révision des charges (quand on a accepté le legs) (article 900-2 et suivants).

Par AGeorges

@Rambotte,

Nous cherchons ici, à la demande de Squat, une solution "Contre toute défense".

Dans ce cas de figure, proposer un testament qui peut être refusé ou un montage qui peut être cassé par un tribunal ne me paraissent pas des réponses appropriées.

N'est-il pas ?

Par Isadore

Bonjour,

La question est de savoir comment les enfants peuvent hériter de leur père sans avoir à assumer les charges et contraintes liées à "un bien dont ils ne profiteront pas".

En ce sens, dans l'hypothèse où le bien est la seule propriété de Squat, un testament déshéritant l'épouse mais lui léguant l'usufruit est efficace. Si l'épouse préfère ne rien avoir du tout plutôt que l'usufruit...

Eh bien disons qu'une fois son droit d'habitation d'un an purgé, les enfants récupèrent le bien toutes charges incluses, donc ils auront les charges mais aussi la libre disposition du bien.

La révision des charges liées au legs ne sera possible que si l'exécution en est devenue "soit extrêmement difficile, soit sérieusement dommageable".

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433570]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433570[/url]

Sachant que le nu-proprétaire n'est tenu qu'aux grosses réparations et que l'usufruitier ne peut le contraindre à les effectuer, il faudrait des circonstances exceptionnelles pour que la veuve puisse remettre en question les conditions liées au legs.

Et si les circonstances changent à nouveau, on peut demander à revenir aux conditions initiales :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433619]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433619[/url]

Par AGeorges

Bonjour,

Je suis d'accord avec le fait que l'usufruit est la moins mauvaise des solutions de type "succession".
Cependant, il existe un facteur à considérer, c'est la différence d'âge entre les enfants d'un premier lit et celui de l'épouse actuelle. Dans une fourchette d'une bonne dizaine d'années, les fils ne pourraient profiter d'une nue-propriété que de façon interposée via leurs propres enfants. Grossièrement, l'espérance de vie d'une femme est de dix ans supérieure à celle d'un homme.

Dans cette hypothèse, la transformation du bien immobilier en liquidités s'impose un peu plus.

Par Rambotte

Non, il n'est pas, à mon avis.

Le père veut avant tout une solution sans charge ultérieure pour ses enfants, sinon, ils renoncent, ce qu'il souhaite éviter. Le testament décrit remplit cet objectif, même s'il est sévère pour la veuve.

Je ne vois pas trop ce que veut dire "solution contre toute défense", et d'ailleurs, de quel côté, la défense : veuve ou enfants ?

En quoi est-ce gênant pour les enfants que le testament soit refusé ? Bien au contraire, c'est le mieux pour eux.

En outre, il s'agit d'un lot de copropriété, donc d'un appartement et d'une quote-part de parties communes. Les grosses réparations du 606 ne vont a priori concerner que les parties communes, donc partagée entre tous les lots ; c'est une charge finalement relativement limitée, et rare.

Donc une condition testamentaire de prise en charge de ces dépenses par l'usufruitière n'est pas une condition excessive.

Les charges courantes de copropriété, pour son entretien, ou les fluides, sont naturellement dues par l'usufruitier.

Par AGeorges

@Rambotte,
c'est une charge finalement relativement limitée, et rare.

Cette remarque va à l'envers du sens de l'histoire.

A titre d'exemple, prenons le taux de constitution de l'épargne obligatoire Fonds Travaux ALUR.

Avant 2014, pas d'obligation.

Avec ALUR, minimum 5%.

Connaissez-vous les statistiques (basées sur la réalité des travaux effectués dans les copropriétés), communiquées, il me semble, par l'ARC, sur les vrais besoins ??

...

De l'ordre de 40%.

Et, par nature, ces travaux sont imputables aux (co)propriétaires.

Mais ceci n'est qu'une information.