Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Dernier des vivants

Par Table

Bonjour,

J'ai 53 ans, je suis marié avec 2 enfants. mais, j'ai aussi 3 enfants majeurs (Que je ne vois plus) d'une première union.

Avec mon épouse actuelle, nous avons acheté une maison (Pret immobilier en cours)

Je voudrais les protéger (Mon épouse et nos 2 enfants) si il devait m'arriver quelque chose.

Avant de prendre rendez vous chez le notaire, quel serait le meilleur choix a privilégier.

Merci a vous pour vos réponses.
Bonne journée.
Cordialement.

Par Isadore

Bonjour,

Le rendez-vous chez le notaire doit justement vous permettre de faire le meilleur choix.

Tout dépend de ce que vous entendez par "protéger" : transmettre la maison à votre épouse et vos enfants, permettre à votre épouse de rester dans cette maison jusqu'à son décès, permettre à votre épouse de tirer des revenus de cette maison...

Vos principales options pour "protéger" (avantager) votre épouse :
- transmettre à votre épouse l'usufruit (jouissance) de tous vos biens
- transmettre à votre épouse la pleine propriété d'un quart de vos biens et l'usufruit des trois autres quarts

Pour vos enfants : vous pouvez avantager certains d'entre eux en disposant en leur faveur de la quotité disponible, qui est dans votre cas d'un quart de la masse successorale

Il existe dans votre cas une réserve héréditaire qui est des 3/4 de la masse successorale. Chaque enfant aura le droit de réclamer sa part de cette réserve, selon les cas en nature ou en argent.

Il faut bien aussi comprendre que ce que vous donnerez aux uns n'ira pas aux autres. Par exemple ce que vous donnerez à votre épouse, usufruit ou biens en propriété ne profitera pas à vos enfants.

Si vous choisissez de maximiser la protection de votre épouse (1/4 en pleine propriété et usufruit du reste de vos biens), tous vos enfants recevront la même part d'héritage. Si vous choisissez d'avantager certains enfants sur la quotité disponible, ce sera au détriment de ce que vous pourrez donner à votre épouse.

Avant de déterminer quel est le "meilleur choix", il faut donc expliquer ce que vous voudriez qu'il se passe après votre décès. Là on pourra vous donner des pistes.

Par Table

Bonjour,
Merci pour votre réponse.

je voudrais que mon épouse puisse profiter de la maison (maison secondaire de son grand père que nous avons acheté (25% moi et 75% mon épouse) jusqu'à son décès, puis que nos 2 enfants (en commun) puissent a leur tour profiter

pleinement de cette maison.

Pour résumer, tout en restant dans la légalité, je voudrais que mon épouse, puis mes 2 enfants profitent de ce bien.

Merci.

Par Rambotte

Bonjour.

Pouvez-vous préciser comment a eu lieu l'acquisition de cette maison du "beau-grand-père" ?

Qui était propriétaire au moment du rachat ? Votre épouse était-elle déjà indivisaire de ce bien suite à successions ? Parce que dans ce cas, il s'agirait plutôt d'un rachat de part par votre épouse, dans le cadre d'un partage. Et si vous êtes en communauté, il ne s'agirait que d'un droit à récompense pour la communauté.

Mais si votre épouse n'avait pas de droits indivis dans cette maison, il s'agit bien d'un achat, et on en déduirait que vous êtes mariés en séparation de biens pour que la propriété ne soit pas commune (50/50) mais en indivision 25/75.

Votre succession ne concernera alors que 25% de ce bien, et bien sûr tous vos autres biens.

Vous pourriez donc léguer la pleine propriété de vos 25% à votre épouse, sans risque de réduction de ce legs, ni par vos enfants communs, ni par ceux de la précédente union, si par ailleurs vous avez suffisamment de patrimoine.

Plus précisément, vous pourriez léguer 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit, en précisant que les droits en propriété s'exécuteront en priorité sur votre part dans cette maison secondaire.

Par Table

Mon épouse n'était pas "héritière", il y avait sa mère, et autres descendants directs pour les oncles décédés.

Nous avons acheté la maison via le notaire, comme n'importe quel particulier.

Dans la vente, ma femme est propriétaire a hauteur de 75 et moi 25%.

Encore une fois, vous m'apportez des précisions en indiquant : "Plus précisément, vous pourriez léguer 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit, en précisant que les droits en propriété s'exécuteront en priorité sur votre part dans cette maison secondaire."

Je vais donc prendre rendez vous chez le notaire pour plus de conseils détaillés et ainsi faire le nécessaire.

Un grand merci encore pour vos réponses.

Je vous souhaite de passer une bonne journée.

Par Table

Bonjour, une question...

Est ce qu'il est possible tout en restant marié, de vendre ma part de la maison a mon épouse, de façon a ce que dans le futur, peu importe qui est le dernier des vivants, mes enfants de mon 1er mariage n'est pas de droit sur la maison, qui je le rappel était la maison du grand pere de ma femme.
Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si votre épouse part la première, vos enfants du 1er lit n'ont aucun droit sur cette maison.
Si vous partez le 1er, il suffirait par testament d'attribuer explicitement votre part de cette maison dans le 1/4 dont l'épouse héritera et d'avoir en plus un patrimoine suffisant pour composer la part des enfants de 3/4 sans toucher à la maison.

Par Rambotte

Je comprends que votre régime matrimonial est la séparation de biens, car je ne vois pas comment en communauté, un acquêt pourrait être 75/25.
Avec clause de remploi, le bien est soit propre à l'un à charge de récompense due à la communauté, soit commun à charge de récompense due par la communauté.

De même, la vente de votre part n'a pas trop de sens en communauté.

Si votre épouse part en premier, certes dans cette succession, vos enfants du 1er lit n'ont aucun droit, mais votre part de propriété (éventuellement augmentée par cette succession) sera bien transmise à vos 5 enfants à votre décès ultérieur. On comprend que c'est cela qui souhaite être évité.

Donc une solution est effectivement que votre épouse devienne la seule propriétaire du bien, et que dans le contexte où elle décèderait en premier, que vous ne receviez pas de droits de propriété dans cette maison (par exemple, concernant les droits légaux, en choisissant l'usufruit de la succession au lieu du quart en propriété, et concernant les droits issus d'une libéralité, que vous cantonniez volontairement vos droits en propriété en dehors de ce bien).

Par Table

Bonjour,

Oui, c'est tout a fait cela :

"Donc une solution est effectivement que votre épouse devienne la seule propriétaire du bien, et que dans le contexte où elle décèderait en premier, que vous ne receviez pas de droits de propriété dans cette maison (par exemple, concernant les droits légaux, en choisissant l'usufruit de la succession au lieu du quart en propriété, et concernant les droits issus d'une libéralité, que vous cantonniez volontairement vos droits en propriété en dehors de ce bien)."

Pour quelle devienne seule propriétaire, il y a certaines formalités a régler chez un notaire ?

Merci.

Par Rambotte

Ce serait la vente de vos droits indivis, chose possible en séparation de biens (éviter la donation de vos droits indivis).

La vente de vos droits indivis sera vue comme un partage avec soulte, faisant cessez l'indivision entre époux (et sera qualifiée de vente à titre de licitation).

Par Table

Merci pour vos réponses, j'étais hier chez le notaire, après lui voir expliqué ce que je souhaitais, il m'a proposé une donation au dernier des vivants et un testament.

Mais en y réfléchissant, cette solution n'est pas celle que je souhaite.

En dehors de mes comptes bancaires, je veux juste qu'a mon décès, mes enfants de ma 1ere union, ne puisse avoir aucun droit sur la maison et surtout que ma femme (actuelle) et mes filles ne soit pas "embêtées" avec un éventuel conflit qui pourrait intervenir au sujet de la maison.

Un peu compliqué :(

Par yapasdequoi

En fait la solution est simple : vous devez vous "débarasser" dès que possible de vos droits sur cette maison, ainsi ils ne feront pas partie de votre succession et ne causeront pas de litige.
Et surtout pas par donation (qui peut être rapportable ou entamer une réserve héréditaire) mais de préférence par une vente.

Par Rambotte

Dans un partage avec soulte, se pose la question de la capacité de votre épouse de vous racheter votre part indivise. Donc soit les fonds dont elle dispose, soit la capacité d'emprunter.
Notez aussi que dans un partage, des délais de paiement peuvent être consentis pour la soulte. Vous pourriez établir un échéancier.

Par Table

Merci,

je pense qu'il faut une estimation de la maison, pour avoir une base.
Puis un échéancier est possible, mais tout doit transiter par le notaire ?

Vous connaissez le coût moyen de ces formalités ?

Merci.

Par Rambotte

Comme il s'agit d'un partage d'une indivision matrimoniale en dehors d'un divorce, les droits de partage devraient être de 2,5% de la valeur du bien.
Et bien sûr, il y a les frais d'acte.