



Succession, donation, usufruit

Par gone

Bonjour,

J'ai 62 ans et viens de me marier. Je possède une maison principale ou nous vivons avec mon épouse (qui a 2 filles adultes mais qui ne sont pas à notre charge), et une maison secondaire, que j'ai mis en location.

Ces 2 propriétés je les ai acquises avant mon mariage. Mon fils unique est né avant ce mariage (premier lit).

Au cas où je décède avant mon épouse, que deviendra celle-ci, aura-t-elle l'usufruit et qui payera les charges, du genre impôt foncier, entretien de la villa etc ?

Mon fils pourra-t-il vendre mes biens acquis avant mon mariage ?

En conclusion :

Quels seront les droits de mon épouse dans ce cas de figure ?

Est-il préférable que j'établisse un testament du genre "je lègue ma résidence secondaire à ma chère épouse" et ma résidence principale à mon unique fils unique ?

Quelles sont les possibilités afin de ne léser personne et de satisfaire les héritiers survivants (enfant unique né du premier lit et ma dernière épouse) ?

Merci d'avance.