



## Quels Droits de succession pour la maison d'un couple non marié

-----  
Par DGA

Bonjour,

Nous sommes donc un couple vivant en union libre (aucun contrat ni quoi que ce soit d'autre).

Nous avons acheté notre maison ensemble, l'acte notarié est à nos 2 noms. Cette maison est bientôt finie d'être payée.

Nous avons des enfants chacun de notre côté, 2 en ce qui me concerne et 3 pour ma compagne.

En l'état actuel, je voudrais savoir ce qu'il se passe si l'un de nous 2 décède ?

Est-ce que ses enfant peuvent obliger le conjoint survivant à partir de la maison pour la mettre en vente ?

Et comment se partage alors le montant de la maison ? à part égales entre le conjoint et les enfants, ou autrement ?

Nous souhaiterions que le conjoint survivant garde au minimum l'usufruit de la maison, soit jusqu'à son propre décès ou bien qu'il décide de partir de lui même. Est-ce possible ?

Je vous remercie par avance de votre réponse.

Cordialement

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Le concubin survivant n'est pas héritier. Il conserve bien sûr sa part de propriété dans le bien, quelle que soit sa proportion de propriété (qui n'est pas forcément 50/50, voir votre acte).

Les enfants du concubin défunt héritent de sa part dans le bien.

Le bien est alors en indivision sur la pleine propriété entre le survivant et les enfants du défunt.

Tout indivisaire peut vouloir sortir de l'indivision en provoquant le partage. Un partage peut s'opérer en rachetant la part indivise de l'autre.

Un concubin peut léguer l'usufruit de sa part à l'autre concubin, mais le concubin survivant sera alors lourdement taxé aux droits de succession à 60% de la valeur léguée. Alors que le partenaire survivant est, tout comme le conjoint survivant, exonéré de droits de succession.

Attention au legs de l'usufruit. Si la valeur de l'usufruit dépasse la valeur de la quotité disponible, les héritiers réservataires peuvent (s'ils savent que c'est possible) abandonner la pleine propriété de la quotité disponible en échange de l'usufruit (et donc se retrouver en indivision dont le partage pourra être demandé).

Mais cette faculté n'est pas d'ordre public, et le testament peut empêcher l'usage de cette faculté (offerte par l'article 917 du code civil).

-----  
Par Isadore

Bonjour,

En l'état actuel, je voudrais savoir ce qu'il se passe si l'un de nous 2 décède ?

Ses enfants hériteront de sa part.

Est-ce que ses enfant peuvent obliger le conjoint survivant à partir de la maison pour la mettre en vente ?

Chaque propriétaire indivisaire pourra demander la vente du bien pour sortir de l'indivision. Cela pourra se faire à l'amiable d'un commun accord :

- rachat des parts par un des indivisaires
- vente amiable à un tiers sous la forme qu'il plaira aux indivisaires

Si un des indivisaires refuse la vente amiable, le bien sera vendu aux enchères judiciaires, souvent avec une forte décote.

Et comment se partage alors le montant de la maison ? à part égales entre le conjoint et les enfants, ou autrement ?

Le prix de vente devra être réparti entre les propriétaires au prorata de leurs parts.

Il pourra y avoir des dettes entre les indivisaires qui seront compensées lors de la répartition du prix de vente. Par exemple si un indivisaire habite seul la maison et empêche les autres d'en profiter en même temps que lui, il leur devra une indemnité d'occupation. Si un indivisaire paye des travaux d'entretien, les autres devront le rembourser.

Nous souhaiterions que le conjoint survivant garde au minimum l'usufruit de la maison, soit jusqu'à son propre décès ou bien qu'il décide de partir de lui même. Est-ce possible ?

Oui, en faisant un testament. Mais le survivant devra payer au fisc des droits de succession s'élevant à 60 % de la valeur de l'usufruit. Vous pouvez minorer ces frais en lui léguant plutôt un droit d'usage et d'habitation (qui permet d'y résider mais pas de mettre en location). Un droit d'usage et d'habitation est estimé par le fisc à 60 % de la valeur d'un usufruit.

Vous auriez donc intérêt à vous marier ou à vous pacser pour compléter le testament.

-----

Par DGA

Je vous remercie pour vos réponses.

Vous dites que nous aurions intérêt à nous marier ou à nous pacser. Qu'est ce que cela changerait ? Cela permettrait-il au survivant de garder l'usufruit sans avoir de frais de succession à payer ?

Dans notre cas, le mariage et le pacs apportent les mêmes avantages ou il y a des différences ?

-----

Par Rambotte

Le pacs ne rend pas le partenaire survivant héritier, mais si un testament lui lègue quelque chose, son legs est exonéré de droits de succession.

Le mariage rend le conjoint survivant héritier sans testament. Ce dont il hérite dépend de quel conjoint a des enfants. Un testament (ou une donation entre époux) peut augmenter les droits prévus par la loi.

-----

Par DGA

Merci beaucoup pour votre aide