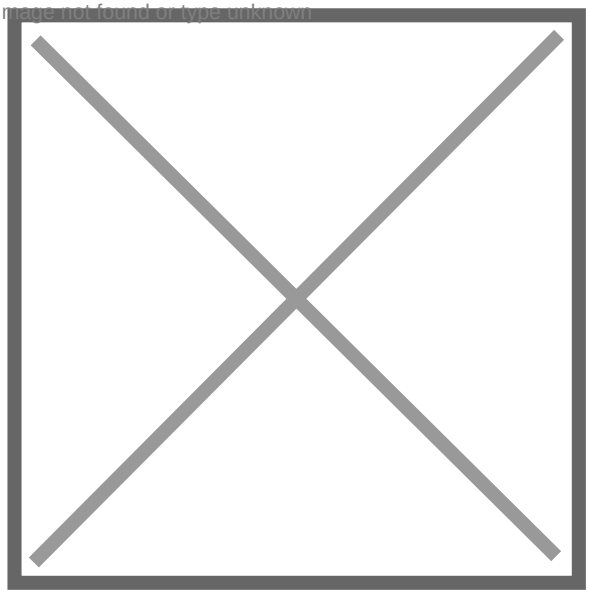
Image not found or type unknown



En cas de décès, mon épouse sera-t'elle obligée de le vendre ma maison ?

Par **georges18**, le **23/04/2020** à **12:25**

Bonjour

Au cas où je décède et si on n'a pas fait rédiger un acte "au dernier vivant", ma femme serait elle obilgée de vendre l'appartement si les enfants réclament leur part, ou bien pourrait elle continuer à jouir de l'appartement sous certaines ?

Nous sommes mariés sous le régime de la communauté et l'appartement est en mon nom.

Merci pour vos réponses

Par **Lag0**, le **23/04/2020** à **13:46**

Bonjour,

Le conjoint survivant dispose d'un droit viager d'occupation du logement, votre femme est donc assurée de pouvoir y vivre tant qu'elle le voudra.

https://www.pap.fr/patrimoine/transmettre/comment-proteger-son-conjoint/a1379/conjoint-survivant-et-logement

Par **georges18**, le **23/04/2020** à **14:10**

J'ai oublié de mentionner que j'ai eu 3 enfants de 2 lits différents et donc avec ma femme actuelle je n'ai aucun enfant, . Cela change t il quelquechose à ma question ultérieure.

Par **goofyto8**, le **23/04/2020** à **17:13**

bonjour,

[quote]
J'ai oublié de mentionner que j'ai eu 3 enfants de 2 lits différents et donc avec ma femme actuelle je n'ai aucun enfant, . Cela change t il quelquechose à ma question ultérieure

[/quote]
Si l'appartement a bien été acheté conjointement par votre épouse actuelle et vous-même elle en aura l'usufruit si vous décédez.

En revanche, si l'appartement est votre bien propre, c'est plus compliqué car les enfants qui sont vos héritiers direct pourront réclamer leur part.

Voyez rapidement un notaire, pour régler ce problème.

Par **Lag0**, le **23/04/2020** à **18:58**

[quote]
En revanche, si l'appartement est votre bien propre, c'est plus compliqué car les enfants qui sont vos héritiers direct pourront réclamer leur part.

[/quote]
Non, cela ne change rien en ce qui concerne le droit d'occupation viager...

Par **goofyto8**, le **24/04/2020** à **15:41**

bonjour,

[quote]
Non, cela ne change rien en ce qui concerne le droit d'occupation viager.

[/quote]
La loi a évolué recemment alors ?

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **24/04/2020** à **15:49**

[quote]
La loi a évolué recemment alors ?

[/quote]
Pas depuis 2001...

[quote]
Article 764

Modifié par Loi n°2001-1135 du 3 décembre 2001 - art. 1 JORF 4 décembre 2001 en vigueur le 1er juillet 2002
Modifié par Loi n°2001-1135 du 3 décembre 2001 - art. 2 JORF 4 décembre 2001 en vigueur le 1er juillet 2002

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.

[/quote]

Par **Tisuisse**, le **25/04/2020** à **06:53**

Bonjour,

Le mieux, et cela ne va pas à l'encontre des judicieuses réponses données précédemment, est de faire rédiger par un notaire, un acte de "donation en usufruit au dernier vivant" et le

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

problème sera réglé. Cet acte a un coût, certes, mais bien moindre que les démarches qui devront être à faire au décès en l'absence de cet acte.

Par **Lag0**, le **25/04/2020** à **10:55**

[quote]
Cet acte a un coût, certes, mais bien moindre que les démarches qui devront être à faire au décès en l'absence de cet acte.

[/quote]
Je ne vois pas bien à quoi vous faites référence...

Les démarches de succession ne sont pas moindre avec une donation au dernier vivant que sans...

Et demander l'application du droit viager d'habitation ne présente aucune difficulté particulière.

De plus, GEORGES18 précisait bien dans sa question : "et si on n'a pas fait rédiger un acte "au dernier vivant""...

Par **Tisuisse**, le **25/04/2020** à **11:29**

Je conseille une précaution, pas une obligation, et dans ce domaine, en cas de litige avec un héritier qui ne veut pas transiger, c'est le tribunal qui tranchera ce qui pourrait entraîner l'aide d'un avocat et l'vocat n'est pas gratuit. Par contre, une fois cet acte établi par un notaire, qui ne sera que l'application de la loi, l'héritier récalcitrant ne pourra que s'incliner, il n'aura pas d'autre choix.

Par **Lag0**, le **25/04/2020** à **13:28**

[quote]
qui ne sera que l'application de la loi

[/quote]
Le droit viager d'occupation du logement me semble bien aussi une application de la loi, non ? Voir l'article 764 du code civil déjà cité...

Par **goofyto8**, le **25/04/2020** à **17:02**

bonjour,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

[quote]
Le droit viager d'occupation du logement me semble bien aussi une application de la loi, non ?

[/quote]
C'est bien moins protecteur que la donation d'usufruit au dernier viavant.

En effet, si l'épouse veut quitter le logement pour s'installer ailleurs pour des raisons personnelles, les enfants héritiers peuvent immédiatement le vendre sans qu'elle ne puisse s'y iopposer.

De même si elle rentre en maison de retaite elle ne pourra pas louer le logement pour compléter ses revenus car elle n'aura pas le droit d'usufruit du logement.

De plus, le titre du topic utilisé par @GEORGES18 est conttradictoire avec la situation de l'épouse puisque le bien étant un bien propre de l'époux en cas de décès, ce sont les enfants héritiers qui pourraient vendre mais pas l'épouse .(? ?)

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés