



PACS et usufruit maison

Par Rio2021

Bonjour,

J'aimerais une confirmation concernant les possibilités qu'ouvre le pacs car je lis des informations contraires.

Nous sommes pacsés avec mon copain, est-il possible, via un testament, de nous léguer mutuellement l'usufruit de la maison que nous avons achetée en commun afin que si l'un de nous décède, l'autre puisse rester dedans ?

Je précise qu'il a un enfant d'une précédente union et que nous avons un enfant en commun.

Merci.

Par kang74

Bonjour

Oui vous pouvez, tant que cela n'impacte pas la réserve des enfants, mais le plus simple est de vous rendre chez le notaire qui évaluera ce qui est le mieux pour vous (je pense notamment au démembrement croisé ou chacun à sa nue propriété et la part d'usufruit de l'autre)

Par Rio2021

Oui nous allons prendre rendez-vous pour rédiger notre testament mais on m'a dit il y'a peu qu'en présence d'enfant on ne pouvait pas se léguer l'usufruit comme dans le cadre d'un mariage.

Votre réponse me rassure, merci !

Par kang74

Vous avez déjà l'usufruit de votre part ... et on peut très bien léguer sa part d'usufruit .
C'est le notaire qui fait l'acte donc il devrait mieux savoir que " on" ;-)

Par Rio2021

Oui mais ce que je veux c'est pouvoir rester dans la maison sans devoir payer les parts des enfants (que je paierais le jour où je vends la maison bien évidemment).
Mais si jamais il lui arrive quelque chose dans les prochaines années, je ne pourrais pas payer la part des enfants pour rester dans la maison.

C'est justement un notaire qui m'a dit cela, d'où mon questionnement

Par kang74

Un notaire de 90 ans , qui n'a pas fait de formation continue ?
Vous avez déjà 50% du bien (c'est à vous et cela le restera)
Sur sa part il peut vous léguer l'usufruit qui a une valeur suivant l'age que vous aurez quand il decedera .(exemple si vous avez 52 ans quand il meure votre usufruit vaudra 50% de sa part)

Si la valeur de cet usufruit est supérieur à la quotité disponible (son patrimoine - la réserve des enfants = 1/3 de la

valeur de son patrimoine)il faudra donner une soulte aux enfants ... Faut éviter de mourir demain peut -être ...

Et dans tous les cas, en tant que partenaire de PACS vous pouvez rester dans le logement familial, qu'il soit à vous ou pas d'ailleurs pendant 1 an(sauf que là, en plus, il est déjà à moitié à vous)
Les enfants ne peuvent pas vendre sans vous : vous êtes indivisaire pacsée ou pas .
Après il y a peut être d'autres solutions qui peuvent se mettre en place , pas forcément sans frais, notamment par un échange d'usufruit de vos parts (ce qui reviendrait à un démembrement croisé)

Par AGeorges

Bonsoir Rio,

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1621>

A lire pour éclairer le sujet.

Par Rio2021

Pourtant non

La valeur de l'usufruit (si j'ai bien compris le calcul) sera supérieure pendant à la quotité disponible un petit moment, comment cela se passe dans ce cas ? Il faut payer la totalité aux enfants? Où uniquement la valeur qui dépasse ?

Un échange d'usufruit de nos parts ? Ce n'est pas ce dont je parlais à l'origine justement ? (le fait de se léguer mutuellement l'usufruit de la maison).

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce qui est suggéré c'est le démembrement croisé.

Ce n'est pas un leg (après décès) mais une donation (tout de suite).

En cas de décès il n'y aura rien à verser aux enfants, ils devront attendre le 2eme décès.

Par Rio2021

Bonjour,

Si j'ai bien compris, nous nous faisons chacun une donation de nos parts c'est bien cela ?

Et il est possible de faire une donation de la totalité des parts ?

Par kang74

Si la valeur de l'usufruit est supérieure à la valeur des réserves des enfants il faudra donner la différence pour que les enfants aient la valeur de leur réserve .

Pour un bien de 180 000 euros au décès :

Vous avez votre part de la moitié du bien à vous (90 000)

Si vous avez 52 ans la valeur de l'usufruit vaut 50% de la valeur de sa part du bien soit 45000 reste 45000e/2 de valeur en nue propriété pour les enfants (22500e chacun)

Sauf que la réserve des enfants équivaut à 2/3 de la succession de votre ami donc ils doivent avoir non pas 45000 (22500 chacun) mais 60 000 euros à deux soit 30 000 chacun .

Il faudra donc donner une soulte de 7500e à chacun des enfants pour respecter leurs droits .

Par kang74

Non vous faites une donation croisée de la part de votre usufruit (c'est plus un échange dans votre cas qu'une donation) .

Cela marche si cet usufruit a la même valeur (=vous avez à peu près le même age)

Mais ce n'est pas sans frais de notaire .

Tapez " demembrement croisé" dans votre moteur de recherche mais le principe est simple : vous avez la nue propriété de votre part et l'usufruit de sa part (et reciproquement)

Donc au décès de l'un ou de l'autre, le survivant récupère la pleine propriété de sa part et garde l'usufruit de la part de l'autre .

Par AGeorges

Bonjour Rio,

J'ai deux observations à faire concernant ce qui vous a été dit :

1. Votre situation et celle de votre partenaire ne sont pas identique. Lui, il a deux enfants, vous n'en avez qu'un. Si vous voulez qu'il en soit autrement, il faudra passer par une mécanique d'adoption, dont il n'est pas certain qu'elle soit possible.

2. Le démembrement croisé se fait d'une part au moment de l'achat et il semble qu'il ne puisse pas être appliqué à un achat immobilier direct. On ne pourrait l'appliquer qu'à des éléments dématérialisés et dans ce cas, des parts de SCI. Ce qui reviendrait à dire que ce démembrement croisé implique de créer une SCI qui achèterait le bien, et ensuite de faire le démembrement croisé sur les parts que vous avez.

Par yapasdequoi

Le mieux serait quand même d'exposer votre situation à un notaire. Parce que les informations données ici semblent se contredire...

Par AGeorges

Eh oui, comme a dit RIO "les informations semblent se contredire".
Et c'est vrai ici aussi sur ce forum.

Est-ce que je pourrais me permettre de demander à Kang de corriger ce qui a été écrit ?
Ce qui permettrait d'éviter les contradictions sur une forum supposé être spécialisé ?

L'utilisation du démembrement croisé semble bien imposer la création d'une SCI. C'est ce qui ressort de la plupart des articles du net.

C'est, apparemment la seule méthode pour assurer ce que cherche à obtenir Rio, soit que celui des deux partenaires qui restera seul puisse conserver la jouissance du bien commun toute sa vie.

Puisque ce n'est pas ce qui a été fait (achat direct en indivision), est-il souhaitable de proposer un modus operandi qui permette de basculer vers la formule SCI avec ce que cela peut prendre en temps et en coût de mise en ?uvre (notaire, etc.) ?

Sinon, il reste à voir les conséquences d'un testament classique pour des PACSés, ce qu'a fait principalement Kang pour le cas du décès du partenaire de Rio, la situation inverse étant apparemment différente.

C'est à Rio de décider.

Par yapasdequoi

Pensez aussi au commodat qui assure le droit d'usage et d'habitation et s'impose aux héritiers, même s'ils ont une part de propriété.

PS : Pensez aussi à une éventuelle séparation ... ne pas "brûler tous ses vaisseaux" !

Par kang74

Cher Ageorges ...

Il n'y a pas contradictions, Madame verra avec un notaire (digne de ce nom, pas qu'il lui dit qu'un leg en usufruit est

impossible avec un enfant d'un premier lit) les différentes options qui s'offrent à eux, par rapport à leurs situations personnelles, état de santé, âge, en expliquant les diligences et les frais nécessaires pour arriver à leurs fins.

Comme le dit Yapadequoi en évoquant le principe du commodat, il y a différentes options qui peuvent s'offrir à eux et le principe du leg n'a pas à prendre la situation de la personne pour qu'il soit valable : la seule chose qui change suivant si l'un ou l'autre meurt, c'est les conséquences du respect de la réserve des héritiers mais cela n'en fait pas moins un principe légal (et courant).

Si le principe d'échanger des biens d'une valeur similaire est peu utilisé, il n'empêche qu'il existe et si on parle beaucoup de démembrement croisé dans le cadre d'une SCI c'est en raison de l'optimisation fiscale voire de l'abus de droit que cela permet.

On peut créer un démembrement sans passer par une SCI, beaucoup de gens donnent voire vendent leur nue propriété en gardant leur part d'usufruit.

Par Rio2021

Je n'ai pas compris pourquoi vous parliez du fait que j'ai un enfant et que mon conjoint en a 2 ? Le calcul des parts est différents mais la finalité (continuer à habiter dans la maison) est la même non ?

Je ne sais pas si cette précision est utile, mais nous n'avons pas les mêmes parts dans la maison, j'en ai 65% et lui en a 35% (valeur de la maison 520k).

Vous m'avez un petit peu embrouillée avec vos derniers messages

Mais oui dans tous les cas nous iront voir un notaire, l'idée était surtout de savoir les choix que nous avons.

Par kang74

Je ne sais pas si cette précision est utile, mais nous n'avons pas les mêmes parts dans la maison, j'en ai 65% et lui en a 35%.
Donc on oublie l'échange de part puisqu'elles n'ont pas les mêmes valeurs.

Après pour le legs 50% de 35% c'est toujours plus qu' $\frac{1}{3}$, mais cela vous coûtera moins cher par rapport à la valeur du bien.

Enfin, bien évidemment la solution la plus simple reste le mariage, sous séparation de biens si cela rassure : cela offre la meilleure des protections.

Parce que PACS ou Mariage, quand il y a des biens communs et un enfant, quand il y a rupture, cela se vaut niveau promesses de procédure.

Par Rio2021

Effectivement ça serait plus simple avec un mariage, mais on verra cela plus tard

J'ai sans doute mal compris quelque chose, mais c'est possible qu'il me fasse un legs de 50% ? Il me semblait que c'était maximum $\frac{1}{3}$ étant donné qu'il a 2 enfants.

Pour résumer, je pense que le plus simple c'est que je parlais au début, de se léguer mutuellement l'usufruit de la maison pour que nous ne soyons pas obligés de la revendre en cas de décès de l'un de nous.

Merci pour toutes vos réponses en tout cas

Par kang74

Je faisais référence à mon exemple où la valeur de l'usufruit était de 50% de la valeur du bien si vous avez 52 ans au moment du décès.

Et je vous expliquais que si c'est le cas, vous aurez une soulte à payer aux héritiers pour justement, dans tous les cas respecter leurs réserves.

NB : le mariage amène d'autres avantages : fiscal, pension de reversion etc ...

C'est un contrat juridique, qui ne présente pas plus d'inconvénient que le PACS quand on a un enfant et un bien commun .

Et personnellement j'aime bien les dragées

Par Rio2021

Ah oui pardon, je n'y étais plus !

D'accord c'est à peu près clair

Oui je suis tout à fait d'accord que le mariage offre d'autres avantages, on y songera sûrement plus tard, mais là on voulait se protéger au cas où en attendant

Par ESP

Bonjour

VOUS DITES

Je ne sais pas si cette précision est utile, mais nous n'avons pas les mêmes parts dans la maison, j'en ai 65% et lui en a 35% (valeur de la maison 520k).

.....
Aucune importance dans le cas d'un legs d'un droit d'usage. Ce legs est souvent préconisé, car il offre une protection suffisante, en ce qu'il peut assurer au légataire la jouissance du logement.

Voyez votre notaire pour la piste du testament bien rédigé.

De plus, le pacs reconnaît une communauté de vie, à laquelle sont juridiquement attachées des conséquences patrimoniales, dont le droit temporaire au logement principal pendant un an, ainsi que du mobilier le garnissant. Cela permet de pouvoir réfléchir tranquillement à son avenir.

Juste un petit PS: (je rappelle toujours que le mariage est la seule possibilité d'espérer un peu de réversion de retraite)

Par AGeorges

@Kang

On peut créer un démembrement sans passer par une SCI, beaucoup de gens donnent voire vendent leur nue propriété en gardant leur part d'usufruit .

SVP, ne changez pas le sujet. Il s'agit du démembrement croisé. Cela faisait partie des hypothèses de Rio et vous avez vous-même cité cette option.

Cela n'est possible qu'en SCI, même si, vous ne pas vous contredire directement, j'ai émis cela sous forme de possibilité.

@Rio

Le démembrement simple est autre chose.

Et comme il ne peut, dans le cas cité (PACS en indivision ou PACS et indivision) dépasser la quotité disponible, il n'y a qu'un calcul successoral qui permettra d'établir le partage, ce calcul ne pouvant pas être le même pour les deux partenaires.

Cependant, la base est la même.

Le testament, obligatoire, doit faire en sorte que la part d'usufruit ne morde pas sur la réserve héréditaire des enfants, sinon, il y aura une soulte à verser pour pouvoir rester dans le logement commun plus d'un an.

Comme la QD du partenaire, qui a deux enfants, est de 1/3, ce n'est qu'à partir de 71 ans que la part d'usufruit de Rio (soit 30%) ne mordra pas sur la RH des enfants.

Donc, Le partenaire fait un testament qui lègue l'usufruit de la quotité disponible de ses 35% à Rio.

De l'autre côté, la QD de Rio, qui a un enfant, est de 50%.

Donc c'est à partir de 51 ans révolus que la part d'usufruit du partenaire ne mordra pas sur la RH de l'enfant.

Donc, Rio fait un testament qui lègue l'usufruit de la quotité disponible de ses 65% à son partenaire.

On remarquera que la valeur de la maison n'intervient pas. Il y a juste à comparer le % de valeur de succession attribué aux héritiers à ce que permet le démembrement dans la répartition usufruit / nue-propriété.

RIO, pour adapter les pourcentages à vos âges respectifs, il suffit de regarder le tableau donné par l'article 669 du CGI. Vous pouvez aussi, par ailleurs, calculer votre espérance de vie, ce qui peut donner une logique probabilistique à ce que vous mettez en place. Vous trouverez les éléments sur le net.

Quelques mots sur le commodat cité par Yapasdequoi.

L'avantage du système, c'est qu'il s'agit d'un prêt à usage gratuit dont on fait bénéficier qui l'on veut pour une durée citée qui peut être lointaine.

En cas de décès du prêteur, ses héritiers peuvent devenir propriétaires du bien, mais ils ont obligation de respecter les termes du commodat. Ils ne peuvent donc pas "VIRER" la personne qui habite dans le logement concerné.

On peut imaginer que vous fassiez un commodat à votre partenaire sur vos 65% et que lui vous en fasse un autre pour ses 35%. Possibilité à voir avec un notaire.

Le commodat implique diverses responsabilités de "propriétaire" de la part de celui qui en bénéficie. Pour un bien démembré, je ne sais pas comment cela peut fonctionner.

Je ne vois pas de système de legs/don capable de résoudre le problème. En général, les legs devront être réintégrés dans la masse successorale. Cela ne règlera donc rien.

Selon vos âges respectifs, s'il y a des soultes à verser, ce sera plus ou moins facile selon le partenaire concerné.

Si vous êtes relativement jeunes, prendre une assurance-vie peut être une solution pour donner un coup de main.

Le capital serait versé au 'moins riche' des deux (par rapport à la soulte à verser) et permettrait de faire passer la pilule de la soulte plus facilement.

Et bien sûr, un changement de statut matrimonial pourra régler complètement le problème si vous y songez un jour. Tout testament antérieur pouvant être modifié ou annulé.

Par ESP

AGeorges, bonjour

Vous dites "En général, les legs devront être réintégrés dans la masse successorale"

Pouvez-vous préciser le problème que cela engendrerait ?

Par AGeorges

Bonjour ESP,

Un legs est une sorte de don qui ne prend effet qu'au décès de celui qui le donne. Le legs ne peut pas mordre sur la RH.

Le legs doit avoir l'accord des héritiers, une action en réduction de legs peut être demandée par les héritiers.

Mon terme de réintégration est donc incorrect. Le legs fait partie de la masse successorale. Si une clause du testament est déjà de donner la QD, il ne restera rien pour le legs.

On pourrait aussi parler du don entre pacsés dans le même contexte (aide au survivant). Mais le don est immédiat et définitif, si le PACS est rompu, aussi. Entre pacsés, il est intéressant, avec un abattement de l'ordre de 80.000? et un barème progressif après.

Vous avez parlé de legs d'un droit d'usage, ou commodat.

Pour l'instant, j'ai émis des réserves sur la possibilité de commodat croisé. Je parlais donc plutôt de legs en tant que dispositif complémentaire (par exemple des réserves financières en plus du logement).

Par Rio2021

AGeorges,

Alors je n'avais pas du tout compris le calcul de l'usufruit !

J'avais calculé le % de l'usufruit (par rapport au tableau des âges) sur 35% de 520.000 (la part de mon conjoint) ?

Pourriez-vous me dire quelle serait la soulte à verser à titre d'exemple avec le % de l'usufruit qui correspond à - de 41 ans ?

C'est pour avoir une idée de la somme car je n'ai pas compris comment le calculer.

Tout en sachant que je ne devrais la verser qu'à son fils car le notre a à peine 7 mois (nous sommes d'accord que si il ne réclame pas je n'ai pas à la verser ?).

Merci !!

Par kang74

Ageorge j'ai déjà expliqué que le démembrement croisé n'était pas envisageable par rapport à leur ratio différent de toutes les façons (et que niveau frais ce n'est pas forcément intéressant)

Et au lieu de perdre votre temps à dire au combien j'ai tort (ça peut arriver) je vous remercierai de me dire pourquoi un achat en demembrement ne serait possible qu' en SCI parce que bon sur le net moi aussi je peux trouver cela:

L'achat en démembrement croisé peut se faire directement ou via une SCI familiale. Dans ce dernier cas, c'est la société qui achète le bien et le démembrement porte sur les parts de la SCI.

Et dans la mesure où chacun peut donner sa part de nue propriété à l'autre , je ne vois pas pourquoi ce serait impossible .

Mais dès que vous trouvez la raison juridique qui pourrait s'opposer à ce qui n'est qu'une donation réciproque, je suis preneuse .

Un legs est un legs ce n'est pas un don et il n'y a pas d'accord des héritiers à avoir pour léguer ce que l'on veut , même tous ses biens, charge au bénéficiaire du leg de s'acquitter d'une soulte pour respecter la réserve des héritiers .

Par kang74

J'ai pas trop le temps de vous faire des cours sur ce qu'est le leg donc je vous fais un grossier copier/coller, qui peut être vous amènera à chercher le droit des différents type de légataires .

LÉGATAIRE, subst.

DR. CIVIL. Personne qui bénéficie d'un legs. Il est rare qu'une succession ne devienne pas le partage de plusieurs héritiers ou légataires (Say, Écon. pol., 1832, p. 120). Ces livres ont passé aux Oratoriens de Clermont qui furent légataires de Marguerite (Barrès, Cahiers, t. 5, 1907, p. 309):

1. Mais le moyen de répondre par des allusions désagréables au parent qui énumérait les richesses mobilières et immobilières de l'héritage, (...) comme s'ils devaient appartenir, sur l'heure, au légataire? Le jeune homme s'empêcha mal de souhaiter la mort du testateur. Adam, *Enfant Aust.*, 1902, p. 493.

? Légataire universel. Personne qui bénéficie de la totalité des biens du testateur :

2. ? C'est le seul ami que j'aie sur la terre, dit Pons, et je veux l'instituer mon légataire universel; dites-moi quelle forme doit avoir mon testament, pour que mon ami, qui est allemand, qui ne sait rien de nos lois, puisse recueillir ma succession sans aucune contestation. Balzac, *Cous. Pons*, 1847, p. 249.

? Légataire à titre universel. Personne qui bénéficie d'une part des biens du testateur. Les légataires à titre universel seront tenus de demander la délivrance aux héritiers auxquels une quotité des biens est réservée par la loi; à leur défaut, aux légataires universels (Code civil, 1804, art. 1011, p. 184).

? Légataire (à titre) particulier. Personne qui bénéficie d'un bien particulier du testateur. Un légataire à titre particulier est obligé de s'adresser au légataire universel pour obtenir la délivrance de la chose léguée (Durkheim, *Division trav.*, 1893, p. 87).

Par kang74

Et bien évidemment j'attends vos arguments sur le demembrements croisé demain même si je crois savoir pourquoi cette opération serait un non sens pour le but recherché (même si possible)

Par kang74

J'avais calculé le % de l'usufruit (par rapport au tableau des âges) sur 35% de 520.000 (la part de mon conjoint) ?

Sa part vaut 182000 (35% de 520 000)

A 41 ans révolu l'usufruit de sa part vaudra 127400 (70% de la valeur)

La nue propriété sera de 54600 soit 27300 chacun, alors que les héritiers sont sensés avoir 60667 chacun .

Attention, même si vous serez le gestionnaire des biens de votre enfant, vous ne pouvez pas faire ce que vous voulez à ce sujet : le juge des tutelles y veillera si besoin .

Qu'il hérite de son père et de vous ultérieurement ne changera rien à celà : il aura le droit à sa réserve dans son patrimoine (et pas après votre décès)

Vous devrez 33 366e à chaque enfant de soultte .

Par AGeorges

@Rio,

Tout en sachant que je ne devrais la verser qu'à son fils car le notre a à peine 7 mois (nous sommes d'accord que si il ne réclame pas je n'ai pas à la verser ?).

Non, nous ne sommes pas d'accord !

Pour un enfant mineur, au moins la renonciation à un héritage ne peut être faite par le parent seul. Il faut passer par le JAF qui agit en tant que juge des tutelles des enfants mineurs. Il y a un formulaire à remplir, à envoyer au greffe du Tribunal du lieu du décès ... (détails à vérifier). Il me semble que c'est pareil pour l'acceptation.

Je vais vous faire votre calcul de soultte avec les éléments que vous avez fournis. Dans un premier temps, voyez bien que plus l'on a affaire à une personne jeune, plus la valeur de l'usufruit augmente (vous profitez plus longtemps). Et donc, la nue-propriété diminue d'autant, ce qui fait que la soultte va augmenter aussi.

Voyez aussi que mes calculs étaient indépendants de la valeur de la maison, mais que 10% de 100? sont forcément moins que 10% de 10.000?.

Je me baserai sur une répartition de l'indivision en 65/35,

en supposant que ces chiffres sont bien ceux décidés lors de l'achat, sans considération de démembrement.
à suivre

Par AGeorges

@Kang

sur le net moi aussi je peux trouver celà:

Sur le net, on peut trouver tout et son contraire.

Mon information est basée sur la position du CRIDON qui précise que le démembrement croisé ne peut s'appliquer que sur des droits sociaux et non sur un bien immobilier direct.

Par AGeorges

@Kang

J'ai pas trop le temps de vous faire des cours sur ce qu'est le leg

Avant de commencer à donner des leçons aux autres, mettez-vous au travail sur votre orthographe. Ce sera plus facile de vous lire.

leg

au combien

41 ans révolu

même si vous serez

D'autant que vos longs textes en copier-coller ... qui sortent du sujet n'ont que très peu d'intérêt.

Avant ... la paille ... la poutre.

Le sujet, ce sont les questions de Rio. Restons concentrés.

Par ESP

Ageorges, je ne comprends pas votre réponse, je connais par coeur dons et legs, qui faisaient partie de mon univers professionnel.

Je souhaitais que vous m'expliquiez en quoi cela concerne le sujet du droit d'usage que j'évoque.

Par AGEorges

@Rio,
Voici le calcul promis.

Maison 520k
Répartition 65/35 en indivision.

Votre partenaire a 2 enfants.
Il vous lègue l'usufruit de sa part, par testament.
En supposant que vous ayez moins de 41 ans au décès, la répartition U/NP est de 70%/30%.
Avec deux enfants, votre part (QD) est de 1/3, disons 33%.

Pour ne pas dépasser, votre QD, vous devrez donc
 $70-33 = 37\%$ de la valeur de la part de votre partenaire,
aux enfants (les deux ensemble)

$520k \times 0,35 \times 0,37 = 67.340? < 41$
 $520k \times 0,35 \times 0,27 = 49.140? < 51$
 $520k \times 0,35 \times 0,17 = 30.940? < 61 \text{ ans}$

Rio a 1 enfant.
Elle vous lègue l'usufruit de sa part, par testament.
En supposant que vous ayez moins de 41 ans au décès, la répartition U/NP est de 70%/30%.
Avec un enfant, votre part est de 1/2, soit 50%.

Pour ne pas dépasser, votre QD, vous devrez donc
 $70-50 = 20\%$ de la valeur de la part de Rio,
à votre enfant commun

$520k \times 0,65 \times 0,20 = 67.600? < 41$
 $520k \times 0,65 \times 0,10 = 33.800? < 51$
 $520k \times 0,35 \times 0,00 = 0? < 61 \text{ ans}$

A vérifier :
Le testament devra donner l'attribution préférentielle du logement au partenaire survivant. Cette mention semble obligatoire, sinon, les héritiers pourraient refuser la soulte et demander le logement.
Voir Code Civil, article 861-3. ---> erreur de doigt

c'est 831-3. Article qui parle de conjoints mais auquel un des articles sur le PACS dit que des pacsés en bénéficient.

Sauf erreur ou omission.

Message en partie corrigé le 13.10 à 10h50 heure locale.

Par AGEorges

Bonsoir ESP,

Ageorges, je ne comprends pas votre réponse, je connais par coeur dons et legs, qui faisaient partie de mon univers professionnel.

Je souhaitais que vous m'expliquiez en quoi cela concerne le sujet du droit d'usage que j'évoque.

Loin de moi l'idée de contester vos dires.

Vous avez parlé de legs de droit d'usage. Yapasdequoi avait cité avant le commodat.

Ce que j'ai dit sur le sujet était que je ne comprenais pas comment il était possible d'avoir une approche réciproque identique entre deux partenaires de PACS avec le dispositif de droit d'usage.

Je crois que je me suis arrêté là sur ce sujet.

La remarque peut être étendue au legs de droit d'usage. Je dis juste que je ne vois pas comment faire. Faudrait-il que chacun donne un droit d'usage sur sa part ? Pour des partenaires pacsés qui vivent ensemble ?

En quoi est-ce que la légue changerait-il la donne ? Si un seul des deux prend un droit d'usage mais que l'autre n'a rien, quid si c'est l'autre qui décède le premier ?

Donc je ne dis rien d'autre que :

Je ne vois pas comment le droit d'usage ou le legs de droit d'usage pourrait répondre à la question de RIO.

Mais je suis preneur (enfin, Rio surtout) de la méthode si vous en connaissez une.

Pour ce qui concerne les messages où j'ai parlé de legs, il s'agissait juste pour moi de trouver une voie possible de résoudre le problème de versement de soulte. Sans plus. Mais le legs étant pris sur la succession, cela ne résout rien, apparemment puisqu'avec le système de l'usufruit, on est déjà au taquet. L'assurance-vie semble une meilleure approche du fait de son indépendance. D'autant que du fait de la tranche d'âge donnée par Rio, il s'agirait de personnes bien loin des 70 ans fatidiques.

Cordialement

Par kang74

A vérifier :

Le testament devra donner l'attribution préférentielle du logement au partenaire survivant. Cette mention semble obligatoire, sinon, les héritiers pourraient refuser la soulte et demander le logement.

Voir Code Civil, article 861-3.

Je vous laisse vérifier : l'article que vous citez , le droit du pacsé, de l'indivisaire, du légataire etc .

Tout ceci est faux .

Personne ne peut demander le logement elle est et sera chez elle à 65% .

Au pire elle devra une IO , m'enfin pas avant 1 an puisqu'elle a le droit de rester dans ce logement gratuitement pendant 1 an .

Les seules choses que peuvent faire les autres indivisaires c'est une procédure de sortie d'indivision (longue et couteuse)ou une procédure de réduction de part .

Une assurance vie est une mesure subsidiaire à un leg mais n'est pas destinée à tout le monde (malade)

Et, si, un droit d'usage viager pourrait répondre à la difficultés de rentrer dans les clous niveau respect de la réserve puisque sa valeur est moindre que celle d'un usufruit (60% de celle de l'usufruit, on tombe à 5000e de soulte à devoir pour chacun des héritier à 41 ans)

En résumé Rio va chez le notaire qui trouvera une solution personnalisée à son problème .

Par ESP

Faire compliqué quand on peut faire simple.

Il y a ce qui est faisable, et visiblement, chacun ici sait se servir d'un moteur de recherche... et ce qui est utilisé généralement en pratique juridique.

On peut agir en amont en créant une SCI avec des parts en démembrement croisé (chacun dispose ainsi de l'usufruit des parts de l'autre et est donc à l'abri d'une vente, en cas de décès)

On peut laisser un testament pour léguer USUS et/ou FRUCTUS, sachant que le partenaire bénéficie de l'article 796-0 bis du code général des impôts.

Je connais aussi des cas où le legs concernait l'intégralité de la quotité disponible...

Je crois que ce fil a largement dépassé la fonction de ce forum que RIO dispose d'infos pour aller revoir son notaire.