



Succession famille recomposée

Par **tanésy**, le **15/04/2008** à **13:11**

Nous avons acheté une maison, nous sommes actuellement pacsés et comptons nous marier. Mon ami a 1 enfant et moi 2. Lorsque nous serons décédés, nous aimerions que les 3 enfants héritent de la même somme (du à la vente de la maison) afin de faire un partage égal. Est ce possible et si oui quelle démarche nous conseillez-vous ?

Par **Upsilon**, le **15/04/2008** à **15:12**

Bonjour et bienvenue sur notre site !

Votre question est à la fois passionnante et très complexe je ne vous le cache pas...
Le problème dans votre cas est que l'un des pacsés a 1 enfant et l'autre 2 enfants... En effet, actuellement, si vous achetez le bien en indivision, vous aurez chacun 50% de la maison.
Au décès du pacsé ayant 2 enfants, et à défaut de dispositions particulières, la moitié reviendra aux enfants, soit chaque enfant aura 1/4 du bien.
Au décès du pacsé ayant 1 enfant, celui ci recueillera la moitié du bien.
Donc, le problème d'égalité entre les enfants se pose...

A mon avis, et seulement si vous n'envisagez PAS de vous marier, je vous propose trois solutions:

[s]1° Vous achetez la maison tous les deux, mais pas à égalité:[/s]

La personne ayant un enfant met moins d'argent dans l'indivision que la personne ayant 2 enfants.

La personne ayant 2 enfants achète les 2/3 du bien immobilier et la personne n'ayant qu'un

enfant achète 1/3 du bien. Au décès de la personne ayant 2 enfants, ces 2 enfants récupèrent les 2/3 du bien immobilier, qu'ils se partagent à hauteur d'1/3 chacun.

Au décès de la personne n'ayant qu'un enfant, le 1/3 revient à l'enfant... Au final, chaque enfant aura bien eu 1/3 de la maison.

Le gros problème de cette situation est la précarité. En effet, l'indivision d'origine (les 2 pacsés) va certainement bien se passer puisque votre intérêt sera le même (vivre ensemble sous ce toit). Mais au décès de l'un, ses parts de l'indivision vont revenir à son / ses héritiers. Et des soucis pourront survenir, d'autant plus si le survivant ne possède qu'1/3 des parts et les enfants les 2/3 !

A mon avis ce n'est pas la meilleure solution.

[s]2° L'achat du bien immobilier via une SCI (Société Civile Immobilière):[/s]

Vous (les deux personnes pacsées) créez une société civile immobilière, et faites acheter le bien immobilier à la société.

Vous répartissez les parts de la société comme vous l'entendez (presque). Mais pour faire simple à mon avis les mêmes problèmes que précédemment se rencontreront...

[s]

3° L'achat en indivision avec clause de tontine, puis double testament:[/s]

Alors LA ça devient compliqué, et un peu onéreux, mais à mon avis c'est la meilleure solution...

Vous achetez en indivision le bien immobilier tous les deux, à égalité ou non selon vos possibilités, avec "clause de tontine". Cette clause permet à 2 personnes d'acheter un bien immobilier en indivision. Au décès de l'une d'elle, l'autre est censée être propriétaire du bien totalement et depuis le jour de l'acquisition.

Cette solution règle le problème de l'après décès du premier Pacsé: Le pacsé survivant reste seul et entier propriétaire du bien, personne ne peut l'inquiéter.

Ensuite, il faudra que vous rédigiez tous les deux un testament (de préférence un testament authentique passé devant notaire afin d'éviter tout litige ultérieur), instituant comme légataire de l'immeuble acheté les 3 enfants à hauteur d'1/3 chacun.

De cette façon:

- Le pacsé survivant est protégé jusqu'à son décès puisqu'il devient propriétaire de l'immeuble.
- Le testament du premier décédé est inefficace et n'emporte pas de conséquence puisque le bien immobilier est censé avoir toujours été la propriété du survivant.
- L'égalité entre les enfants est assurée puisqu'ils toucheront chacun 1/3 du bien au décès du second pacsé.

Le problème est surtout fiscal, puisque la clause de tontine n'est pas reconnue fiscalement, et surtout puisque les enfants de l'autre pacsé seront plus taxés que les enfants du défunt. Pour résoudre ce problème, peut être envisager l'adoption simple des enfants de l'autre pacsé (Le pacsé A adopte "simplement" les enfants de B et vice versa), ou mieux encore, envisager un mariage ?

Cordialement,

Upsilon.

Par **tanésy**, le **21/04/2008** à **15:24**

bonjour et merci de votre réponse.

après vos trois solutions vous parliez de nous marier , sera t-il plus simple pour le partage ?

Par **Upsilon**, le **21/04/2008** à **16:08**

Après discussion avec plusieurs de mes amis sur votre problème, il semblerait que la meilleure solution à adopter soit une acquisition en indivision inégale:

2/3 pour la personne ayant 2 enfants, et 1/3 pour la personne ayant 1 enfant.

Cette acquisition devra être suivie d'un testament des deux concubins, qui instituent légataire de l'usufruit l'autre concubin survivant.

A faire confirmer par votre notaire évidemment, mais il semble que cette solution soit la plus adéquate.

Cordialement,

Upsilon

Par **tanésy**, le **21/04/2008** à **16:37**

nous avons acheté la maison et nous avons signé tous les deux la vente et pris un prêt au deux noms. Nous comptons nous marier. Si il n'y a pas de partage équitable pour nos enfants. Peut-on faire une donation partage équitable. comment faire ?