



Héritage et meilleure protection

Par **Nadisaalem**, le **27/03/2018** à **18:58**

Bonjour

Mon mari et moi sommes mariés sous le régime de la séparation de biens (par contrat de mariage), régime que nous avons choisi car mon époux a 2 enfants d'une précédente union. Moi-même n'ai pas d'enfants. Nous avons acheté ensemble notre maison (50% chacun), et mon mari s'apprête à acheter une autre maison pour la mettre en location.

Je lis tout et son contraire et suis un peu perdue :

Nous avons convenu mon mari et moi que je conserverai uniquement l'usufruit des biens : ce qui compte, c'est 1/-que ses enfants ne m'obligent pas à vendre notre maison pour leur donner leur part d'héritage; 2/- que je puisse toucher le montant de la location de la maison de mon mari, histoire d'avoir un revenu.

- faut-il faire un testament afin que je puisse conserver l'usufruit de notre maison commune ET de la maison qu'il achète pour la louer ? Ou y a t-il un autre document à faire ? Sans testament, puis-je rester jusqu'à ma mort dans mon logement commun ou faut-il obligatoirement que je demande un droit viager au logement ? Si les conditions sont remplies, peut-on (ses enfants) me refuser le droit viager au logement ?

- si je décède avant lui, est-il le seul héritier (puis ses deux enfants à son décès) ou mes frère et sœur héritent-ils si je ne précise rien sur mon éventuel testament à ce sujet ? (mes parents sont décédés).

Nous allons bien sûr consulter notre notaire, mais j'aimerais avoir les idées un peu plus claires sur la question avant.

Merci par avance à qui éclairera ma lanterne (oui, je sais, je pose beaucoup de questions...)

Par **goofyto8**, le **27/03/2018** à **19:37**

bonsoir,

Comme vous êtes mariés avec contrat de mariage (stipulant la séparation de biens), vous conserverez la moitié de votre maison en pleine propriété, si votre mari venait à décéder. Mais les enfants de celui-ci, deviendraient par héritage, propriétaires de 50% du bien acheté en commun (et de la totalité de l'autre bien acheté par votre époux seul) et ils pourraient vous réclamer un demi-loyer pour continuer à occuper cette maison dont vous ne possédez que 50%.

Un testament pour avoir l'usufruit, sans payer de loyer, semble impératif dans votre cas. Plus dangereux pour vous, si les enfants veulent carrément vendre la maison. La loi leur permet de le faire car "nul n'est obligé de rester en indivision".

Idem si vous décédez avant votre époux. Sans testament, vos frères et sœurs hériteraient de 50% de la maison et pourraient avoir envie, ensuite, de vendre.

Par **Nadiasalem**, le **27/03/2018** à **21:20**

Merci beaucoup pour votre très claire réponse. Nous allons prendre RDV chez le notaire au plus vite.

Par **Lag0**, le **28/03/2018** à **07:01**

Bonjour,

Réponse claire, mais pas tout à fait juste...

Sans dispositions particulières, madame héritera de 25% des biens de monsieur en pleine propriété. Il est possible, par une donation au dernier vivant, qu'elle aient, en plus, l'usufruit de tous les biens.

Concernant la résidence conjugale du couple, madame a le droit à une occupation viagère, même sans aucune disposition particulière. Pas de loyer à payer...

[citation] Le droit viager au logement

Le conjoint survivant

Il peut bénéficier sur le logement d'un droit d'habitation et du droit d'utiliser le mobilier le garnissant sa vie durant, dans les conditions suivantes :

? si ce logement appartenait exclusivement aux deux époux ou personnellement au défunt ;

? si le conjoint survivant occupait effectivement, au moment du décès de son conjoint, ce logement à titre de résidence principale.

Le conjoint survivant doit manifester sa volonté de bénéficier de ces droits dans un délai d'un

an à compter du décès de son époux.

Le conjoint ou les autres héritiers peuvent exiger qu'il soit dressé un état de l'immeuble soumis au droit viager et un inventaire des meubles .

Lorsque le logement n'est plus adapté aux besoins du conjoint survivant, celui-ci peut le louer à usage d'habitation. Ce qui lui permet de financer un nouvel hébergement conforme à ses besoins.

Si un conjoint veut priver son époux de son droit viager au logement, il ne peut le faire que par un testament établi par un notaire.

La valeur des droits d'habitation s'impute sur les droits successoraux recueillis par le conjoint survivant. Si la valeur des droits d'habitation et d'usage est inférieure à celle de ses droits successoraux, le conjoint peut prendre le complément sur les biens existants. Si la valeur est supérieure, il n'est pas tenu d'indemniser la succession à raison de l'excédent.[/citation]

<http://www.notaires.paris-idf.fr/transmission-de-patrimoine/les-droits-au-logement-du-conjoint-survivant>

Par **goofyto8**, le **28/03/2018** à **09:38**

bonjour,

[citation]Concernant la résidence conjugale du couple, madame a le droit à une occupation viagère[/citation]

Non, parce qu'ils ne sont pas mariés sous le régime de la communauté de biens mais avec un contrat qui stipule qu'il y a séparation de biens. Donc chacun n'est propriétaire que de sa part et en cas de décès, les héritiers deviendront pleinement propriétaires de la part du défunt.

Par **Lag0**, le **28/03/2018** à **10:36**

[citation]Non, parce qu'ils ne sont pas mariés sous le régime de la communauté de biens mais avec un contrat qui stipule qu'il y a séparation de biens.[/citation]

Et si, le régime matrimonial ne change rien pour le droit viager d'occupation.

Même si la maison appartenait en totalité au conjoint décédé, le conjoint survivant y a le droit. Sauf, bien sur, si le conjoint décédé avait nettement privé le conjoint survivant de ce droit par testament.

Code civil :

[citation]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 [fluo]appartenant aux époux[/fluo] [fluo]ou dépendant totalement de la succession[/fluo], 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.

[/citation]

Par **amajuris**, le **28/03/2018** à **10:42**

goofyto8,

l'extrait cité par Lag0 précise bien:

" Le conjoint survivant

Il peut bénéficier sur le logement d'un droit d'habitation et du droit d'utiliser le mobilier le garnissant sa vie durant, dans les conditions suivantes :

? si ce logement appartenait exclusivement aux deux époux ou personnellement au défunt ; "

donc même si le logement appartient en totalité au conjoint défunt, le conjoint survivant peut bénéficier d'un droit viager d'usage et d'habitation sur ce logement.

salutations

Par **Nadiasalem**, le **28/03/2018** à **11:41**

Bonjour

Merci Lago0 et amatjuris pour ces précisions.