



Héritage des enfants dans famille recomposée

Par Visiteur

Bonjour,

Ma compagne et moi même sommes chacun divorcés.

Elle a un enfant , j'en ai quatre.

Nous allons acquérir au mois de mars une maison en indivision financée a 50/50.

Nous souhaitons que nos enfants puissent à notre décès, récupérer les 50% de la mise de leur parent respectif mais nous souhaitons également que le survivant puisse rester dans la maison tant qu'il le souhaitera et éventuellement jusqu'à son décès. Pour cela il nous semblait qu'il suffisait de faire un acte auprès du notaire et qu'au décès du conjoint survivant les enfants récupéraient les bien respectifs de leur parent. Or la notaire qui gère notre dossier nous a informé qu'une telle disposition avantagerait les héritiers du conjoint survivant. A savoir si je décède avant ma compagne son fils unique récupérerait à son décès 25% de la part de mes enfants et mes enfants récupéreraient 50% de la part du fils de ma compagne dans le cas contraire. Nous ne voulons léser aucun de nos héritiers et cherchons une solution équitable car nous ne comprenons vraiment pas cette loi qui avantage les héritiers du conjoint survivant au détriment des enfants du conjoint décédé en premier.

Nous avons cherché des solutions et avons trouvé la solution de la SCI avec démembrement croisé des parts mais notre notaire nous déconseille cette solution sans vraiment nous expliquer pourquoi.

D'où l'objet de notre question: Pouvez vous nous conseiller une solution permettant au conjoint survivant de jouir de l'usufruit de notre copropriété au décès de l'un d'entre nous et permettre à chacun de transmettre à ses propres enfant la part entière de son investissement?

Avec tous nos remerciements.

Par Visiteur

Bonjour,

Nous avons cherché des solutions et avons trouvé la solution de la SCI avec démembrement croisé des parts mais notre notaire nous déconseille cette solution sans vraiment nous expliquer pourquoi.

C'est pourtant la solution que je conseille le plus souvent.L'avis de votre notaire aurait été intéressant.

Une autre solution demeure cependant: Vous achetez 50% de la maison au nom de vos 4 enfants. Votre ex femme achète l'autre moitié de la maison au nom de son unique enfant.

Ensuite, vous faites consentir aux enfants une donation de l'usufruit aux 2 parents. Ainsi à votre décès, votre femme conserve l'usufruit sur la totalité de la maison. A son décès, chacun des héritiers récupère la pleine propriété de sa part.

Ben cordialement.

Par Visiteur

Merci beaucoup pour votre réponse, mais que se passe t'il dans ce cas si pour une raison ou une autre, le conjoint souhaite vendre le bien? Par exemple pour acheter un bien plus petit car il ne peut entretenir seul ce bien ou si vieillissant il souhaite aller vivre dans une maison de retraite?(nous avons 60 ans et commençons a voir l'avenir sous un autre angle)

Par ailleurs, je suis très interpellé par le fait que de votre côté vous pensiez que la SCI avec démembrement croisé soit une bonne solution. Cette réponse a notre problème nous a séduit également jusqu'à ce que notre notaire nous décourage. N'y a t'il pas de points litigieux ou risquant de poser des problèmes ultérieurs dans cette solution?

Est ce que les notaires ont une approche différente des avocats sur ce sujet et comment nous pauvres candides pouvons nous nous y retrouver?

Merci encore pour votre aide.

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

mais que se passe t'il dans ce cas si pour une raison ou une autre, le conjoint souhaite vendre le bien?

S'il est usufruitier (et que les enfants ne sont que nues propriétaires),il ne peut revendre que son usufruit ou il peut également louer le bien. S'il revend son usufruit à une autre personne, ce dernier s'éteindra non au décès du nouvel usufruitier mais bien au décès de l'usufruitier vendeur.

N'y a t'il pas de points litigieux ou risquant de poser des problèmes ultérieurs dans cette solution?

Fiscalement, cette solution est un peu onéreuse, à calculer avec votre notaire, mais elle est tellement efficace du point de vue de la protection apportée que ça vaut le coup de calculer ces frais afin de voir les bénéfices en résultant.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Merci beaucoup pour toutes ces explications. Il me semblait que la finalité d'une SCI est de générer une activité commerciale or dans le cas qui nous préoccupe: créer une SCI pour notre résidence principale donc sans rentrée déloyer ne risque t'il pas de poser un problème juridique?

Bien a vous.

Par Visiteur

Bonjour,

Il me semblait que la finalité d'une SCI est de générer une activité commerciale or dans le cas qui nous préoccupe: créer une SCI pour notre résidence principale donc sans rentrée déloyer ne risque t'il pas de poser un problème juridique?

Non, bien sûr que non. La SCI est une société civile et ce n'est que dans quelques rares exceptions qu'elle va être amenée à exercer une activité commerciale. La législation fiscale sanctionne parfois la création d'une SCI lorsque cette dernière est uniquement créée dans le but d'éviter le paiement de certains impôts (exemple: SCI créée pour échapper à l'ISF) mais ce n'est pas du tout le cas dans votre histoire: La SCI est créée pour instituer une protection entre les époux, il n'y a rien de plus légal.

Bien cordialement.