



## Succession et vente bien propre

Par **Thelmay**, le **25/11/2021** à **20:30**

Bonjour,

Dans le cadre d'un mariage en séparation de biens, avec un bien immobilier acquis avant le mariage pour l'époux si une donation (universalité des biens et actifs) au dernier vivant est actée et que le propriétaire de la maison décède, laissant pour lui succéder sa nouvelle épouse et un enfant issu d'un précédent mariage :

-> Que devient la maison selon les options choisies par l'épouse ?

Maintenant, si une promesse de vente sur le bien propre a été signée par l'époux juste avant son décès. L'épouse choisit l'option 1/4 en pleine propriété et 3/4 usufruit, l'enfant obtient la nue propriété ?

Concrètement, qu'est-ce que ça signifie ? Par rapport au prix de vente, l'épouse récupère combien ? 1/4 de la somme + 3/4 en usufruit ? Quid du fameux barème ?

-> Est-ce que la vente de la maison avant le décès a pu dénaturer les effets de la donation ?

Merci.

Par **Tisuisse**, le **26/11/2021** à **06:26**

Bonjour,

C'est une question à poser à votre notaire, celui chargé de régler la succession. En effet, nous ne connaissons pas les clauses de cette donation au dernier vivant.

Par **Thelmay**, le **26/11/2021** à **16:50**

Bonjour,

Ce sont les clauses de la succession, ma question c'est de savoir ce que la vente de la maison avant le décès change par rapport à l'option choisie (1/4 pleine propriété 3/4 usufruit).

Merci

Par **goofyto8**, le **26/11/2021** à **19:12**

bonjour,

[quote]

L'épouse choisit l'option 1/4 en pleine propriété et 3/4 usufruit, l'enfant obtient la nue propriété ?

[/quote]

L'épouse détient la totalité en usufruit et l'enfant seulement 3/4 en nue-propriété.

Le notaire va répartir le produit de la vente en tenant compte de la valeur d'usufruit du bien qui dépend de l'âge de l'épouse.

Cette valeur est calculée en se servant du barème fiscal

Par **Thelmay**, le **26/11/2021** à **19:21**

Bonjour et merci, donc sans la vente de la maison, l'épouse n'a qu'un droit d'usage de la totalité des biens, c'est bien ça ?

En cas de vente par la nue-propriétaire après le décès, que devient cet usufruit ? Somme issue de la vente à partager également ?

Par **goofyto8**, le **26/11/2021** à **21:44**

bonsoir,

vos questions sont difficiles à comprendre car

- si l'époux a signé une promesse de vente, la vente devient obligatoire que l'époux soit vivant ou décédé.

[quote]

Concrètement, qu'est-ce que ça signifie ? Par rapport au prix de vente, l'épouse récupère combien ? 1/4 de la somme + 3/4 en usufruit ?[/quote]

oui

[quote]

-> Est-ce que la vente de la maison avant le décès a pu dénaturer les effets de la donation ?

[/quote]

Si la vente se produit, avant le décès de l'époux. Etant donné que c'est SON bien propre, il récupère la totalité du prix de vente. Mais l'épouse sera avantagée car si l'argent est placé sur un compte en indivision entre elle et lui, le fils sera perdant au décès de son père.

Par **Thelmay**, le **29/11/2021** à **03:16**

Je vous remercie pour ces réponses... Dans la réalité, c'est son bien propre, mais il est entrain de mourir en soins palliatifs à ce moment là et semble ne pas en avoir conscience... L'épouse si, en revanche. Le but était bien de s'en tirer avec le prix de vente en totalité...

Le conseil du notaire a donc bien visé à dénaturer les libéralités précédentes.