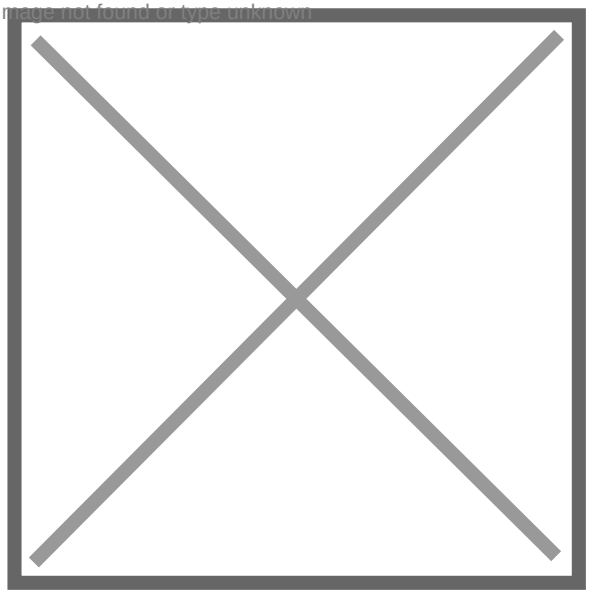
Image not found or type unknown



Succession patrimoine immobilier

Par **NSD**, le **23/12/2009** à **10:34**

Bonjour,

Mon compagnon et moi venons d'acheter une maison pour moitié chacun. Nous vivons en union libre, sans enfants ensemble mais il a une fille de son premier mariage. Nous n'avons pas encore fait de testament...

1/ En cas de décès de sa part, il souhaiterait que je puisse continuer à disposer de la maison si je lui survivais, sans toutefois léser sa fille... Quelles sont les solutions possibles? En la situation actuelle l'enfant est mineure, sa mère (tuteur légal) pourrait-elle m'obliger à revendre pour récupérer la part d'héritage de la petite?

2/Si nous avons dans l'avenir des enfants tous les deux, comment s'effectuera le partage sur tous les enfants s'il venait à disparaître?

3/ Si nous décédons tous les deux, comment s'effectue le partage entre nos enfants et sa fille? Que se passe t'il si certains veulent vendre la maison et d'autres la garder?

Nous sommes un peu perdus dans les arcanes la juridiction sur ces questions, merci par avance pour vos éclaircissements...

Par **fif64**, le **23/12/2009** à **12:03**

Bonjour

1°) Si vous n'êtes pas mariés et qu'il a un seul enfant, il ne pourra vous léguer que la moitié de sa succession. L'autre moitié de sa succession ira obligatoirement à sa fille (réserve héréditaire). Vous vous retrouverez alors propriétaire des 3/4 de la maison et sa fille d'1/4.
Sa mère ne pourra pas vous obliger à vendre, mais pourra demander au juge le partage. Si vous ne pouvez racheter sa part, alors le bien sera vendu aux enchères.
Par contre, pour le testament, vous serez considéré comme étranger, vous aurez donc 60 % de droit à payer sur la part vous revenant (donc sur le quart de la valeur totale de la maison).
Pour éviter cela, il convient de faire un pacs qui vous permettra d'être exonéré de droits de succession.
Sinon, vous pouvez vous marier. Dans ce cas, toujours pas de droit de succession, mais vous aurez droit en plus à l'aide d'une donation entre époux à l'option suivante : 1/4 en pleine-propriété + 3/4 en usufruit de la succession.
A noter que si VOUS décédez sans enfants et sans testament, vos héritiers sont vos frères et soeurs et vos parents.

2°) Si vous avez dans l'avenir des enfants, tous les enfants seront égaux à la succession de leur père. Mais seuls vos enfants auront des droit sur votre succession. Ce qui signifie que suivant l'ordre des décès, si mariage ou non, si donation entre époux ou non, la part de revient de la maison à chaque enfant différera après le décès des deux.

3°) Si vous décédez tous les deux avec des enfants communs, les règles de répartition différeront selon si vous êtes mariés ou non.

Si vous n'êtes pas mariés, cela va dépendre si testament ou non. Si vous êtes mariés, cela va dépendre si donation entre époux ou non.
Et tout dépendra de l'ordre des décès.

Le principe est le suivant. Pour un couple non marié sans testament, ce sont les enfants du défunt qui héritent par proportion égale.
Si non marié mais testament, le testament s'applique, mais sera réduit en fonction de la quotité disponible (part dont il peut disposer librement à d'autres personnes que ses enfants, soit 1/2 de la succession si un enfant, 1/3 de la succession si 2 enfants, 1/4 de la succession si trois enfants ou plus)

Si mariés, sans donation entre époux, il faut encore distinguer entre lui qui a un enfant d'un premier lit, et vous qui n'en avez pas.
En effet à son décès, vous aurez droit uniquement au 1/4 en pleine propriété mais si il décède avant vous, vous aurez un choix entre 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit.
Ensuite il peut également y'avoir une donation entre époux, et là tout se complique également.

Le plus simple serait de prendre contact avec un notaire qui vous fixera un rendez-vous pour vous expliquer toutes les subtilités et le mieux à faire dans votre cas (selon l'âge, la situation professionnelle, familiale, etc...)

Par **NSD**, le **26/12/2009** à **08:56**

Bonjour,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci beaucoup pour votre réponse très complète et précise.

Nous avons effectivement prévu comme vous le conseillez de consulter un notaire pour faire au mieux; les options se trouvant toutefois limitées par le fait que mon compagnon, échaudé par un divorce passablement ruineux pour lui, est totalement réfractaire à toute contractualisation de notre vie commune... et je dois par ailleurs reconnaître que par conviction personnelle je n'y suis pas non plus favorable, mais cela devient compliqué lorsqu'on prend en parallèle une autre forme d'engagement ensemble tel qu'immobilier... mais ceci est une autre discussion!

Il est vrai que nous avions surtout envisagé les problèmes de succession en cas de décès de sa part, car n'ayant quant à moi pas d'héritier direct je peux facilement prévoir de lui léguer la totalité de ma part de la maison.

Merci encore en tous les cas pour le temps que vous avez accordé à nos interrogations , et joyeuses fêtes à vous tous!

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés