



Licitation et régime sous la séparation de biens

Par Visiteur

Bonjour

Avec mon mari nous sommes mariés sous le régime de la séparation de bien. Nous avons acheté pour moitié chacun un appartement. Nous avons 6 enfants : mon mari 4 et moi 2 enfants. Pour simplifier la succession, (nous avons fait une donation entre époux) pourrais je envisager de vendre ma part d'appartement à mon mari ou 25%, (je préférerais la totalité), mais en cas de décès de ce dernier, aurais-je droit quand même à l'usufruit, c'est à dire demeurer dans l'appartement jusqu'à ma mort, sauf si j'envisage d'acheter plus petit ou si je vais en maison de retraite...Je voudrais en effet faire profiter maintenant mes enfants qui veulent acquérir un bien.

Merci de votre réponse.

Par Visiteur

Chère madame,

Avec mon mari nous sommes mariés sous le régime de la séparation de bien. Nous avons acheté pour moitié chacun un appartement. Nous avons 6 enfants : mon mari 4 et moi 2 enfants. Pour simplifier la succession, (nous avons fait une donation entre époux) pourrais je envisager de vendre ma part d'appartement à mon mari ou 25%, (je préférerais la totalité), mais en cas de décès de ce dernier, aurais-je droit quand même à l'usufruit, c'est à dire demeurer dans l'appartement jusqu'à ma mort, sauf si j'envisage d'acheter plus petit ou si je vais en maison de retraite...Je voudrais en effet faire profiter maintenant mes enfants qui veulent acquérir un bien.

Il convient de bien distinguer les droits successoraux et le droit au maintien dans le logement familial.

Légalement parlant, vous avez tout à fait le droit de vendre votre part sur l'appartement à votre mari, et de donner ensuite cette somme à vos enfants.

S'agissant du maintien dans les lieux, quel que soit le régime matrimonial, il convient d'appliquer les articles 763 et 764 du Code civils qui disposent que:

Article 763

Si, à l'époque du décès, le conjoint successible occupe effectivement, à titre d'habitation principale, un logement appartenant aux époux ou dépendant totalement de la succession, il a de plein droit, pendant une année, la jouissance gratuite de ce logement, ainsi que du mobilier, compris dans la succession, qui le garnit.

Si son habitation était assurée au moyen d'un bail à loyer ou d'un logement appartenant pour partie indivise au défunt, les loyers ou l'indemnité d'occupation lui en seront remboursés par la succession pendant l'année, au fur et à mesure de leur acquittement.

Les droits prévus au présent article sont réputés effets directs du mariage et non droits successoraux.

Le présent article est d'ordre public.

Article 764

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.

Au décès de votre conjoint vous aurez donc, deux types de droit (sauf volonté contraire du défunt):

-Un droit gratuit au maintien dans les lieux pendant un an.

-Un droit viager sur le logement et le mobilier: Ce droit n'est pas gratuit, il est calculé et vient en déduction de la part successorale que vous deviez recueillir au décès de votre mari.

Seule condition: Il doit s'agir de votre logement au moment du décès de votre mari.

A préciser qu'il s'agit d'un droit d'habitation et non d'un droit d'usufruit. Autrement dit, si vous quittez le logement pour aller en maison de retraite ou pour acheter plus petit, alors vous ne pourrez pas réclamer une somme sur le prix de vente. Par contre, vous aurez le droit de louer le bien (article 764 in fine).

Très cordialement.