Usufruit d'un logement en indivision

Par Christophe Reuss

BONOUR
Je vis avec ma compagne dans une maison en indivision avec ma soeur.
Si je décède, elle n'aura aucun droit à rester dans cette maison en tant que concubine.
Si nous nous marions, elle aura le droit de rester un an.
Je crois que si nous nous marions sous le régime de la communauté, elle aura droit d'y rester jusqu'à sa mort, car ma part d'indivision deviendra un bien commun. Est-ce que je me trompe? Y a-t-il un autre moyen qu'elle bénificie de l'usufruit de cette maison jusqu'à son propre décès?
MERCI
CG du forum marques de politesse

Par yapasdequoi

Bonjour ? Merci ?
Est-ce que vous versez une indemnité d'occupation à votre soeur ? Ou bien votre soeur habite avec vous ?
Avez-vous proposé à votre soeur de racheter sa part ?

Concernant votre compagne, sans mariage ou PACS avec testament, elle ne peut hériter de vous qu'avec une taxation de 60%.

Votre compagne peut aussi acheter une part d'indivision, soit à vous-mêmes, soit à votre soeur.

Mais le fait d'être titulaire d'une part d'indivision, ou même d'une part d'usufruit de cette indivision, ne lui donne pas forcément le droit d'y habiter indéfiniment puisqu'il faut l'accord de l'autre indivisaire et être en capacité de lui verser une indemnité d'occupation.

Par ESP

Bonjour
Votre part d'indivision ne deviendra pas un bien commun, même marié sous le régime de la communauté.
Pour que ce soit le cas, il faudrait faire entrer ce bien en communauté, voire adopter la communauté universelle.

Ensuite il faut retenir que si l'époux décédé était propriétaire du logement du couple en indivision, le conjoint survivant ne dispose pas du droit de se maintenir indéfiniment dans les lieux, sauf accord de votre s?ur, qui aura toujours droit à une indemnité d'occupation.

Par isernon

bonjour,

l'article 764 du code civil qui traite du droit viager au logement du conjoint survivant indique :

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

il est indiqué que le logement doit appartenir aux époux ou dépendant totalement de la succession, dans le cas de Christophe Reuss, cette condition n'est pas respectée, puisque sa soeur a des droits indivis dans ce bien en indivision.

le droit viager au logement du conjoint survivant n'est pas appalicable.

la solution est de racheter les droits indivis de la soeur et de vous marier.

payez-vous une indemnité d'occupation à votre soeur ?

Salutations