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

Usufruit d'un bien couple non marié non pacsé

Par Visiteur

Nous sommes un couple non marié, non pacsé.
Madame est divorcée et a un enfant de sa première union (la résidence habituelle de l'enfant est chez sa maman)
Nous venons également d'avoir un enfant ensemble.
Nous venons d'acquérir une maison de 205 000 euros avec une répartition de 7/10èmes pour madame et 3/10èmes pour moi ; en pleine propriété.

Nous souhaiterions nous prémunir l'un l'autre afin qu'en cas de décès, le survivant puisse bénéficier de l'usufruit de la maison, et ne risque pas de se retrouver « à la porte » car notre fils commun souhaite vendre le bien, ou pire, que l'ex époux de madame, devenu « tuteur légal » de leur l'enfant mineur, réclame une part de la valeur de la maison?

Comment faire ?

PS : réponse pouvant pouvant être liée avec celle à ma question référencée #

Par Visiteur

Cher monsieur,

Nous sommes un couple non marié, non pacsé.
Madame est divorcée et a un enfant de sa première union (la résidence habituelle de l'enfant est chez sa maman)
Nous venons également d'avoir un enfant ensemble.
Nous venons d'acquérir une maison de 205 000 euros avec une répartition de 7/10èmes pour madame et 3/10èmes pour moi ; en pleine propriété.

Nous souhaiterions nous prémunir l'un l'autre afin qu'en cas de décès, le survivant puisse bénéficier de l'usufruit de la maison, et ne risque pas de se retrouver « à la porte » car notre fils commun souhaite vendre le bien, ou pire, que l'ex époux de madame, devenu « tuteur légal » de leur l'enfant mineur, réclame une part de la valeur de la maison?

Deux types de solutions sont possibles:

-Une solution plus simple: Vous vous mariez! Conformément à l'article 764 du Code civil:

Sauf volonté contraire du défunt exprimée dans les conditions de l'article 971, le conjoint successible qui occupait effectivement, à l'époque du décès, à titre d'habitation principale, un logement appartenant aux époux ou dépendant totalement de la succession, a sur ce logement, jusqu'à son décès, un droit d'habitation et un droit d'usage sur le mobilier, compris dans la succession, le garnissant.

La privation de ces droits d'habitation et d'usage exprimée par le défunt dans les conditions mentionnées au premier alinéa est sans incidence sur les droits d'usufruit que le conjoint recueille en vertu de la loi ou d'une libéralité, qui continuent à obéir à leurs règles propres.

Ces droits d'habitation et d'usage s'exercent dans les conditions prévues aux articles 627, 631, 634 et 635.

Le conjoint, les autres héritiers ou l'un d'eux peuvent exiger qu'il soit dressé un inventaire des meubles et un état de l'immeuble soumis aux droits d'usage et d'habitation.

Par dérogation aux articles 631 et 634, lorsque la situation du conjoint fait que le logement grevé du droit d'habitation n'est plus adapté à ses besoins, le conjoint ou son représentant peut le louer à usage autre que commercial ou agricole afin de dégager les ressources nécessaires à de nouvelles conditions d'hébergement.

Dans ce cas, le conjoint du prédécédé bénéficie ainsi d'un droit de jouissant viager sur le logement familial. La valeur de

ce droit de jouissance s'impute sur les droits de succession que le conjoint doit recevoir à la suite de la succession (1/4 du patrimoine du défunt). Si la valeur du droit d'usage excède la valeur des droits successoraux: Le conjoint survivant ne doit verser aucune indemnité.

-Une deuxième solution qui consiste en un démembrement croisé de propriété: Dans ce cas, vous créez une SCI dans laquelle vous apporter l'immeuble, et vous démembrez les parts: Vous achetez 30% des parts en nue propriété et 70% des autres parts en usufruit. Votre femme fait l'inverse.

En cas de décès, vous êtes complètement protégés.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Et merci de votre rapidité ainsi que de la clarté de la réponse. Je vais étudier de plus près la piste de la SCI...

Un éclaircissement cependant sur la solution du mariage.
[Citation]
Dans ce cas, le conjoint du prédécédé bénéficie ainsi d'un droit de jouissant viager sur le logement familial. La valeur de ce droit de jouissance s'impute sur les droits de succession que le conjoint doit recevoir à la suite de la succession (1/4 du patrimoine du défunt). Si la valeur du droit d'usage excède la valeur des droits successoraux: Le conjoint survivant ne doit verser aucune indemnité.

Si je comprends bien, cela signifie que :
- nous nous marrions après l'achat du bien
- mon épouse décède
Sauf cas contraire énoncé dans un testament :
- aucun des héritiers ne pourra me contraindre à vendre le bien puisque j'en aurais l'usufruit
- en revanche, si la valeur du bien dépasse les 1/4 du patrimoine de mon épouse, "mon unique héritage" sera ce bien

Et si c'est bien le cas, le mariage suffit il ou faut il rajouter une chose du style "donation au dernier vivant"

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Si je comprends bien, cela signifie que :
- nous nous marrions après l'achat du bien
- mon épouse décède
Sauf cas contraire énoncé dans un testament :
- aucun des héritiers ne pourra me contraindre à vendre le bien puisque j'en aurais l'usufruit
- en revanche, si la valeur du bien dépasse les 1/4 du patrimoine de mon épouse, "mon unique héritage" sera ce bien

Vous avez parfaitement compris sauf qu'il ne s'agit pas d'un usufruit mais simplement d'un droit d'usage et d'habitation. Cela signifie que vous ne pouvez pas louer le bien ni même le vendre. Vous pouvez simplement abandonner votre droit d'usage aux héritiers contre paiement d'une somme d'argent bien évidemment.

Non, pas besoin de donation au dernier vivant dans cette hypothèse, sauf si vous souhaitez que votre succession ne se limite pas au droit viager sur ce logement.

Très cordialement.